

Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21,
литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21)¹: «Проект
приспособления для современного использования здания, являющегося
выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова»
в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21,
лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО
«СтройЭлитПроект» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«10» декабря 2025 г.

¹Название и адрес согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №1).

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, М.В. Болотина, Г.А. Курленьиз, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №8*), протоколы заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №9*).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «01» декабря 2025 года по «10» декабря 2025 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»); 190013, г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 14, лит. А, 2; ИНН: 7841346465, ОГРН: 5067847471291.

4. Фамилия, имя и отчество, образование, специальность, ученая степень (звание), стаж работы, место работы и должность экспертов

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
---	--

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России от 26.01.2023 № 179.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p>

экспертизы с указанием объектов экспертизы	- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
--	---

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз Галина Александровна
Образование	Высшее – Санкт Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ); Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

	<p>связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. № 1392 от 31.07.2025 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
--	--

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона №73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;
- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;
- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;
- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;

- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперт не имеет отношений с Заказчиком, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г №530 (в действующей редакции), а именно:

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;

в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;

г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

д) заинтересованные в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.С. Лавриновский

Ответственный секретарь экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.В. Болотина

Эксперт - член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Г.А. Курленьиз

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ОЧ);
- **Том 3.** Краткая историческая справка (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-КНИ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования помещения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ТЗ);
- **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис:**
- **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-АР);
- **Том 6.** Технологические решения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ТХ);
- **Том 7.** Водопровод и канализация (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ВК);
- **Том 8.** Электроснабжение (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ЭО).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение №1)*;

2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова», утвержденного КГИОП от 10 июня 2002 *(Приложение №2)*;

3. Копия Распоряжения КГИОП № 10-949 от 21.12.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» *(Приложение №3)*;

4. Копия задания КГИОП № 01-21-251/25-0-1 от 06.03.2025 г. (приспособление помещения 1-Н для современного использования в части перепланировки и переустройства) *(Приложение №5)*;

5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 30.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-26160013 *(Приложение №6)*;

6. Копия доверенности от 21.06.2023 г. *(Приложение №6)*;

7. Копия доверенности от 21.06.2023 г. *(Приложение №6)*;

8. Копия технического паспорта нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 21, литера А, помещение 1-Н, составленного ООО НЭБ «Стройтехнадзор» от 16.09.2021 с поэтажными планами от 21.10.2025 *(Приложение №7)*;

9. Копия лицензии № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), ОГРН 5067847471291, ИНН 7841346465 *(Приложение №12)*;

10. Копия письма КГИОП №01-30-1783/21-0-1 от 21.09.2021 г. *(Приложение №11)*;

11. Копия письма КГИОП №01-24-1287/22-0-1 от 05.08.2022 г. *(Приложение №11)*;

12. Проектная документация «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

В помещении 1-Н на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы были выполнены работы по проектной документации, разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2021 году (шифр: –33ПНЖ/0921/-/-) и согласованной письмом КГИОП № 01-24-1287/22-0-1 от 05.08.2022 (*Приложение № 11*): выполнен полный демонтаж внутренних ненесущих перегородок, демонтаж старой внутренней отделки стен, потолков и напольных покрытий, демонтаж сантехнических приборов, устроены новые перегородки из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу, а также стеклянные перегородки, установлены новые сантехнические приборы, выполнена внутренняя отделка помещений, устроена новая конструкция пола по существующему перекрытию с финишным покрытием, установлены новые внутренние дверные заполнения, потолки оштукатурены, локально устроены подвесные потолки из ГКЛ, усилено вышерасположенное перекрытие. Также выполнена замена оконных заполнений на металлопластиковые по лицевому и дворовому фасадам. Оконные заполнения не соответствуют требованиям предмета охраны в части расстекловки.

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы экспертной комиссией проанализированы сведения о ранее выполненных работах. Установлено, что указанные не согласованные работы включены в рассматриваемую проектную документацию, а их фактические характеристики и объём полностью соответствуют представленным в ней проектным решениям. Данное обстоятельство подтверждает корректность проектных материалов и не оказало отрицательного влияния на ход и результаты проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс и результаты проведения государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов

В ходе проведения историко-культурной экспертизы экспертами были получены результаты, на основании которых сформулированы выводы в заключении экспертизы, рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования.

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-251/25-0-1 от 06.03.2025 г. (*Приложение №5*).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (*Приложение №4*).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в *Приложении №10* к настоящему Акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Объект по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21) является выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г.П.Петрова» согласно Приказу КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или культурную ценность» (*Приложение №1*).

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

План границ выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова», по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21, утвержден КГИОП от 10.06.2002 г. (*Приложение №2*).

Распоряжением КГИОП от 21.12.2011 г. № 10-949 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» (*Приложение №3*) утвержден предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21).

10.1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии со сведениями выписки из ЕГРН от 30.01.2025 (*Приложение №6*) помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А с кадастровым номером 78:32:0001687:1292 находится в собственности ООО «Фулл Тайм-Решения», ИНН: 7842164860.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта)

Исследуемое здание находится в квартале, ограниченном Клинским и Малодетскосельским проспектами, Можайской улицей, и является частью исторической застройки нечётной стороны улицы Рузовской, на которую выходит лицевым фасадом.

С 1740-х годов данный квартал входил в состав территории, которую занимал Семеновский полк, сформированный еще в конце XVII века Петром I. В Петербурге полк был расквартирован только после окончания Северной войны. В 1739 году по Указу Анны Иоанновны за полком были закреплены земли к югу от Фонтанки². План регулярного военного городка был разработан П. М. Еропкиным, но строительство слободы было осуществлено в начале 1740-х годов по измененному проекту Комиссии о Санкт-Петербургском строении³. Именно в эти годы от Большой Загородной улицы проложили 13 параллельных улиц-линий (количество соответствовало полковым ротам)³.

² Казармы лейб-гвардии Семеновского полка // Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Адмиралтейский район. Барокко и классицизм / Правительство Санкт-Петербурга, Комитет по гос. Контролю, использованию и охране памятников истории и культуры; сост. Б. М. Кириков, О. М. Кормильцева. Санкт-Петербург: Коло, 2012. С. 183.

³ Там же.

Застройка вдоль линий была деревянной, что отражено на плане Петербурга 1753 года, и просуществовала до начала XIX века⁴.

В 1797–1800 годах в жизнь был воплощён проект казарменного комплекса, автором которого стали Ф. И. Волков и Ф. И. Демерцов⁵. В результате восточная часть территории была оставлена военному городку (здесь был устроен огромный плац, по периметру которого были построены каменные казармы), а западная (от нынешних Рузовской до Броницкой улицы) отведена под частное строительство⁶. Уже на плане Петербурга за 1798 год⁷ в этой части показана фрагментарная застройка, но на исследуемом участке также еще отсутствуют постройки.

Планировка этой части города не менялась на протяжении всего времени и параллельные улицы до сих пор напоминают о первоначальном полковом поселении, как образец петербургского градостроительства середины XVIII века.

Первый план города, на котором обозначены границы участка, относится к 1828 году. На нём обозначен участок под номером 798-799. Вдоль Пятой линии (с 1857 года получила современное название Рузовская улица) на этот год зафиксирована деревянная застройка – два небольших лицевых дома по красной линии улицы и службы по задней меже.

В соответствии с «Атласом тринадцати частей Санкт-Петербурга 1849 года. С подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов»⁸, участок в это время принадлежал жене чиновника 7-го класса Анне Ильиничне Краснопевковой. На участке обозначен лицевой одноэтажный деревянный дом.

С 1899 года строительная история участка прослеживается по материалам, хранящимся в ЦГИА СПб⁹. Владение принадлежало Потомственному Почётному Гражданину Георгию Петровичу Петрову. 3 февраля 1899 года Технический Отдел СПб Городской Управы постановил утвердить проект постройки каменного четырёхэтажного на нежилом подвале лицевого дома и примыкающего к нему и расположенного вдоль северной

⁴ План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов. 1753. М. Махаев // ОК РНБ.

⁵ План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов. 1753. М. Махаев // ОК РНБ.С. 184.

⁶ Там же.

⁷ Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 // Архив КГИОП.

⁸ Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга 1849 года. С подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост.: Н. Цылов. СПб. 2003. С. 128, 125.

⁹ ЦГИА СПб Ф. 513. Оп. 102. Д. 5224; ЦГИА СПб Ф. 515. Оп. 4. Д. 4764.

границы участка каменного четырёхэтажного жилого флигеля со сносом всей существующей на участке деревянной застройки, в значительной степени соответствующей зафиксированной на плане 1828 года. 7 сентября 1899 года Городской Управой утверждён проект одноэтажной каменной конюшни с сеновалом по южной меже. Проект был осуществлён с незначительными изменениями, что подтверждают выполненные в 1914 году фиксационные чертежи застройки участка. Лицевой фасад дома решён в характере эклектики, в 12 осей в уровне первого этажа, в т.ч. воротный проезд по 4 оси; первые два этажа рустованы. Дворовые фасады оштукатурены вгладь без декоративных элементов. Здание имеет три лестницы: парадная в уровне первого-второго этажей со входом с улицы и две «чёрных» лестницы, с входом со двора. В уровне двух первых этажей располагались хозяйские покои (особняк), а в уровне третьего и четвёртого этажей лицевого корпуса и всего дворового (северного) флигеля, вероятно, использовались для сдачи внаём.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Участок расположен в Адмиралтейском районе в квартале, ограниченном с северной стороны Клинским проспектом, с западной – Можайской улицей, Малодетскосельским проспектом с южной и Рузовской улицей – с восточной.

На участке сохранились два четырёхэтажных каменных корпуса: на подвале лицевой дом и примыкающий к нему северный дворовый флигель.

К настоящему времени исторический облик застройки участка искажён. Не сохранилась конюшня с сеновалом (дворовая постройка по южной меже). Лицевой фасад лицевого корпуса в значительной степени утратил декоративное оформление: руст в уровне первого-второго этажей, наличники и филёнки в уровне первого, третьего и четвёртого этажей и т.д.

Таким образом, лицевой фасад по Рузовской улице имеет довольно скромную штукатурную отделку: междуэтажная тяга над первым этажом, оформление сандриками, кронштейнами, замковыми камнями и наличниками оконных проёмов второго этажа, подоконная тяга под окнами третьего этажа, балконы в уровне второго этажа по 2-3 и 11-12 осям, парадный вход (парадная дверь и козырёк по 6 оси). В лицевом корпусе со стороны лицевого фасада по крайним осям организовано из исторических оконных проёмов два входа, ведущих на «чёрные» лестницы. Осуществлена перепланировка помещений, в т.ч. с пробивкой и закладкой проёмов в капитальных стенах.

Характер отделки дворовых фасадов – гладкая штукатурка.

Сохранилась комплексная декоративно-художественная отделка интерьеров парадного вестибюля, парадной лестницы (1 ЛК) и помещений

второго этажа лицевого корпуса (лепной штукатурный декор, роспись, напольные покрытия, печи).

В настоящий момент бывший особняк используется как многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями в нижних этажах.

Помещение 1-Н – нежилое, расположено на первом этаже рассматриваемого здания.

Помещение 1-Н имеет два входа (со стороны лицевого фасада через общедомовую лестничную клетку и со стороны дворового фасада). Входы – отдельные. Вход со стороны лицевого фасада ведет на лестничную клетку, обслуживающую нежилые пом. 1-Н и 2-Н. Под пом. 1-Н расположено помещение подвала, над – нежилое пом. 2-Н. Дверное заполнение со стороны лицевого фасада – деревянные двустворчатые полусветлые. Дверное заполнение со стороны дворового фасада – металлическое глухое на полторы створки. Отделка стен – кирпичная кладка, штукатурка, деревянная доска, плитка в помещениях с мокрыми процессами. Потолки оштукатурены. Покрытие полов – плитка. Оконные заполнения со стороны дворового фасада – металлопластиковые коричневого цвета, со стороны лицевого фасада – металлопластиковые черные. Межкомнатные двери деревянные и стеклянные. Обследуемое помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления, центрального холодного и горячего водоснабжения, вентиляции, водоотведения и канализации.

Фотофиксация современного состояния объекта в границах проектирования представлена в *Приложении №4*.

11. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

11.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:

1. Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21), в границах помещения 1-Н. Дата фотофиксации: 01.12.2025 г. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (*Приложение №4*);

2. Копии договоров с экспертами (*Приложение №8*);

3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии (*Приложение №9*);

4. Материалы исторической иконографии (*Приложение №10*).

11.2. Нормативная документация

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
3. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
4. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
5. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
6. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

11.3. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Архитекторы и строители Санкт-Петербурга сер. XIX – нач. XX века. Справочник / Под ред. Кирикова Б.М. СПб., 1996.
2. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX – начало XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
3. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2005.
4. Казармы лейб-гвардии семеновского полка // Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Адмиралтейский район. Барокко и классицизм / Правительство Санкт-Петербурга, Комитет по гос. контролю, использованию и охране памятников истории и культуры; сост. Б. М. Кириков, О. М. Кормильцева. Санкт-Петербург: Коло, 2012. С. 183-191.
5. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / Авт. сост. Алексеева С.В., Балашова Е.А., Владимирович А.Г. и др. СПб., 2002.
6. ЦГИА СПб Ф. 513. Оп. 102. Д. 5224. Чертежи дома на участке, принадлежавшем Г.П. Петрову по Рузовской ул., 21. 1899 г. 15 листов.
7. ЦГИА СПб Ф. 515. Оп. 4. Д. 4764. Чертежи дома А.В. Петровой по Рузовской ул., 21. 01.1914-26.03.1914 г. 17 листов.
8. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших одного проспектов. 1753. М. Махаев. Фрагмент // ОК РНБ.

9. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 // Архив КГИОП. Фотокопия.

10. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.

11. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга 1849 года. С подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост.: Н. Цылов. СПб. 2003. С. 128, 125.

12. План части города Санкт-Петербурга между рекой Большой Невою и Обводным каналом, снятый в 1872 г. Масштаб 25 саженей в дюйме. Отпечатан на 33 листах. Фрагмент.

13. Топосъемка. 1984 г. Фрагмент.

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., с целью перепланировки и переустройства пом. 1-Н.

ООО «СтройЭлитПроект» имеет Лицензию № МКРФ 00509, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 15.02.2013 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-251/25-0-1 от 06.03.2025 г. (приспособление помещения 1-Н для современного использования в части перепланировки и переустройства), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ИРД):

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, копию акта первичного обследования технического состояния дымоходов и вентканалов от газовых приборов.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

В том же также представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 01.09.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

В помещении 1-Н на момент проектирования частично выполнены работы по ремонту и приспособлению объекта для современного использования:

- выполнен полный демонтаж внутренних ненесущих перегородок;
- демонтаж старой внутренней отделки стен, потолков и напольных покрытий;
- демонтаж сантехнических приборов;
- устройство усиления вышерасположенного перекрытия из металлопроката. Усиление представлено в виде распределительной балки из двутавра, которая концами опирается на поперечные несущие стены по осям «4» и «7», в средней части опирается на стойку из трубы квадратного профиля сечением 100х6 мм. Стойка опирается на кирпичный столб, смонтированный в уровне подвального помещения
- устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу, а также стеклянных перегородок;
- установлены новые сантехнические приборы;
- выполнена внутренняя отделка помещений;
- устроена новая конструкция пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию;
- частично установлены новые внутренние дверные заполнения;
- потолки оштукатурены, локально устроены подвесные потолки из ГКЛ;

Вышеуказанные работы по ремонту и приспособлению для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис не нарушают предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП №10-949 от 21.12.2011г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова».

Проектом приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис предусмотрено:

- установка внутренних дверных заполнений;
- приведение в соответствие рисунка исторической расстекловки оконных заполнений лицевого фасада путем установки декоративных накладок.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова».

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21), согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Том 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 07ПНЖ/0324/-/ОЧ);

В томе представлен обмерный план помещения 1-Н, а также схема расстекловки и узлы существующих оконных заполнений и ведомость оконных заполнений.

Том 3. Краткая историческая справка (шифр: 07ПНЖ/0324/-/КНИ);

В томе представлена краткая историческая справка с иконографическими материалами, отражающие исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

В томе также представлены материалы предварительной фотофиксации объекта культурного наследия в границах проектирования, в частности интерьеров помещения 1-Н, а также лицевого и дворового фасадов со схемой фотофиксации.

Том 4. Техническое заключение по результатам обследования помещения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/ТЗ);

По результатам обследования технического состояния конструкций в границах помещения 1-Н, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А, сделаны следующие выводы:

Общее техническое состояние фундаментов, в целом, оценивается как работоспособное.

Техническое состояние конструкций наружных и внутренних несущих стен, перемычек оценивается как работоспособное.

Существующие перегородки помещения находятся в удовлетворительном состоянии.

Общее техническое состояние конструкций надподвального перекрытия в границах обследуемого помещения – работоспособное. Техническое состояние междуэтажного перекрытия – работоспособное.

Оконные заполнения находятся в удовлетворительном состоянии. Входное дверное заполнение со стороны двора находится в удовлетворительном состоянии. Входное дверное заполнение со стороны лестничной клетки находится в удовлетворительном состоянии. Внутренние дверные заполнения находятся в удовлетворительном состоянии.

Напольные покрытия находятся в удовлетворительном состоянии.

Существующие инженерные сети находятся в удовлетворительном состоянии.

В результате визуально-инструментального осмотра и анализа полученной информации о техническом состоянии строительных конструкций, можно считать, что несущие конструкции здания по внешним признакам соответствуют работоспособной категории технического состояния (согласно ГОСТ 31937-2024).

Планируемые работы по приспособлению для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис технически возможны.

Подробное техническое состояние описанных выше конструктивных элементов отражено в рассматриваемом томе.

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, в составе:

Том 5. Архитектурные решения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/АР);

Проектом предусматривается приспособление для современного использования объекта культурного наследия в границах помещения 1-Н.

На момент разработки проектных решений в помещении выполнено:

- демонтаж старых ненесущих перегородок; устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу; устройство новых зашивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу;

- устройство усиления вышерасположенного перекрытия из металлопроката. Усиление представлено в виде распределительной балки из двутавра, которая концами опирается на поперечные несущие стены по осям «4» и «7», в средней части опирается на стойку из трубы квадратного профиля сечением 100х6 мм. Стойка опирается на кирпичный столб, смонтированный в уровне подвального помещения;

- внутренняя отделка помещений;

- переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов; демонтаж сантехнических приборов; установка новых сантехнических приборов;

- устроена новая конструкция пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию (конструкция перекрытия не затронута);

- устройство противопожарного потолка;

- частично устроены внутренние дверные заполнения;

- установка электроустановочных изделий, светильников и ламп;

- чистовая отделка стен, потолков и полов.

Вышеуказанные работы по ремонту и приспособлению для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис не нарушают предмет охраны в соответствии с Распоряжением КГИОП №10-949 от 21.12.2011г. об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова».

Данные работы были выполнены работы по проектной документации, разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2021 году (шифр: 33ПНЖ/0921/-/-) и согласованной письмом КГИОП № 01-24-1287/22-0-1 от 05.08.2022 (Приложение № 11).

Проектом предусматриваются следующие архитектурные решения в границах помещения 1-Н:

Установка декоративных накладок на существующие оконные заполнения лицевого фасада в связи с нарушением исторической расстекловки,

являющейся предметом охраны в соответствии с распоряжением КГИОП от 21.12.2011 № 10-949. Предмет охраны – не нарушается.

Предусмотрена установка новых внутренних заполнений дверных проемов в соответствии с предложенной перепланировкой – предмет охраны не нарушается.

Оборудование помещения автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, устанавливаемыми на потолке; внутриквартирные электрические сети оборудуются устройствами защитного отключения (УЗО), электроустановок (ПУЭ). Предмет охраны – не нарушается.

Том 6. Технологические решения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/ТХ);

Технологическая часть проекта приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А выполнена в соответствии с СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»; Федеральным законом от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"; СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания застройки».

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории РФ, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Том 7. Водопровод и канализация (шифр: 07ПНЖ/0324/-/ВК);

Инженерные сети водоснабжения и канализации помещения 1-Н существующие. Раскладка сетей отражена в графической части тома.

Горячее и холодное водоснабжение – от существующих стояков, оборудованных установкой фильтра и счетчика воды.

Прокладка разводящих сетей (магистралей) выполнена по полу.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода устанавливается отдельный кран для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве внутриквартирного пожаротушения для ликвидации очага возгорания. Длина шланга должна обеспечивать возможность подачи воды в любую точку помещения.

Канализация – с подключением к существующей системе дома.

Для трубопроводов хоз.пит. водоснабжения приняты полипропиленовые трубы.

Проектными решениями предмет охраны – не затрагивается.

Том 8. Электроснабжение (шифр: 07ПНЖ/0324/-/ЭО).

Проектом предусмотрено переоборудование электросети. Электроснабжение будет осуществляться от существующего электрического распределительного щита по существующей трассе кабелем с прокладкой кабеля в металлогофре.

В качестве распределительного устройства в помещении 9 (шкаф) распределительного щита (ЩР) с запирающейся металлической дверцей, со степенью защиты оболочки шкафа, на котором размещаются: счётчик электроэнергии, отключающий аппарат, автоматы защиты распределительной сети.

Нормируемая освещённость, количество и место установки светильников приведены на плане электроосвещения.

Управление освещением местное.

Групповая сеть выполняется сменяемой кабелем с медными жилами с прокладкой в подвесных потолках, под штукатуркой и стеновыми панелями (гипрок), с применением ответвительных коробок.

Проектными решениями предмет охраны – не затрагивается

Проектные решения направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП № 10-949 от 21.12.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» (Приложение № 3).

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21) : «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», утверждённого распоряжением КГИОП № 10-949 от 21.12.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Петрова» (*Приложение №3*) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12.1 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 10-949 от 21.12.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» (*Приложение №3*).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-251/25-0-1 от 06.03.2025 г. (приспособление помещения 1-Н для современного использования в части перепланировки и переустройства) (*Приложение №5*).

5) Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация не противоречит требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе Федеральному закону от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

О соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу:

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21) : «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копии задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копии доверенностей;

Приложение № 7. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажных планов с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«10» декабря 2025 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)/М.С. Лавриновский/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.В. Болотина /

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Г.А. Курленьиз/

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Приложение № 1 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти об утверждении списка
вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную,
художественную или иную культурную ценность**

**Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность
(с изменениями на 14 июня 2006 года)**

Документ с изменениями, внесенными:
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 14 июня 2006 года N 8-62.

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48 утвержден Список, дополняющий данный Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 31.07.2002 N 8-92 утвержден перечень, выявленных объектов культурного наследия, исключаемых из Списка.

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУО "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП
Н.И. Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20.02.2001 N 15

**Список
вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность**

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

**Комитет по государственному контролю, использованию и
охране памятников истории и культуры**

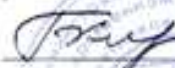
N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
314	Особняк Г.П.Петрова	1899-1900	арх. В.И.Баранкеев	Рузовская ул., 21	хорошее	-"-

Приложение № 2 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти об утверждении плана
границ территории объекта культурного наследия**

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета памятников



Б. М. Кириков

М.П.

" 10 " июня 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Особняк Г. П. Петрова"**

г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



— граница территории выявленного объекта культурного наследия
■ выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГНОП
ОГРН 1037843025607

Копия верна

Исполнитель: _____

Приложение № 3 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти об утверждении
предмета охраны объекта культурного наследия**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

21.12.2011№ 10 - 9419

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Особняк Г.П. Петрова»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, ул. Рузовская, д. 21, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

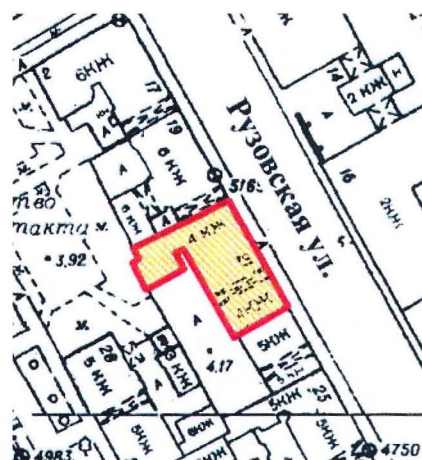


Заместитель председателя КГИОП


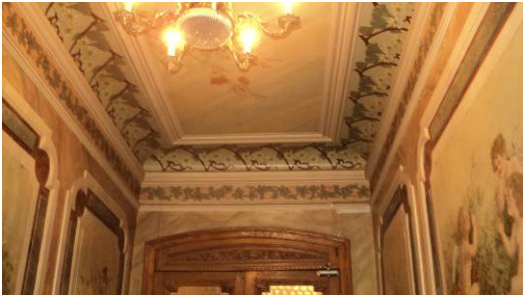

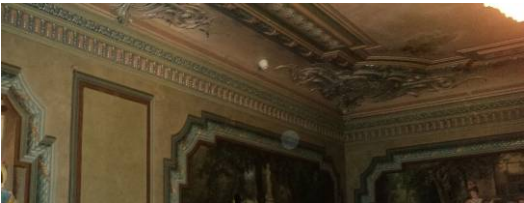

А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП

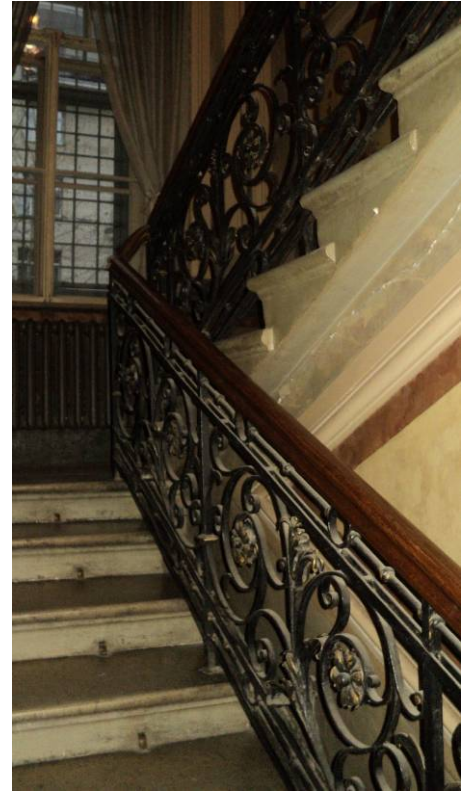
от 21.12.11 № 10-949



Перечень
предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова»,
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, улица Рузовская, дом 21, литера А


№ п.п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация, лицевого и дворового корпусов, включая воротный проезд лицевого корпуса;	  

		крыша – конфигурация и габариты (двускатная).	
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены – вид материала (кирпич), местоположение;</p> <p>междуэтажные перекрытия – высотная отметка;</p> <p>своды – тип:</p> <p>пруссский (воротный проезд);</p> <p>падуга (помещения №№ 1-Н (площадью 11,5 кв.м.), 2-Н (площадью 22,4 кв.м.), 9 (площадью 54,4 кв.м.), 13 (площадью 56,3 кв.м.));</p>	    

парадная лестница лицевого корпуса – местоположение, габариты, конфигурация, тип (двухмаршевая), конструкция (средистенная), вид материала ступеней (известняк), ограждение – вид материала (металл), техника исполнения (ковка, литье), рисунок, покрытие пола площадок – вид материала (керамическая «метлахская» плитка), рисунок, цвет (зеленый, бежевый, коричневый), поручень – вид материала (дерево (дуб)), рисунок (профиль), техника исполнения (токарная работа);



		<p>Л-2 – местоположение, габариты, конфигурация, тип (многомаршевая), конструкция (средистенная), вид материала ступеней и площадок (известняк);</p> <p>Л-3 – местоположение, габариты, конфигурация, тип (многомаршевая), конструкция (средистенная), вид материала ступеней (известняк);</p>	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;	

		<p>входной тамбур — местоположение, габариты, конфигурация, вид материала (дерево (дуб)), цвет (коричневый), техника исполнения (токарная и столярная работа, резьба), оформление (филенки, резные композиции);</p> <p>заполнение дверного проема — двери — габариты, конструкция (двухстворчатая, с прямоугольной остекленной фрамугой).</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад:</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя — известняк (путиловская плита);</p> <p>вид материала и характер отделки фасада — гладкая штукатурка — в уровне 1-4-го этажей;</p> <p>два балкона — в уровне 2-го этажа — местоположение, габариты, конфигурация, вид материала (металл), техника исполнения (литье), рисунок;</p> <p>козырек на кронштейнах — местоположение, габариты, конфигурация, вид материала (металл), техника исполнения (литье,ковка), рисунок;</p>	  

историческое заполнение дверного проема – двери – габариты, конструкция (двухстворчатая), вид материала (дерево (дуб)), цвет (коричневый), техника исполнения (резьба), оформление (филенки, верхние – остекленные, резные композиции);



отметки высоты и габариты ширины – в уровне 1-го этажа;

оконные проемы в уровне 2-4-го этажей – местоположение, габариты, конфигурация;

заполнение оконных проемов – исторический рисунок, цвет (коричневый);



декоративное оформление оконных проемов:





замковые камни, профилированные наличники, линейные сандрики на кронштейнах – в уровне 2-го этажа;

профилированные междуэтажные тяги;

венчающий профилированный карниз;

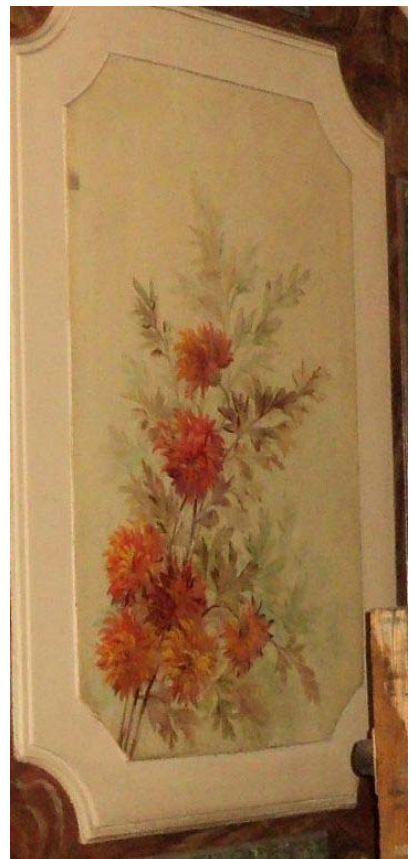
аттик – местоположение (в завершении центральной оси фасада), габариты, конфигурация;



		<p>дворовые фасады:</p> <p>вид материала и характер отделки цоколя – известняк (путиловская плита);</p> <p>вид материала и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;</p> <p>отметки высоты и габариты ширины – в уровне 1-го этажа;</p> <p>оконные проемы в уровне 2-4-го этажей – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>венчающий карниз.</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>вестибюль парадной лестницы, помещение № 1-Н (площадью 11,5 кв.м.):</p> <p>оформление потолка: профилированная рама с росписью – материал (масло), цвет (полихромный), декоративная композиция (цветы);</p> <p>падуга с росписью – материал (масло), цвет (зеленый, желтый, коричневый, белый), композиция (гирлянды из стеблей, листьев и цветов (по три цветка));</p> <p>оформление стен: антаблемент: архитрав, карниз – рисунок (профиль); фриз с росписью – материал (масло), цвет (оранжевый, розовый, зеленый), композиция (гирлянда из листьев с плодами апельсина);</p>	  

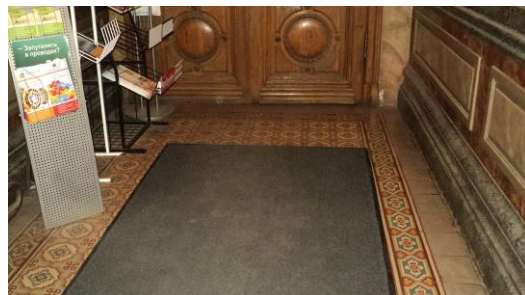
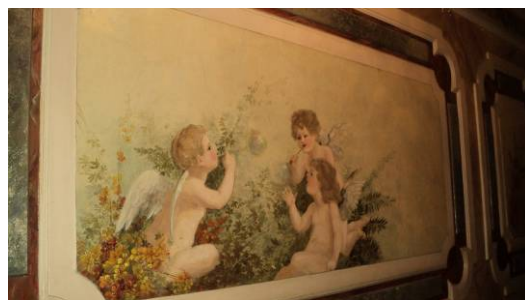
двухуровневое членение:
в верхней части – оформление (накладные
фигурные филенки), количество (шесть),
вид материала (гипс, штукатурка, масло по
деревянной основе), цвет (полихромный),
декоративная композиция (цветы),
аллегорические сюжеты (с ангелами);





в нижней части стены – оформление (профилированные тяги, прямоугольные филенки), вид материала (гипс, штукатурка), цвет (зеленый, коричневый, серый);

покрытие пола – вид материала (керамическая «метлахская» плитка), цвет (бежевый, коричневый, зеленый), рисунок;

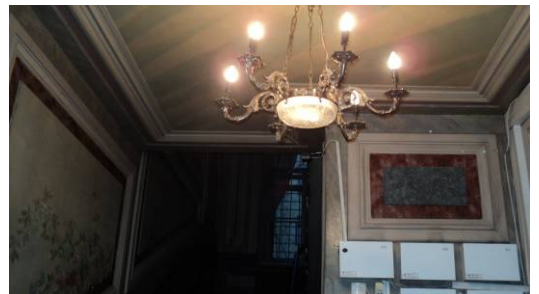


помещение № 3 (площадью 22,4 кв.м.):

заполнение дверного проема – двери – габариты, конструкция (двухстворчатая), вид материала (дерево (дуб)), цвет (коричневый), техника исполнения (токарная и столярная работа, резьба), оформление (филенки, верхние – остекленные, резные композиции, фрамуга с лучковым завершением с композицией растительного орнамента);



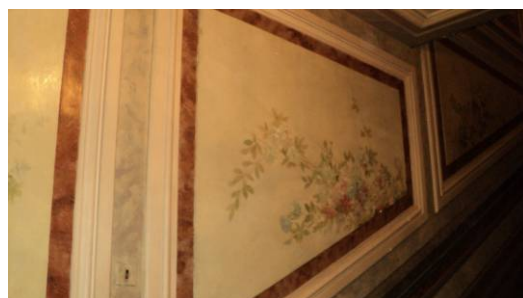
оформление потолка – профилированная рама, вид материала (дерево, штукатурка), цвет (зеленый с прожилками желтого);



печь — местоположение (угловая), конфигурация (двухъярусная, круглая в плане), габариты, материал облицовки (гладкий и рельефный изразец), оформление (пояски растительного орнамента, навершие с профилированным карнизом с фризом из пальметт и акротериями);

оформление стен — двухуровневое членение:

в верхней части — оформление (накладные фигурные филенки), количество (пять), вид материала (гипс, штукатурка, масло по деревянной основе), цвет (полихромный), декоративная композиция (цветы, птицы);





в нижней части – оформление (профилированные тяги, прямоугольные филенки), вид материала (гипс, штукатурка), цвет (зеленый, коричневый, серый);

покрытие пола – вид материала (керамическая «метлахская» плитка), цвет (бежевый, коричневый, зеленый), рисунок;

помещение № 2-Н:

оформление потолка:

профилированная рама с росписью – материал (масло), цвет (полихромный), декоративная композиция (цветы, птица);

падуга с росписью – материал (масло), цвет (зеленый, желтый, коричневый, белый), декоративная композиция (гирлянды из стеблей, листьев и цветов (по три цветка));

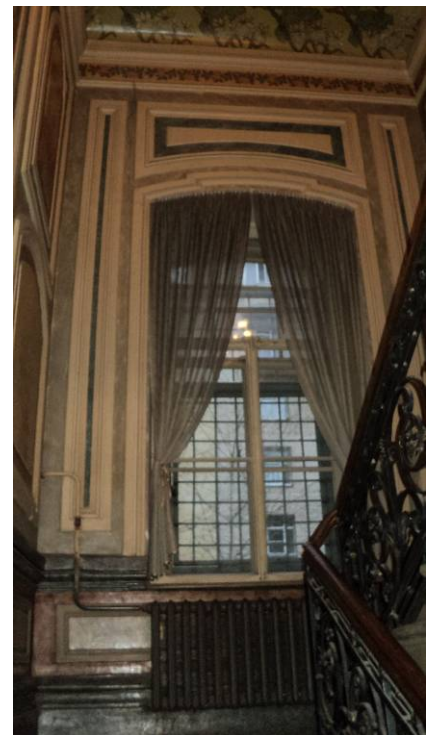
оформление стен:

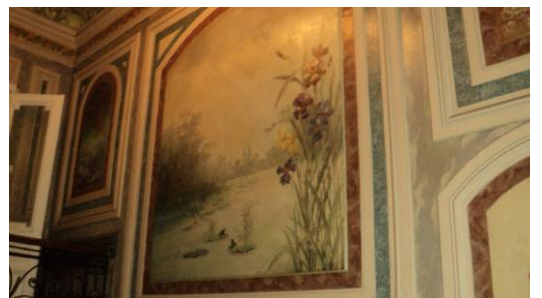
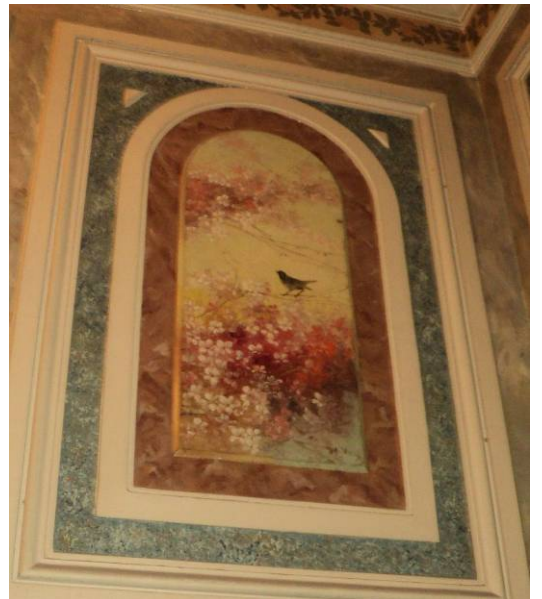
антаблемент: архитрав, карниз – рисунок (профиль);

фриз с росписью – материал (масло), цвет (оранжевый, розовый, зеленый), декоративная композиция (гирлянда из листьев с плодами апельсина);

двухуровневое членение:

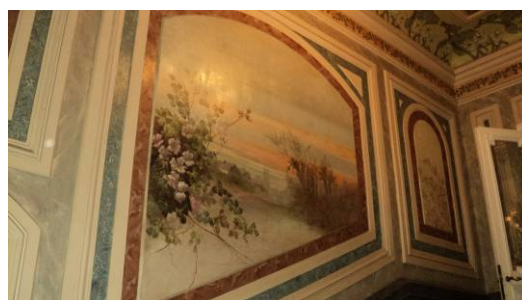
в верхней части – оформление (накладные фигурные филенки), количество (девять), вид материала (гипс, штукатурка, масло по деревянной основе), цвет (полихромный), декоративная композиция (цветы, птицы, пейзажи);





в нижней части – оформление (профилированные тяги, прямоугольные и фигурные филенки), вид материала (гипс, штукатурка), цвет (зеленый, коричневый, серый);

заполнение дверного проема – двери – габариты, конструкция (двухстворчатая), вид материала (дерево), техника исполнения (столярная работа), оформление (филенки, верхние –



остекленные);

комплект ручек-фаль – количество (две), вид материала (латунь), конфигурация (в виде завитков, завершенных акантовым листом);

подоконная доска – количество (одна), вид материала (мрамор), цвет (серый), оформление (профиль);

помещение № 8 (площадью 26,6 кв.м.):

оформление потолка:
профилированные рамы, декорированные поясом меандра, розетками, модульонами, растительным орнаментом;

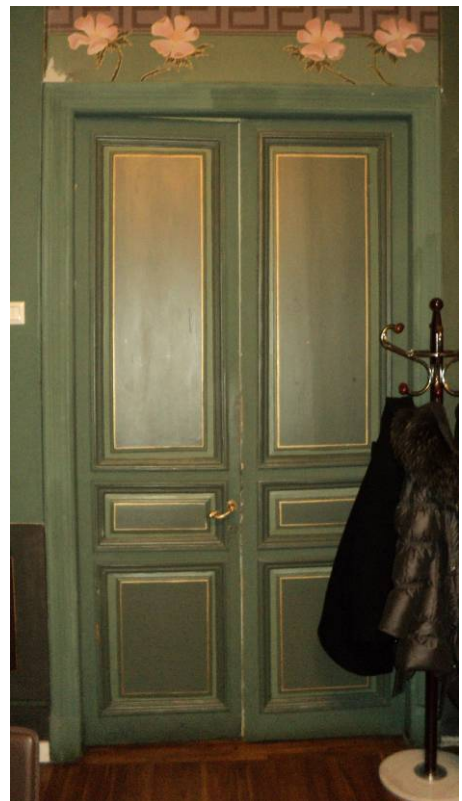
оформление стен: живопись – материал (масло), цвет (розовый, зеленый, коричневый, позолота), декоративная композиция (цветы);



печь — местоположение (угловая), конфигурация (однорусная), вид материала облицовки (глазурованные рельефные изразцы), цвет (зеленый, коричневый), оформление (в центре барельеф с рыцарем и пальметтой, навершие в виде фигурного аттика);



заполнение дверного проема — двери — габариты, конструкция (двухстворчатая), вид материала (дерево), техника исполнения (столярная работа), оформление (филенки);

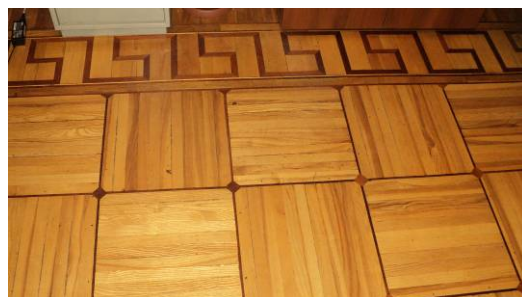


комплект ручек-фаль — количество (две), вид материала (латунь), конфигурация (в виде завитков, завершенных акантовым листом);

шпингалеты оконные – количество (две штуки), вид материала (латунь), конструкция (стержневые, поворотные), конфигурация;

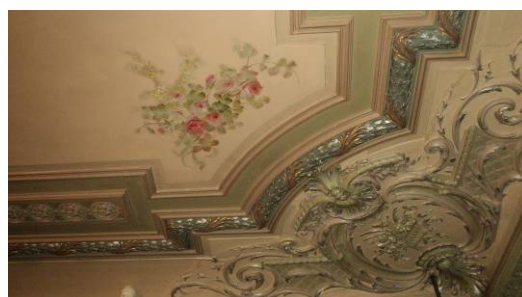


покрытие пола – вид материала (дерево ценных пород), техника исполнения (набор), рисунок;



помещение № 9 (площадью 54,4 кв.м.):

оформление потолка:
профилированные фигурные рамы, декорированные растительным орнаментом, на падаге и углах лепные композиции в виде волютообразных завитков, трельяжной сетки, пальметт, листьев, по углам плафона с росписью – живопись – вид материала (масло), цвет (полихромный), декоративная композиция (цветы);

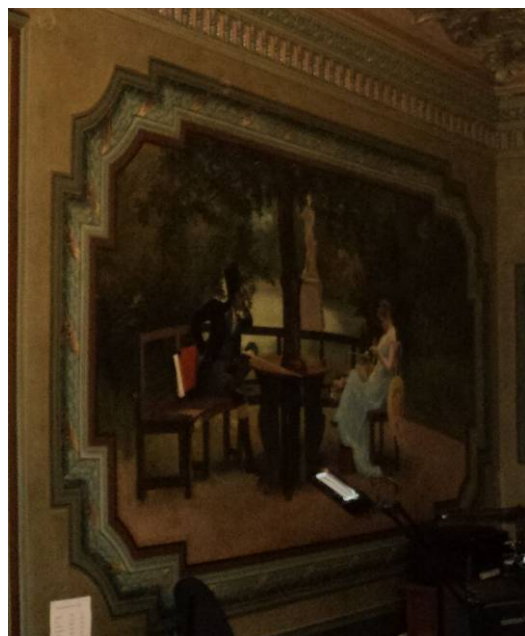
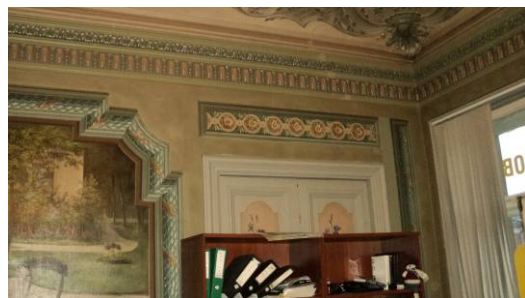


лепная розетка в виде листьев аканта в профилированном круглом обрамлении, волютообразных завитков, трельяжной сетки (в центре потолка);



оформление стен:
профилированные карнизы с лепными
фризами растительного рисунка;

профилированные фигурные филенки с
росписью — количество (пять), вид
материала (масло), цвет (полихромный),
композиция (сюжетная);

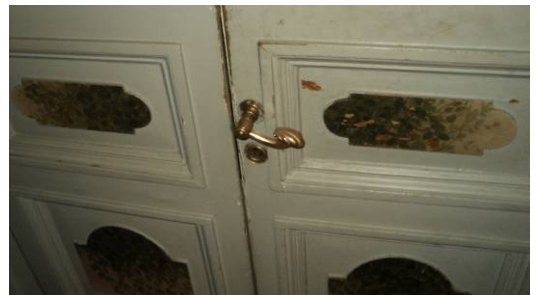




заполнение дверного проема – двери – количество (две), габариты, конструкция (двухстворчатая), вид материала (дерево), техника исполнения (столярная работа), оформление (филенки, живопись – материал (масло по деревянной основе, композиция (декоративная));



ручка-фаль – количество (два комплекта), материал (латунь), конфигурация (в виде завитков, завершенных акантовым листом);



шпингалеты оконные – количество (восемь штук), вид материала (латунь), конструкция (стержневые, поворотные), конфигурация;



покрытие пола:
вид материала (дерево ценных пород),
техника исполнения (набор), рисунок;



помещение № 13 (площадью 56,3 кв.м.):

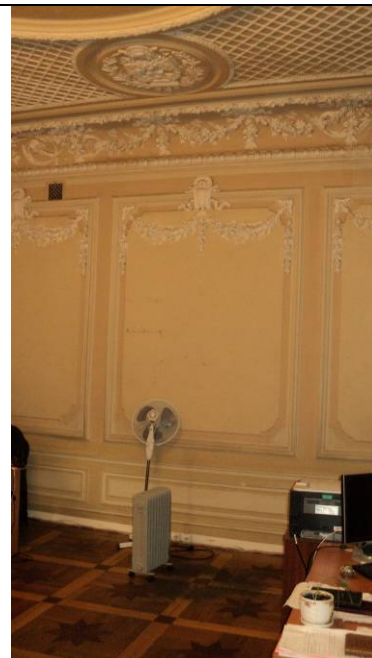
оформление потолка:
плафон с росписью — вид материала
(масло), цвет (полихромный), композиция
(аллегорическая);



профилированные фигурные рамы,
трельяжная сетка с лепными композициями
из лиры, пальметты и лавровых ветвей в
профилированном круглом обрамлении;
на падуге лепные композиции из
провисающих с фестонами и бантами
гирлянд;



оформление стен:
профилированные прямоугольные и
фигурные филенки, сверху
декорированные гирляндами с замковым
камнем в виде картуша с акантовым
листом и пальметтой;



шпингалеты оконные – количество (шесть
штук), вид материала (латунь),
конструкция (стержневые, поворотные),
конфигурация;



шпингалет балконный – количество (одна штука), вид материала (латунь), конструкция (стержневой, поворотный), оформление;

шпингалет оконный верхний – количество (одна штука), вид материала (латунь), конструкция (стержневой, поворотный), оформление;

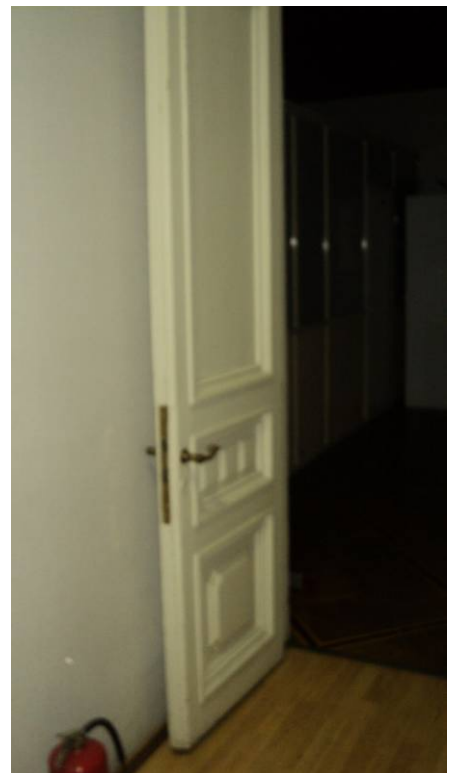
покрытие пола:

вид материала (дерево ценных пород), техника исполнения (набор), рисунок;

коридор 2-го этажа:

заполнение дверных проемов – двери – количество (три), габариты, конструкция (двухстворчатая), вид материала (дерево), техника исполнения (столярная работа), оформление (филенки);

ручка-фаль – количество (три комплекта), вид материала (латунь), оформление (в виде завитков, завершенных акантовым листом).



Приложение № 4 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21)

Помещение 1-Н

Дата фотофиксации: 01.12.2025 г.


Аннотация

1. Вид на лицевой фасад. Красной линией указано расположение оконных проемов помещения.
2. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы помещения.
3. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы помещения.
4. Общий вид дворового фасада. Красной линией отмечены оконные и дверной проемы помещения.
5. Входная дверь со стороны дворового фасада изнутри.
6. Помещение 1-Н.
7. Помещение 1-Н.
8. Помещение 1-Н.
9. Помещение 1-Н.
10. Помещение 1-Н.
11. Помещение 1-Н.
12. Помещение 1-Н.
13. Помещение 1-Н.
14. Помещение 1-Н.
15. Помещение 1-Н.
16. Помещение 1-Н.
17. Помещение 1-Н.
18. Помещение 1-Н.
19. Помещение 1-Н.
20. Помещение 1-Н.
21. Входная дверь со стороны лестничной клетки изнутри.

- 22. Помещение 1-Н.
- 23. Помещение 1-Н.
- 24. Помещение 1-Н.

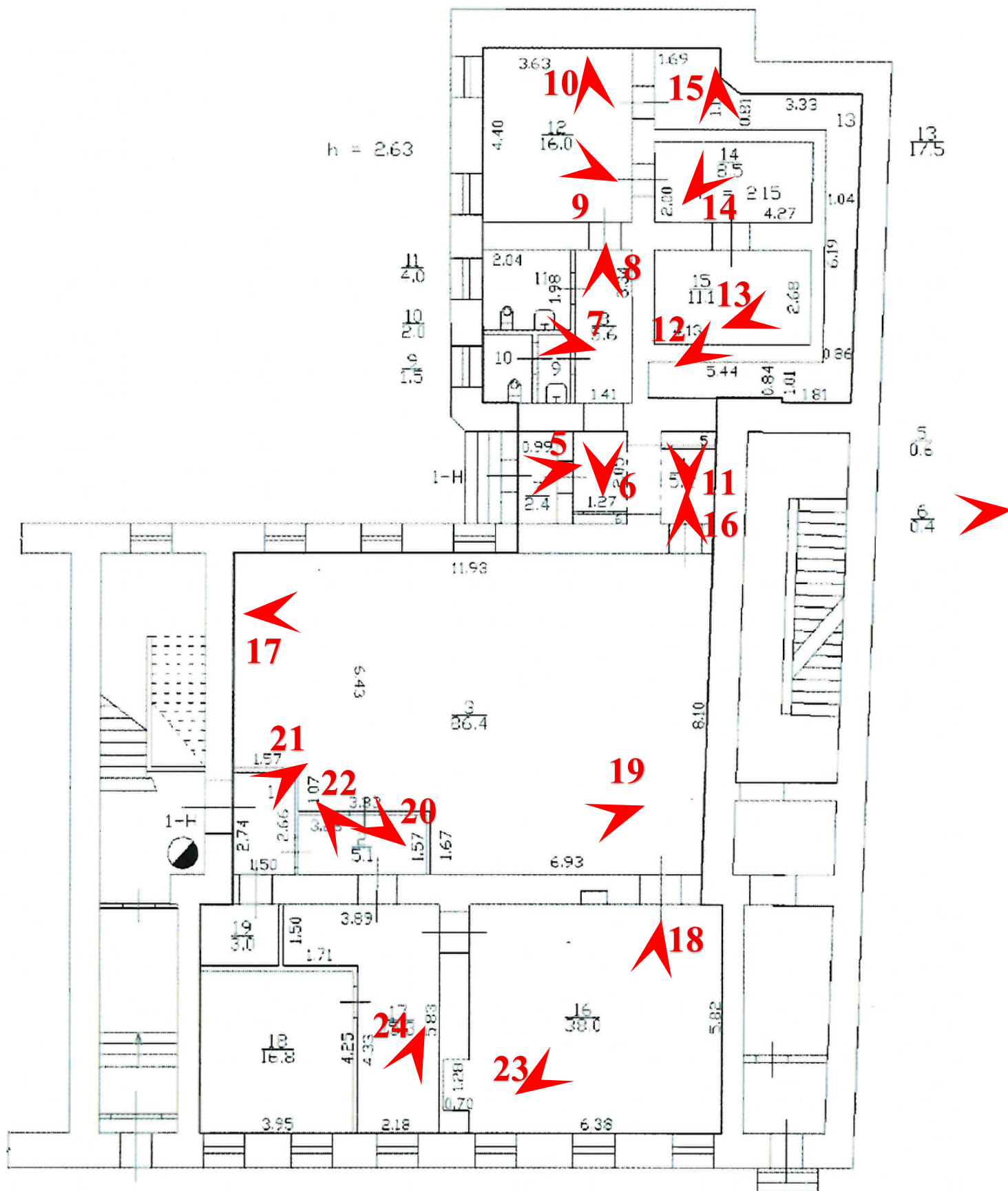
Схема фотофиксации

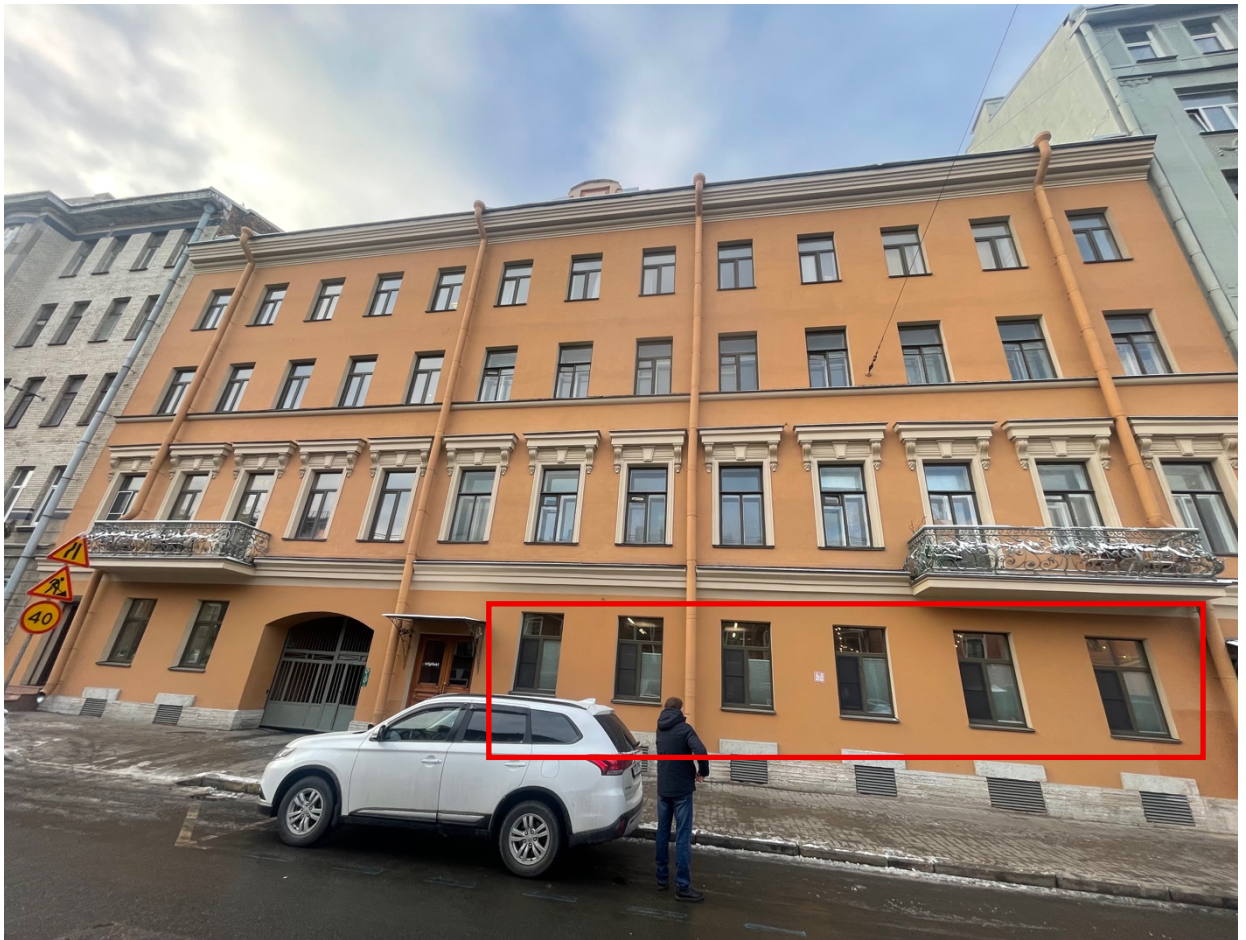
Условные обозначения:

- 1** – номер фотографии;
 – направление фотографии.



Фрагмент плана 1 этажа
Помещение 1-Н

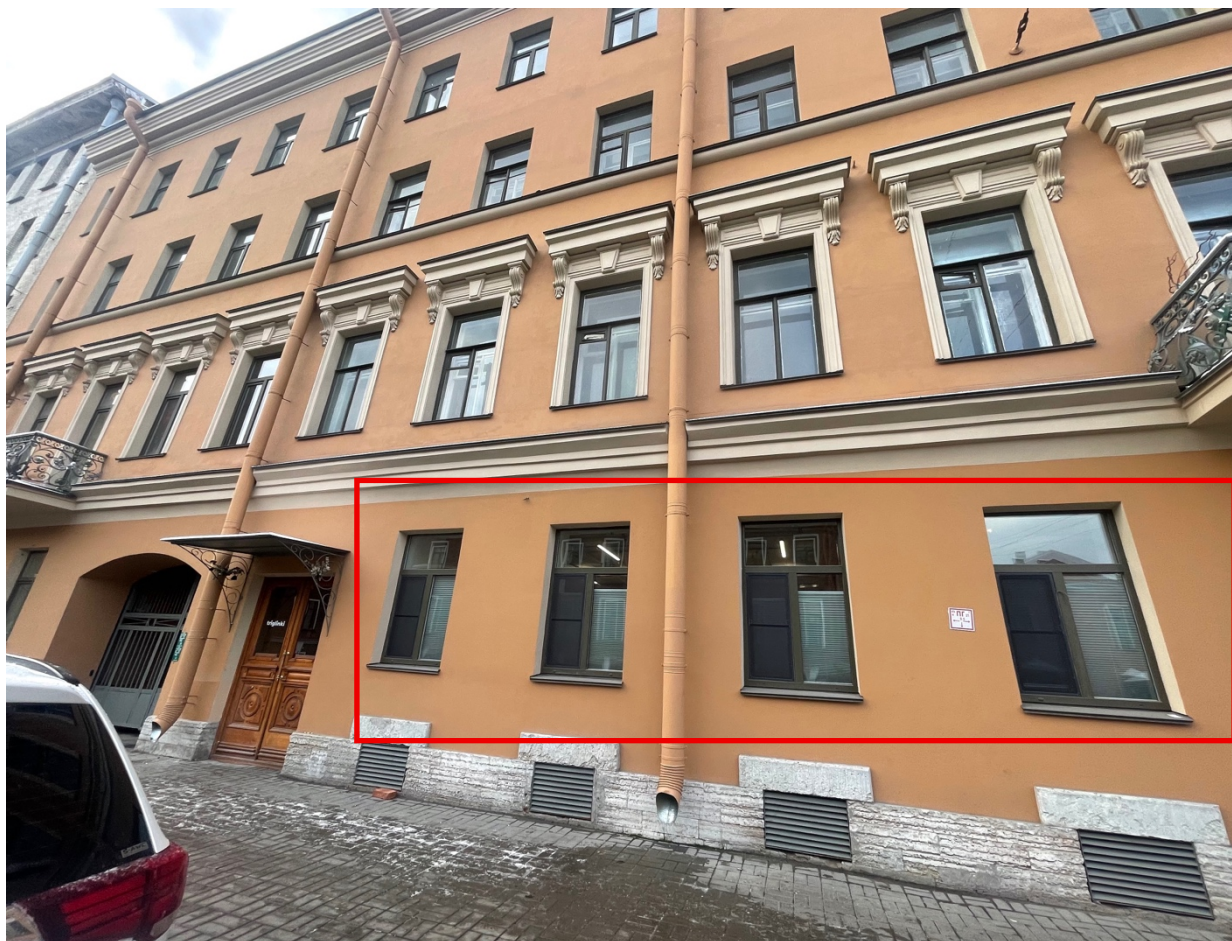




1. Вид на лицевой фасад. Красной линией указано расположение оконных проемов помещения.



2. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы помещения.



3. Фрагмент лицевого фасада. Красной линией отмечены оконные проемы помещения.



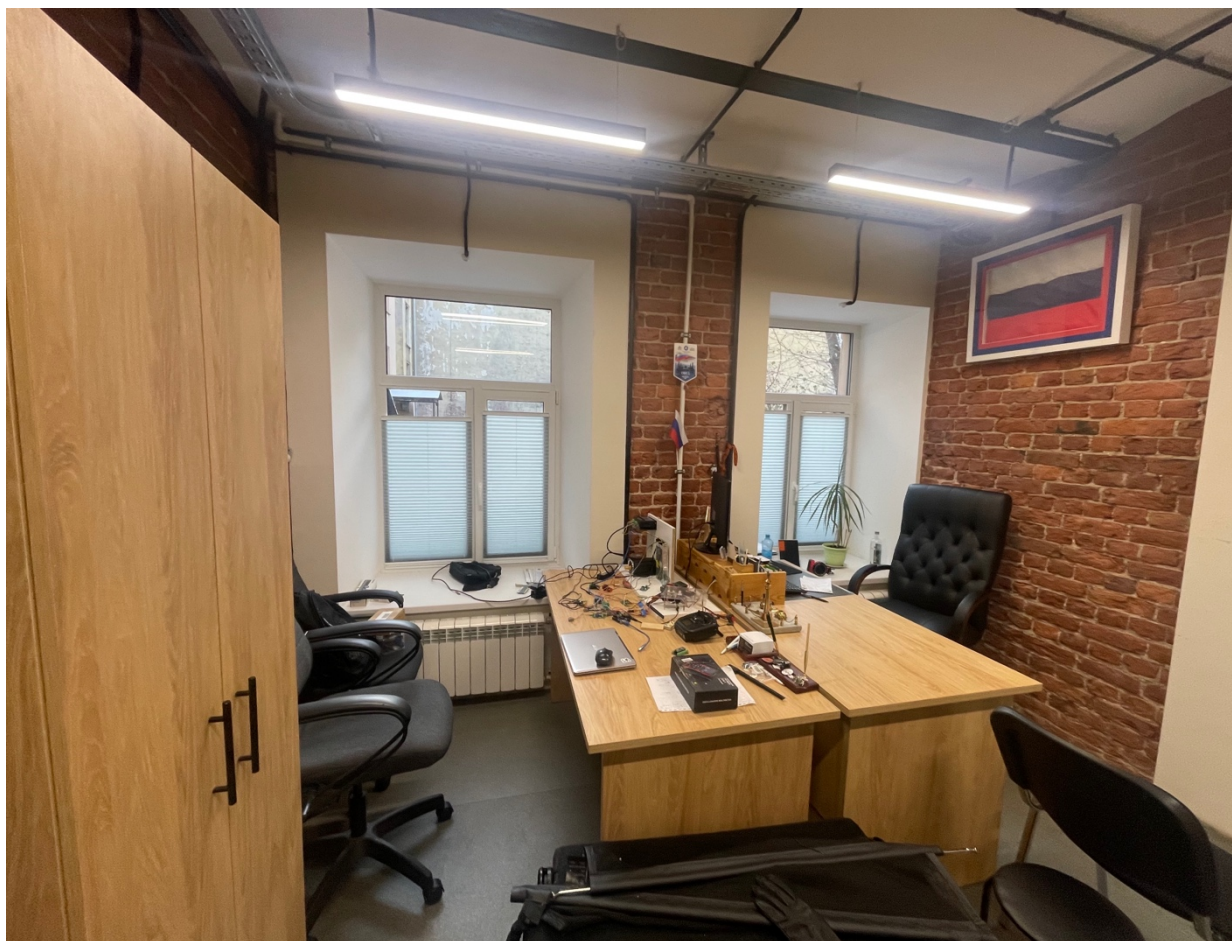
4. Общий вид дворового фасада. Красной линией отмечены оконные и дверной проемы помещения.



5. Входная дверь со стороны дворового фасада изнутри.



6. Помещение 1-Н.



7. Помещение 1-Н.



8. Помещение 1-Н.



9. Помещение 1-Н.



10. Помещение 1-Н.



11. Помещение 1-Н.



12. Помещение 1-Н.



13. Помещение 1-Н.



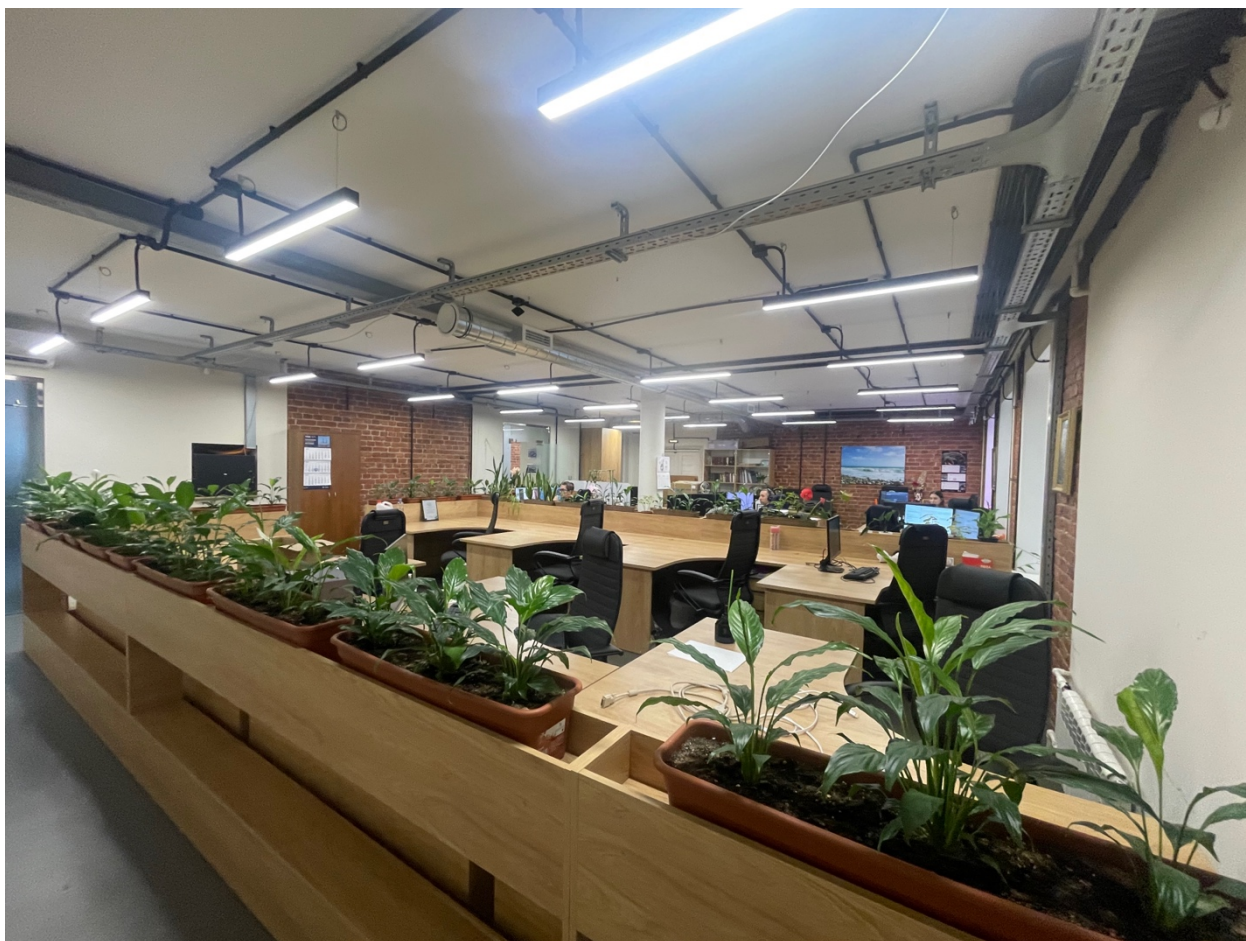
14. Помещение 1-Н.



15. Помещение 1-Н.



16. Помещение 1-Н.



17. Помещение 1-Н.



18. Помещение 1-Н.



19. Помещение 1-Н.



20. Помещение 1-Н.



21. Входная дверь со стороны лестничной клетки изнутри.



22. Помещение 1-Н.



23. Помещение 1-Н.



24. Помещение 1-Н.

Приложение № 5 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копии задания, выданного органом охраны на проведение работ
по сохранению объекта культурного наследия**

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

88

Начальник отдела Адмиралтейского района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

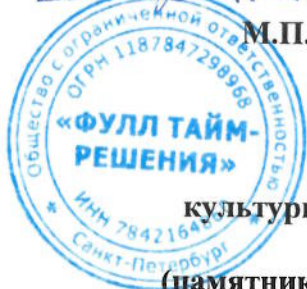
А.В. Стрелкова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00E3F52170AD3B4D4B9009411B544720CF
Владелец Стрелкова Анна Владимировна
Действителен с 14.10.2024 по 07.01.2026

Генеральный директор
(должность)
ООО «Форс Технологии»
В.А. Стрелков
Генеральный директор
(подпись)
ООО «Фулл Тайм-Решения»
(Ф.И.О.)
М.В. Назарев
22 сентября 2025 г.



ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-251/25-0-1 от 06.03.2025

(приспособление помещения 1-Н для современного использования в части
перепланировки и переустройства)

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Выявленный объект культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» (Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул.	Рузовская	д.	21	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
Собственник (законный владелец):

Общество с ограниченной ответственностью «Фулл Тайм-Решения», общество с ограниченной ответственностью «Форс Технологии» - собственники помещения 1-Н согласно выписке из ЕГРН от 30.01.2025

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул.	Бронницкая				д.	37		лит.	А		пом.		5-Н	
ИНН	7	8	4	2	1	6	4	8	6	0	-	-	-	
ОГРН/ОГРНИП	1	1	8	7	8	4	7	2	9	8	9	6	8	- - -
Ответственный представитель:					Старовойтов Сергей Николаевич									
(фамилия, имя, отчество (при наличии))														
Контактный телефон:					8-921-884-92-41									
Адрес электронной почты:					star.sn@mail.ru									

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» утвержден КГИОП 10.06.2002

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» утвержден распоряжением КГИОП от 21.12.2011 №10-949

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при

2. Этап в процессе производства работ

В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект приспособления помещения 1-Н для современного использования в части перепланировки и переустройства разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончанию работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).</p>	

Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании

деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) — уведомить КГИОН об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОН при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОН в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории
отдела Адмиралтейского района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОН**

(должность, наименование организации)

Серяков Марк Сергеевич

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 6 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы:

копия выписки из ЕГРН, копии доверенностей

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости


На основании запроса от 30.01.2025, поступившего на рассмотрение 30.01.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26160013			
Кадастровый номер:	78:32:0001687:1292		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001687		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1687:3:2:13; Условный номер 78-78-30/030/2013-191		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А, помещение 1-Н		
Площадь:	243.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Банк		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	22287946.83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001687:1012		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	Ефимова Лена Гаврильевна, дата завершения кадастровых работ: 07.05.2014		


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26160013			
Кадастровый номер:		78:32:0001687:1292	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ольнова Анна Алексеевна	


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6			
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26160013			
Кадастровый номер:		78:32:0001687:1292	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Фулл Тайм-Решения"", ИНН: 7842164860
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, 1/2 78:32:0001687:1292-78/011/2023-8 05.05.2023 15:16:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	05.09.2024 22:52:12	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001687:1292-78/011/2024-9	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга, № 621405902/7819 (133513/24/78019-ИП), выдан 03.09.2024, ОСП по Центральному району г. Санкт-Петербурга	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50		Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26160013			
Кадастровый номер:		78:32:0001687:1292	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Общество с ограниченной ответственностью "Форсс Технологии", ИНН: 7838480196
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 78:32:0001687:1292-78/011/2023-7 05.05.2023 15:16:15
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Объект культурного наследия	
	дата государственной регистрации:	15.07.2021 17:43:10	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001687:1292-78/011/2021-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

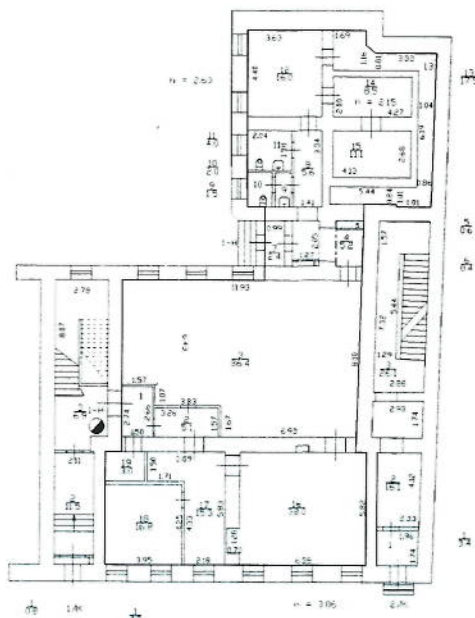
Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6		
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26160013		
Кадастровый номер:		78:32:0001687:1292
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26160013			
Кадастровый номер: 78:32:0001687:1292		Номер этажа (этажей): 1	

План части 1 этажа, 1/К, 2/К



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия



ДОВЕРЕННОСТЬ
Российская Федерация, город Санкт-Петербург
Двадцать первое июня две тысячи двадцать третьего года

Общество с ограниченной ответственностью «Форсс Технологии» (ООО «ФТ»), далее - Общество; место нахождения Общества: Российская Федерация, 190013, Санкт-Петербург, улица Бронницкая, дом 44, лит.А, помещение 1Н; ИНН/КПП 7838480196/783801001; зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 12 сентября 2012 года за основным государственным регистрационным номером 1127847476350, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 №008663682, действующее на основании Устава в редакции 23.01.2018, в лице генерального директора Стародубова Вадима Алексеевича, на основании Устава (далее по тексту Доверитель), настоящей доверенностью уполномочивает и ДОВЕРЯЕТ всем вместе или по отдельности гражданам РФ:

Гурьянову Алексею Владимировичу (02.04.1984 г.р., место рождения: г. Бологое-4, Калининской обл., паспорт серия 4005 №477234, выдан 80 ОМ Колпинского р-на Санкт-Петербурга 01.03.2005г., код подразделения 782-080, регистрация по адресу: СПб, 4-я Красноармейская ул., д.17, лит А, кв. 3);

и/или Гурьянову Александру Владимировичу (24.05.1981 г.р., место рождения г. Бологое-4, Тверской обл., паспорт серия 4015 №443481, выдан ТП № 2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Адмиралтейском р-не г. Санкт -Петербурга 19.02.2016, код подразделения 780-002, регистрация по адресу: СПб, ул. Большая Подъяческая, д.7, лит А, кв. 36);

и/или Филиппову Михаилу Васильевичу (07.07.1977 г.р., место рождения: гор. Санкт-Петербург, паспорт: 40 02 749033, выдан 65 ОМ Кировского района Санкт-Петербурга 08.07.2002г., код подразделения 782-065, регистрация по адресу: СПб, пр. Ветеранов, д.88, кв.61);

и/или Старовойтову Сергею Николаевичу (03.08.1980 г.р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт: серия 4002 №739877, выдан 36 ОМ Выборгского района Санкт-Петербурга, 15.07.2002г., код подразделения 782-036, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д.108, кв. 4);

и/или Лавской Ирине Иосифовне (02.03.1962 г.р., место рождения: гор. П. Березовка, Лидского р-на, Гродненской обл., паспорт серия 4019 №408710, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 17.09.2019. код подразделения 780-033, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д.124, к.5, кв.215).

и/или Промзелёву Александру Алексеевичу (10.06.1992 г. р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт серия 4012 №541760, выдан ТП № 58 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 22.06.2012, код подразделения 780-058, регистрация: Санкт-Петербург, ул. Крыленко, дом 45, корп.3, кв. 48); -

представлять интересы Доверителя во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрации Санкт-Петербурга, в Администрациях любого района Санкт-Петербурга или Ленинградской области, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), с правом заказа и получения градостроительного плана и иных документов в КГА СПб и по другим вопросам, Комитете имущественных отношений, СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», в иных организациях по управлению государственным имуществом, которые созданы в результате реорганизации КИО СПб, в санитарно-эпидемиологической службе, Комитете по содержанию жилищного фонда, ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», ПИБ, Межведомственной комиссии (МВК любого района Санкт-Петербурга, Ленинградской области), в районных жилищных агентствах, ГАТИ, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», «ЛЕННИИНПРОЕКТ», «ЛЕНЖИЛНИПРОЕКТ», в органах пожарного надзора, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ПАО «Ленэнерго», АО «Петрозлектросбыт», «Петербургрегионгаз», ГУП «Водоканал», ГУП «ТЭК», АО «ТГК», ГТХ Ленгаз, в телефонном узле, в Ростелеком, в любых ресурсоснабжающих организациях, в управляющих организациях (УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК и пр.), в паспортных столах при заказе/получении форм 7,9, в Жилищной инспекции (с правом подписания актов, протоколов, постановлений), в ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербург", в любых иных экспертных организациях, в том числе при заказе историко-культурной экспертизы, ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» по субъектам Российской Федерации, в Управлениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации, в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, в Управлении Росреестра по Ленинградской области, в МФЦ (многофункциональных центрах С-Петербурга и Ленинградской области), в иных органах государственной власти и организациях по любым вопросам, связанным с нижеуказанным объектом недвижимости, со всеми правами, необходимыми для осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке, переустройству, переоборудованию, по сдаче объекта в эксплуатацию, а также правами для изготовления и согласования паспорта фасада здания или объекта, для осуществления кадастрового учета (постановка, снятие с учета, внесение изменений и пр.), в том числе учета части объекта, и выполнения иных действий, а также внесения изменений в ЕГРН и (или) регистрации права собственности на объект - нежилое помещение с кадастровым номером 78:32:0001687:1292, расположенное на первом этаже здания, по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 21, литера А, пом. 1-Н, (далее по тексту Помещение), в целях согласования перевода из жилого в нежилой фонд или из нежилого в жилой фонд, смены целевого или функционального назначения объекта, объединение или разъединение (разделение) объекта на части, раздела/переоборудования и/или перепланировки и/или переустройства и/или реконструкции и/или устройства отдельного входа (отдельных входов), в том числе согласование объектов благоустройства (кондиционеры, rollеты, вентиляционные отверстия и пр.), согласования козырьков, вентиляционных труб и иного оборудования, и в иных целях, включая, но не ограничиваясь, следующие права:



- согласовывать и получать технические условия на подключения к сетям ресурсоснабжения и инженерного обеспечения Помещения;
- разрабатывать и согласовывать проектную документацию в отношении указанного объекта и сетей снабжения (внутренних, наружных);
- подписывать необходимые заявления от имени Доверителя в вышеуказанные органы и организации связанные с настоящим поручением;
- подавать лист согласования на эл.носителе (на диске) / получить из КГА СПб/КГИОП СПб уведомление по результату оказания государственных услуг или работ;
- обращаться в КИО, КГА СПб и органы, созданные в результате его реорганизации по любым вопросам, с правом подписания документов;
- обращаться в КГА СПб, КГИОП СПб и иные вышеуказанные органы за получением гос. услуг и получать результат оказания гос. услуг с правом расписываться в документах за собственника объекта недвижимости;
- заказывать и/или получать необходимые документы, согласовывать проектную документацию и иную документацию, необходимую для перепланировки объекта и на объект, созданный в результате объединения/разъединения, /отделения и пр./ и на устройство отдельных входов, козырьков, роллет, кондиционеров и иного оборудования, изменения габаритов и оконных проемов и по иным вопросам;
- подписывать заявление на проведение топогеодезических работ, формы предоставления дополнительных сведений региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»;
- представлять интересы с правом подписания документов в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга или в соответствующих органах Ленинградской области по вопросам выделения, предоставления, оформления земельного участка,
- составлять и подписывать от имени Доверителя ДЕКЛАРАЦИИ в отношении объекта недвижимости, в том числе по п. 5 ст. 70, п. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости",
- подписывать технический план объекта недвижимости, акт обследования, межевой и кадастровый план/паспорт;
- подавать заявление о кадастровом учете объекта (помещений в объекте) с кадастровым номером **78:32:0001687:1292**, расположенное на первом этаже здания, по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 21, литера А, пом. 1-Н, в том числе учете его изменений и о постановки на кадастровый учет; учете части (частей) объекта (в т.ч. для целей сдачи в аренду);
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости (в том числе в виде кадастрового паспорта);
- исправлять технические ошибки, подавать заявление на исправление технических ошибок в документах;
- представлять мои интересы с правом подписи необходимых документов в процессе согласования местоположения границ земельных участков;
- запрашивать и получать техническую документацию в отношении всех объектов недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, регистрации иных прав, обременения права (регистрации прав аренды и иных обременений, в том числе с правом регистрации договоров аренды, соглашений, дополнительных соглашений и т.п.), внесения изменений в ЕГРН, возникновения права, прекращения/возникновения ограничения (обременения) права на Объект;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, в том числе по решению суда;
- с правом подачи заявлений и документов на государственную регистрацию права собственности на вновь образованные объекты недвижимого имущества, возникшие в результате преобразования вышеуказанного Объекта (в случае раздела или объединения и/или присвоения новых номеров новым объектам недвижимости, возникшим в результате преобразования вышеуказанного Объекта);
- получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, Свидетельства и другие документы, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и получать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию, необходимую для перепланировок и перевода объекта в нежилой или жилой фонд;
- заказывать и получать следующие документы: акт обследования технического состояния вентиляционных каналов, выписка о тех. состоянии здания (ГУП ГУИОН), кадастровый паспорт на помещение, копии поэтажных планов (ГУП ГУИОН), технические условия по водоснабжению и водоотведению, по электроснабжению и газоснабжению, по теплоснабжению;
- заказывать и получать обращаться, получать любые документы в КГИОП, в том числе разрешительные письма из КГИОП на перепланировку, уведомление КГИОП о наличии/отсутствии предметов охраны;
- зарегистрировать право собственности и (или) изменения в отношении вышеуказанного объекта (с перепланировкой, переоборудованием, переустройством объекта в установленном законом порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и в иных субъектах РФ, вносить изменения в ЕГРН, с правом получения Уведомлений/Выписок из ЕГРН на объект.
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, в том числе возвращать ошибочно уплаченные сборы, пошлины и платежи, собирать необходимые справки и документы, расписываться, а также выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

Настоящая доверенность выдана на срок до 30 декабря 2026 года без права ПЕРЕДОВЕРИЯ, без перехода прав собственности на объект от Доверителя к иным любым лицам, без прав получения имущества и денежных средств.



Генеральный директор ООО «ФТ»
В.А. Стародубов

Общество с ограниченной ответственностью «Фулл Тайм – Решения» (ООО «ФТ – Решения», ОГРН1187847298968, ИНН 7842164860, КПП 784201001 от 19.10.2018, юр. адрес: 191036, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 105, лит. А, пом. 15Н., т. +79119393028, почтовый адрес: 190013, Санкт-Петербург, ул. Бронницкая, д. 44, лит. А, пом. 12Н, e-mail: ft-s.spb@yandex.ru) в лице Генерального директора Лазарева Михаила Владимировича, действующий на основании Устава, (далее по тексту Доверитель), настоящей доверенностью уполномочивает и ДОВЕРЯЕТ всем вместе или по отдельности гражданам РФ:

Гурьянову Алексею Владимировичу (02.04.1984 г.р., место рождения: г. Бологое-4, Калининской обл., паспорт серия 4005 №477234, выдан 80 ОМ Колпинского р-на Санкт-Петербурга 01.03.2005г., код подразделения 782-080, регистрация по адресу: СПб, 4-я Красноармейская ул., д. 17, лит А, кв. 3);

и/или Гурьянову Александру Владимировичу (24.05.1981 г.р., место рождения г. Бологое-4, Тверской обл., паспорт серия 4015 №443481, выдан ТП № 2 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Адмиралтейском р-не г. Санкт –Петербурга 19.02.2016, код подразделения 780-002, регистрация по адресу: СПб, ул. Большая Подъяческая, д. 7, лит А, кв. 36);

и/или Филиппову Михаилу Васильевичу (07.07.1977 г.р., место рождения: гор. Санкт-Петербург, паспорт: 40 02 749033, выдан 65 ОМ Кировского района Санкт-Петербурга 08.07.2002г., код подразделения 782-065, регистрация по адресу: СПб, пр. Ветеранов, д. 88, кв. 61);

и/или Старовойтову Сергею Николаевичу (03.08.1980 г.р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт: серия 4002 №739877, выдан 36 ОМ Выборгского района Санкт-Петербурга, 15.07.2002г., код подразделения 782-036, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, пр. Тореза, д. 108, кв. 4);

и/или Лавской Ирине Иосифовне (02.03.1962 г.р., место рождения: гор. П. Березовка, Лидского р-на, Гродненской обл., паспорт серия 4019 №408710, выдан ГУ МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области 17.09.2019. код подразделения 780-033, регистрация по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 124, к. 5, кв. 215).

и/или Промзелёву Александру Алексеевичу (10.06.1992 г. р., место рождения: гор. Ленинград, паспорт серия 4012 №541760, выдан ТП № 58 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не г. Санкт-Петербурга 22.06.2012, код подразделения 780-058, регистрация: Санкт-Петербург, ул. Крыленко, дом 45, корп. 3, кв. 48); -

представлять интересы Доверителя во всех государственных, муниципальных, жилищно-эксплуатационных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Администрации Санкт-Петербурга, в Администрациях любого района Санкт-Петербурга или Ленинградской области, Жилищном комитете, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по градостроительству и архитектуре (КГА), с правом заказа и получения градостроительного плана и иных документов в КГА СПб и по другим вопросам, Комитете имущественных отношений, СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», в иных организациях по управлению государственным имуществом, которые созданы в результате реорганизации КИО СПб, в санитарно-эпидемиологической службе, Комитете по содержанию жилищного фонда, ГУП «ГУИОН», ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», ПИБ, Межведомственной комиссии (МВК любого района Санкт-Петербурга, Ленинградской области), в районных жилищных агентствах, ГАТИ, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», «ЛЕННИИПРОЕКТ», «ПЕНЖИЛНИПРОЕКТ», в органах пожарного надзора, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ПАО «Ленэнерго», АО «Петрозэлектросбыт», «Петербургрегионгаз», ГУП «Водоканал», ГУП «ТЭК», АО «ТГК», ГТХ Ленгаз, в телефонном узле, в Ростелеком, в любых ресурсоснабжающих организациях, в управляющих организациях (УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК и пр.), в паспортных столах при заказе/получении форм 7.9, в Жилищной инспекции (с правом подписания актов, протоколов, постановлений), в ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в г. Санкт-Петербург», в любых иных экспертных организациях, в том числе при заказе историко-культурной экспертизы, ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» по субъектам Российской Федерации, в Управлениях Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъектам Российской Федерации, в Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу, в Управлении Росреестра по Ленинградской области, в МФЦ (многофункциональных центрах С-Петербурга и Ленинградской области), в иных органах государственной власти и организациях по любым вопросам, связанным с нижеуказанным объектом недвижимости, со всеми правами, необходимыми для осуществления ремонтных работ, работ по перепланировке, переустройству, переоборудованию, по сдаче объекта в эксплуатацию, а также правами для изготовления и согласования паспорта фасада здания или объекта, для осуществления кадастрового учета (постановка, снятие с учета, внесение изменений и пр.), в том числе учета части объекта, и выполнения иных действий, а также внесения изменений в ЕГРН и (или) регистрации права собственности на объект - нежилое помещение с кадастровым номером 78:32:0001687:1292, расположенное на первом этаже здания, по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 21, литера А, пом. 1-Н, (далее по тексту Помещение),

в целях согласования перевода из жилого в нежилой фонд или из нежилого в жилой фонд, смены целевого или функционального назначения объекта, объединение или разъединение (разделение) объекта на части, раздела/переоборудования и/или перепланировки и/или переустройства и/или реконструкции и/или устройства отдельного входа (отдельных входов), в том числе согласование объектов благоустройства (кондиционеры, роллеты, вентиляционные отверстия и пр.), согласования козырьков, вентиляционных труб и иного оборудования, и в иных целях, включая, но не ограничиваясь, следующие права:

- согласовывать и получать технические условия на подключения к сетям ресурсоснабжения и инженерного обеспечения Помещения;

- разрабатывать и согласовывать проектную документацию в отношении указанного объекта и сетей снабжения (внутренних, наружных);
- подписывать необходимые заявления от имени Доверителя в вышеуказанные органы и организации связанные с настоящим поручением;
- подавать лист согласования на эл.носителе (на диске) / получить из КГА СПб/КГИОП СПб уведомление по результату оказания государственных услуг или работ;
- обращаться в КИО, КГА СПб и органы, созданные в результате его реорганизации по любым вопросам, с правом подписания документов;
- обращаться в КГА СПб, КГИОП СПб и иные вышеуказанные органы за получением гос. услуг и получать результат оказания гос. услуг с правом расписываться в документах за собственника объекта недвижимости;
- заказывать и/или получать необходимые документы, согласовывать проектную документацию и иную документацию, необходимую для перепланировки объекта и на объект, созданный в результате объединения/разъединения, /отделения и пр./ и на устройство отдельных входов, козырьков, rollет, кондиционеров и иного оборудования, изменения габаритов и оконных проемов и по иным вопросам;
- подписывать заявление на проведение топогеодезических работ, формы предоставления дополнительных сведений региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»;
- представлять интересы с правом подписания документов в Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга или в соответствующих органах Ленинградской области по вопросам выделения, предоставления, оформления земельного участка,
- составлять и подписывать от имени Доверителя ДЕКЛАРАЦИИ в отношении объекта недвижимости, в том числе по п. 5 ст. 70, п. 11 ст. 24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости",
- подписывать технический план объекта недвижимости, акт обследования, межевой и кадастровый план/паспорт;
- подавать заявление о кадастровом учете объекта (помещений в объекте) с кадастровым номером **78:32:0001687:1292, расположенное на первом этаже здания, по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 21, литера А, пом. 1-Н, в том числе учета его изменений и о постановки на кадастровый учет; учета части (частей) объекта (в т.ч. для целей сдачи в аренду);**
- направлять запросы о получении сведений из государственного кадастра недвижимости (в том числе в виде кадастрового паспорта);
- исправлять технические ошибки, подавать заявление на исправление технических ошибок в документах;
- представлять мои интересы с правом подписи необходимых документов в процессе согласования местоположения границ земельных участков;
- запрашивать и получать техническую документацию в отношении всех объектов недвижимости;
- подавать заявления на присвоение адресов и получать соответствующие разрешения;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, регистрации иных прав, обременения права (регистрации прав аренды и иных обременений, в том числе с правом регистрации договоров аренды, соглашений, дополнительных соглашений и т.п.), внесения изменений в ЕГРН, возникновения права, прекращения/возникновения ограничения (обременения) права на Объект;
- подавать заявления на государственную регистрацию права собственности, в том числе по решению суда;
- с правом подачи заявлений и документов на государственную регистрацию права собственности на вновь образованные объекты недвижимого имущества, возникшие в результате преобразования вышеуказанного Объекта (в случае раздела или объединения и/или присвоения новых номеров новым объектам недвижимости, возникшим в результате преобразования вышеуказанного Объекта);
- получать разрешительную документацию, необходимые справки, акты, Свидетельства и другие документы, выписки из ЕГРН, справки о содержании правоустанавливающих документов, техническую документацию, производить экспертизу, согласовывать и поучать все документы, заказывать и получать проекты и иную документацию, необходимую для перепланировок и перевода объекта в нежилой или жилой фонд;
- заказывать и получать следующие документы: акт обследования технического состояния вентиляционных каналов, выписка о тех. состоянии здания (ГУП ГУИОН), кадастровый паспорт на помещение, копии поэтажных планов (ГУП ГУИОН), технические условия по водоснабжению и водоотведению, по электроснабжению и газоснабжению, по теплоснабжению;
- заказывать и получать обращаться, получать любые документы в КГИОП, в том числе разрешительные письма из КГИОП на перепланировку, уведомление КГИОП о наличии/отсутствии предметов охраны;
- зарегистрировать право собственности и (или) изменения в отношении вышеуказанного объекта (с перепланировкой, переоборудованием, переустройством объекта в установленном законом порядке в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и Ленинградской области и в иных субъектах РФ, вносить изменения в ЕГРН, с правом получения Уведомлений/Выписок из ЕГРН на объект.
- совершать необходимые платежи, сборы и пошлины, в том числе возвращать ошибочно уплаченные сборы, пошлины и платежи, собирать необходимые справки и документы, расписываться, а также выполнять другие действия и формальности, связанные с данными поручениями в соответствии с законодательством РФ и Санкт-Петербурга.

Настоящая доверенность выдана на срок до 30 декабря 2026 года без права ПЕРЕДОВЕРИЯ, без перехода прав собственности на объект от Доверителя к иным любым лицам, без прав получения имущества и денежных средств.



Генеральный директор ООО «ФТ-Решения»

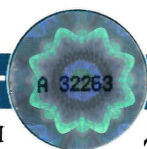
М.В. Лазарев

Приложение № 7 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

**Копия технического паспорта на объект культурного наследия и (или)
его поэтажных планов с указанием размеров и приведением
экспликации помещений, выдаваемых организациями,
осуществляющими государственный технический учет и (или)
техническую инвентаризацию объектов капитального строительства**

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»



СПб, ул. Рузовская, д. 14, пом. 1

Кадастровые и Геодезические работы

Допуск СРО № 0166.01-2016-784048504-И-017

№ 675/21

Технический паспорт нежилого помещенияАдрес: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 21, литера А, помещение 1-Н**I. Общие сведения о здании**Назначение: Многоквартирный домКадастровый номер: 78:32:0001687:1012Год постройки: 2899Число этажей: 5, в том числе подвалМатериал стен: кирпичные**II. Сведения о нежилом помещении 1-Н**

Этажность: 1 этаж

Благоустройство:

водопровод √ канализация √ отопление √ электричество √

III. Ведомость помещения

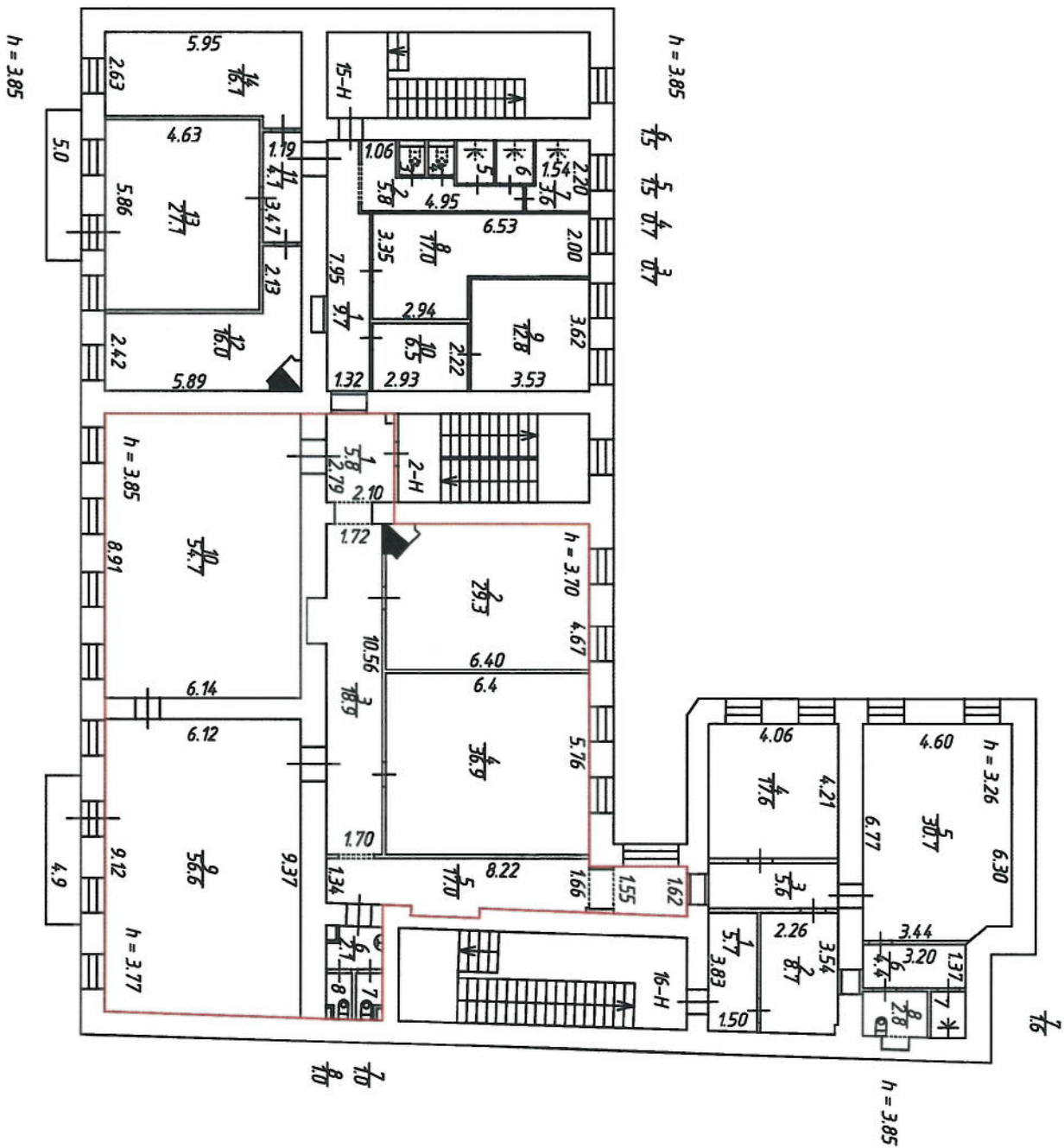
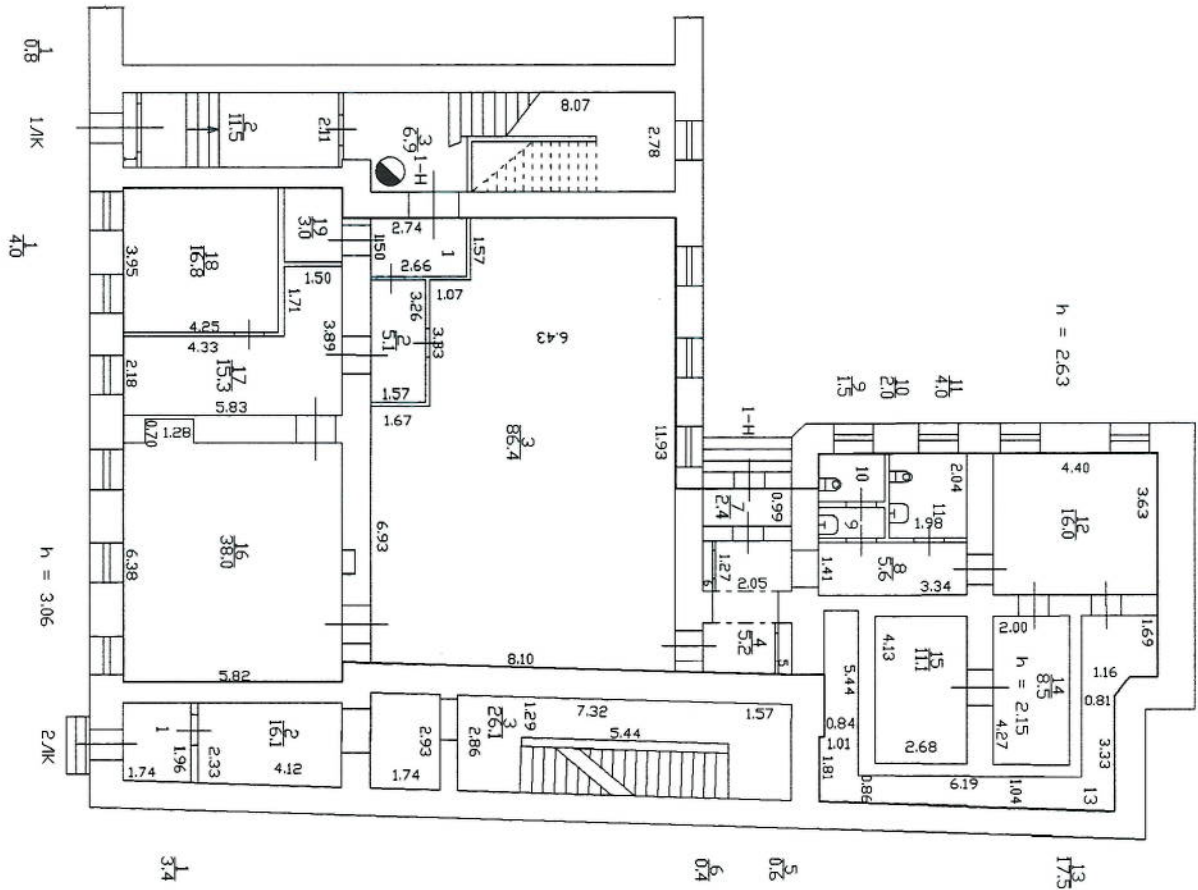
Этаж	№ помещения	№ части помещения по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, кв. м.	Примечание
1	1-Н	1	Коридор	4,0		
		2	Коридор	5,1		
		3	Холл	86,4		
		4	Коридор	5,2		
		5	Шкаф	0,6		
		6	Шкаф	0,4		
		7	Коридор	2,4		
		8	Коридор	5,6		
		9	Умывальная	1,5		
		10	Туалет	2,0		
		11	Туалет	4,0		
		12	Кабинет	16,0		
		13	Коридор	17,5		
		14	Техпомещение	8,5		
		15	Техпомещение	11,1		
		16	Кабинет	38,0		
		17	Коридор	15,3		
		18	Кабинет	16,8		
		19	Техпомещение	3,0		
Итого по пом. 1-Н:				243,4		

Architectural floor plan of a building. The plan shows various rooms and corridors with dimensions in meters. Key features include:

- Top Section:** A large room with dimensions 11.53 x 6.43. To its right is a smaller room with dimensions 3.63 x 1.69. Below these are rooms with dimensions 2.04 x 1.98 and 2.04 x 1.41.
- Right Section:** A vertical strip of rooms with dimensions 1.69, 1.15, 0.31, 3.33, 1.04, 0.26, 0.84, 1.01, and 1.81.
- Bottom Section:** A large room with dimensions 11.53 x 6.43. To its right is a smaller room with dimensions 3.63 x 1.69. Below these are rooms with dimensions 2.04 x 1.98 and 2.04 x 1.41.
- Left Section:** A vertical strip of rooms with dimensions 1.69, 1.15, 0.31, 3.33, 1.04, 0.26, 0.84, 1.01, and 1.81.
- Central Corridor:** A horizontal corridor with dimensions 6.93 x 1.67.
- Staircases:** Two staircases are shown, one on the left and one on the right.
- Dimensions:** Various dimensions are labeled throughout the plan, including 1.69, 1.15, 0.31, 3.33, 1.04, 0.26, 0.84, 1.01, 1.81, 1.67, 6.93, 1.57, 1.07, 3.83, 3.26, 2.66, 2.74, 1.50, 3.46, 1.50, 1.71, 3.83, 4.25, 2.33, 5.83, 1.78, 6.38, 5.82, 8.10, 36.4, 6.43, 11.53, 3.63, 1.69, 1.15, 0.31, 3.33, 1.04, 0.26, 0.84, 1.01, 1.81, 2.04, 1.98, 1.41, 1.67, 6.93, 1.57, 1.07, 3.83, 3.26, 2.66, 2.74, 1.50, 3.46, 1.50, 1.71, 3.83, 4.25, 2.33, 5.83, 1.78, 6.38, 5.82, 8.10, 36.4, 6.43, 11.53.

Внесение изменений в сведения данных технического паспорта осуществляется только компанией, изготовившей документ.

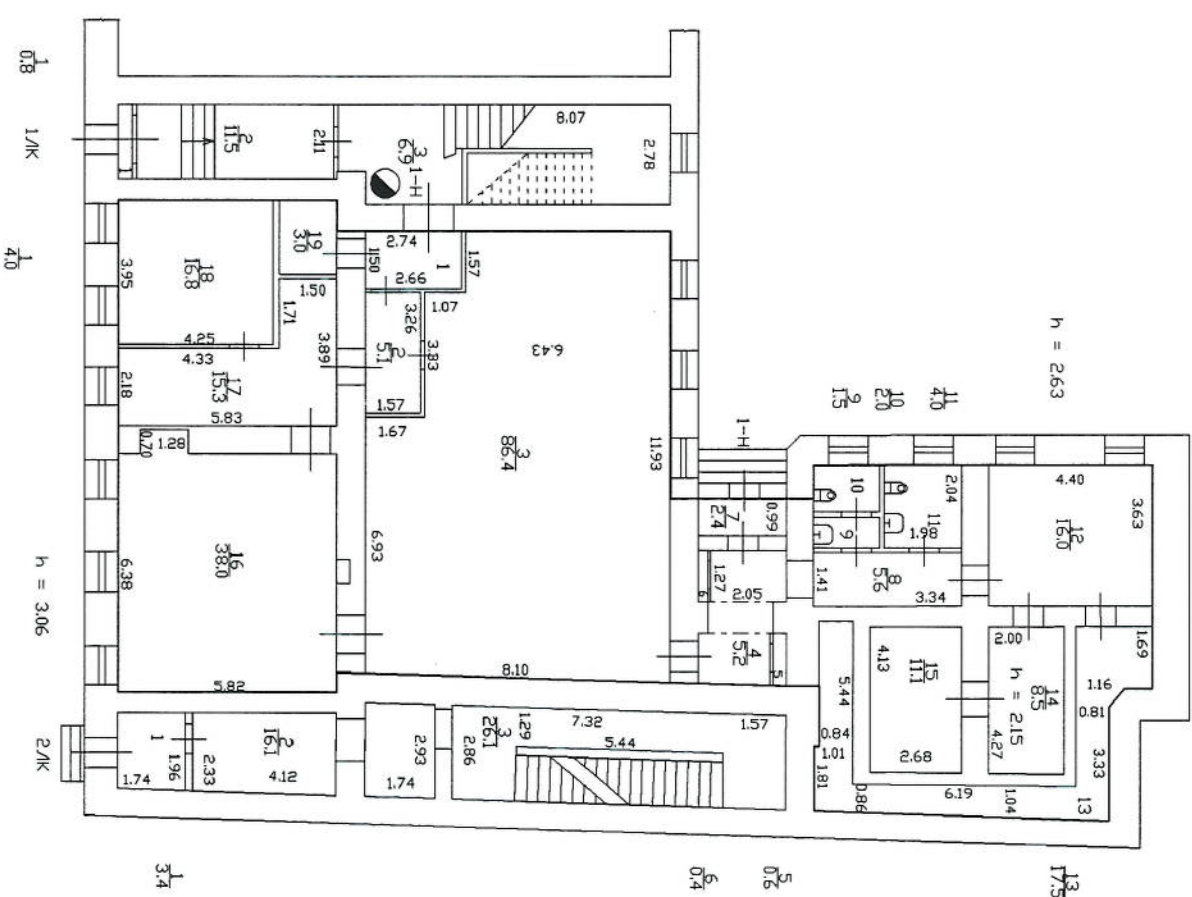
План части 1-го этажа



Графические данные представлены по сведениям ЕГРН 21.10.2025г. № КУВИ-001/2025-194963079

Масштаб 1:200

Санкт-Петербург, Пушкская ул., дом 21, литера А		Лист	Листов
Выполнил Олынова А.А.		1	
Проверил Гурьянов А.В.			
2.10.2025		ООО "ЧЭБ "СТРОЙТЕХНАДЗОР"	



Машина 1:200

[illegible]

ООО НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»



СПб, ул. Рузовская, д. 14, пом.

Кадастровые и Геодезические работы

Допуск СРО № 0166.01-2016-784048504-И-01

По требованию

ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» с 2014 года осуществляет кадастровую деятельность в соответствии с федеральными законами № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» и № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности», имеет в своем штате более двух кадастровых инженеров, являющихся членами СРО.

За годы своей деятельности ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР» неоднократно выполняло кадастровые работы в отношении:

- помещений – жилых и нежилых, в том числе в связи с образованием части помещений для регистрации обременений;
- зданий, в том числе постановка на кадастровый учет многоквартирных домов;
- сооружений, объектов незавершенного строительства, линейных объектов, в том числе сети и дороги;
- земельных участков, в том числе формирование из неразграниченной госсобственности, образование земельных участков для ведения садоводства (раздел ЗУ для создания СНТ);

в том числе по государственным контрактам, на территории Санкт-Петербурга, Ленинградской области, Крыма и других регионов России.

Реквизиты ООО «НЭБ «СТРОЙТЕХНАДЗОР»:

Юридический и фактический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 14, кв.2; ОГРН 1137847050769; ИНН 7840484504/ КПП 784001001; ОКВЭД в том числе ОКВЭД 2 68.32.3 Деятельность по технической инвентаризации недвижимого имущества. Эта группировка включает:

- деятельность по технической инвентаризации жилого фонда;
- деятельность по технической инвентаризации нежилого фонда

Запись в классификаторе с кодом 68.32.3 является конечной в иерархии и не содержит уточняющих элементов

Генеральный директор

ООО «НЭБ»СТРОЙТЕХНАДЗОР» _____

Гурьянов А.В.

Приложение № 8 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № 07ПНЖ/0324/-/-Э1

Санкт-Петербург

«01» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданин Российской Федерации Лавриновский Максим Семенович, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

3.3. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.2.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.2.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а

также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК**ООО «СтройЭлитПроект»**

Юридический адрес: 190013,
г.Санкт-Петербург, улица
Рузовская, дом 14, литера А,
КВ. 2.

ИНН/КПП: 7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в
СПб филиале ОАО «Балтийский
Банк» г.Санкт-Петербург к/с:
30101810100000000804

БИК:044030804

ПОДРЯДЧИК**Гражданин Российской Федерации****Лавриновский Максим Семенович**

Паспорт серия 39 15 173864, выдан
миграционным пунктом №17 отдела УФМС
России по Санкт-Петербургу и
Ленинградской

обл. в Калининском районе Санкт-
Петербурга;

дата выдачи 23.03.2017, код
подразделения

780-017, зарегистрирован по адресу:
г. Санкт-

Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4,
лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СВЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

Генеральный директор**ООО «СтройЭлитПроект»**

_____/Гурьянов А.В./
м.п. (подпись)

A blue ink signature, likely of Maxim S. Lavrinovskiy, is written on a light blue background.

_____/Лавриновский М.С./
(подпись)

ДОГОВОР № 07ПНЖ/0324/-/-Э2

Санкт-Петербург

«01» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданка Российской Федерации Болотина Мария Васильевна, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

3.3. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах

культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.2.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.2.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

– неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих, или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и

получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК**ООО «СтройЭлитПроект»**

Юридический адрес: 190013,
г.Санкт-Петербург, улица
Рузовская, дом 14, литера А,
КВ. 2.

ИНН/КПП: 7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в
СПб филиале ОАО «Балтийский
Банк» г.Санкт-Петербург к/с:
30101810100000000804

БИК:044030804

Генеральный директор**ООО «СтройЭлитПроект»**

/Гурьянов А.В./

м.п. (подпись)

ПОДРЯДЧИК**Гражданка Российской Федерации****Болотина Мария Васильевна**

Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г.
Смоленска 24.08.2002 г.

адрес:198260, г. Санкт-Петербург,
пр. Маршала Жукова д.48, кор.1,
кв.54

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК ПАО СВЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124,
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

УЛ. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097,
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-Т СТАЧЕК,
Д. 26, ЛИТ. А, ПОМ. 13Н

email:m_bolotina@inbox.ru

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "B...ef", is written over a horizontal line.

/М.В. Болотина/

ДОГОВОР № 07ПНЖ/0324/-/-ЭЗ

Санкт-Петербург

«01» декабря 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), в лице генерального директора Гурьянова Алексея Владимировича, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданка Российской Федерации Курленьиз Галина Александровна, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г. (далее соответственно – **«Работы»**, **«Объект»**).

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2026 года со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

3.3. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.2.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.2.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих, или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК**ООО «СтройЭлитПроект»**

Юридический адрес: 190013,
г.Санкт-Петербург, улица
Рузовская, дом 14, литера А,
КВ. 2.

ИНН/КПП:

7841346465/783801001

ОГРН: 5067847471291

р/с: 40702810400002642040 в
СПб филиале ОАО «Балтийский
Банк» г.Санкт-Петербург к/с:
30101810100000000804

БИК:044030804

ПОДРЯДЧИК**Гражданка Российской Федерации****Курленьиз Галина Александровна**

Валюта получаемого перевода:
Российский рубль (RUB)

Получатель: КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА
АЛЕКСАНДРОВНА

Номер _____ счёта:

40817810055173669540

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ
БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001


ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Генеральный директор
ООО «СтройЭлитПроект»

А.В. /  /Гурьянов

 /Г.А. Курленьиз/
(подпись)

Приложение № 9 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1**организационного заседания экспертной комиссии**

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«01» декабря 2025 г.

Присутствовали:

Лавриновский Максим Семенович - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Болотина Мария Васильевна - Приказ Министерства культуры Российской Федерации №179 от 26.01.2023 г.

Курленьиз Галина Александровна - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.**Слушали:**

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Болотина Мария Васильевна;

Курленьиз Галина Александровна.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**Слушали:**

Курленьиз Галину Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**Слушали:**

Болотину Марию Васильевну о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Экспертная комиссия проводит заседания в ходе выполнения государственной историко-культурной экспертизы, решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований, визуального изучения объекта и анализа проектной документации.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.**Слушали:**

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Курленьиз Галина Александровна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Болотина Мария Васильевна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский Максим Семенович.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**Слушали:**

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 01.12.2025 г. по 10.12.2025 г.:

01.12.2025 г. – натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния; ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

02.12.2025 г. – 10.12.2025 г. – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика документы в составе:

- Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова», утвержденного КГИОП от 10 июня 2002 г.
- Копия Распоряжения КГИОП № 10-949 от 21.12.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова».
- Копия задания КГИОП № 01-21-251/25-0-1 от 06.03.2025 г. (приспособление помещения 1-Н для современного использования в части перепланировки и переустройства).
- Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 30.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-26160013.
- Копия доверенности от 21.06.2023 г.
- Копия доверенности от 21.06.2023 г.
- Копия технического паспорта нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 21, литера А, помещение 1-Н, составленного ООО НЭБ «Стройтехнадзор» от 16.09.2021 с поэтажными планами от 21.10.2025 г.
- Копия лицензии № МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» (ООО «СтройЭлитПроект»), ОГРН 5067847471291, ИНН 7841346465.
- Копия письма КГИОП №01-30-1783/21-0-1 от 21.09.2021 г.
- Копия письма КГИОП №01-24-1287/22-0-1 от 05.08.2022 г.
- Проектная документация «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ОЧ);
- **Том 3.** Краткая историческая справка (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-КНИ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования помещения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ТЗ);
- **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис:**
- **Том 5.** Архитектурные решения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-АР);
- **Том 6.** Технологические решения (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ТХ);
- **Том 7.** Водопровод и канализация (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ВК);
- **Том 8.** Электроснабжение (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-ЭО).

Голосование:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 01.12.2025г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 01.12.2025г.

Эксперт – член экспертной
комиссии



Г.А. Курленьиз 01.12.2025г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«10» декабря 2025 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 179 от 26.01.2023 г.

Эксперт – член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

1. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
2. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанная ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).


Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование по всем вопросам одновременно:

3 человека за; против – нет; воздержавшихся – нет.

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 10.12.2025 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 10.12.2025 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 10.12.2025 г.

Приложение № 10 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

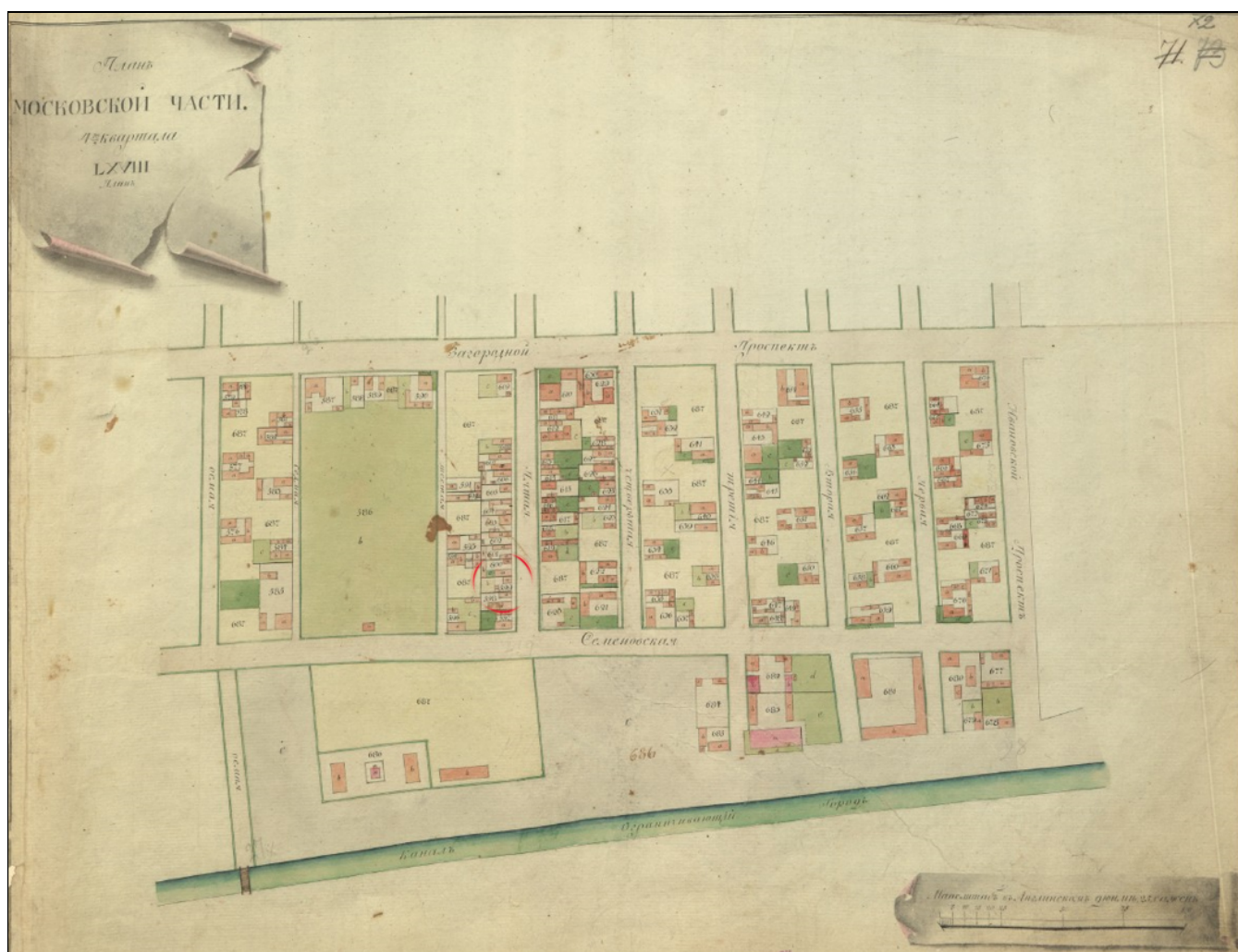
ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

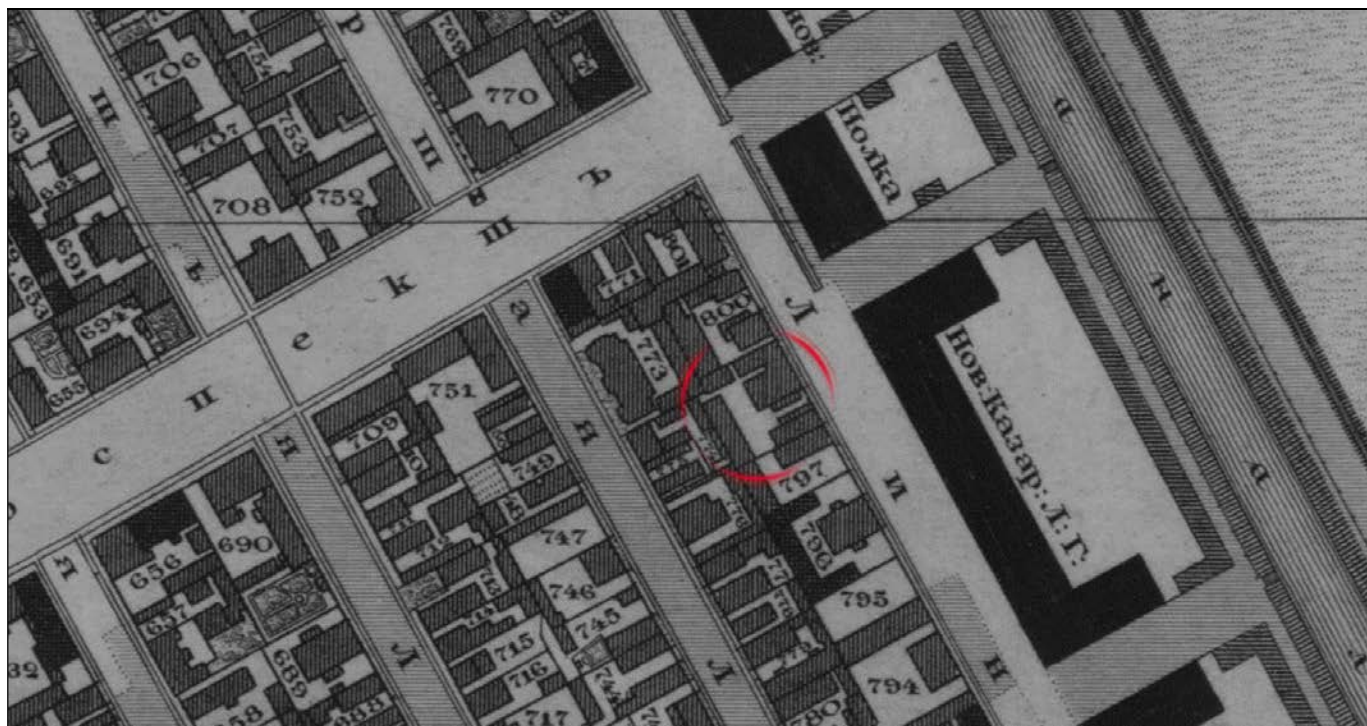
1. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов. 1753. М. Махаев. Фрагмент // ОК РНБ.
2. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 // Архив КГИОП. Фотокопия.
3. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.
4. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга 1849 года. С подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост.: Н. Цылов. СПб. 2003. С. 128, 125.
5. План части города Санкт-Петербурга между рекой Большой Невой и Обводным каналом, снятый в 1872 г. Масштаб 25 саженей в дюйме. Отпечатан на 33 листах. Фрагмент.
6. Топосъёмка. 1984 г. Фрагмент.
7. План двора Потом. Почётн. Гражданина Георгия Петровича Петрова. 25.01.1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Лист 1 об.
8. Фасад лит. А по Рузовской ул. 1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Листы 2-3.
9. План двора Потом. Почётн. Гражданина Георгия Петровича Петрова. 26.08.1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Лист 11 об.
10. Фасад. Лит А (сарай и конюшня). 1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Лист 12.
11. План двора Потом. Почётн. Гражданина Георгия Петровича Петрова. 26.08.1899 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Листы 13, 14.
12. План двора вдовы Потом. Почётн. Гражданина Александры Васильевны Петровой. 26.03.1914 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 1 об.-2.
13. Лицевой фасад по Рузовской ул. 1914 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 3, 4.
14. План первого этажа. 1914 г. Помещение 1-Н в современных габаритах. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 5, 6.
15. План второго этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 7, 8.
16. План третьего этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 9, 10.
17. План четвёртого этажа. 1914 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 11, 12.
18. Разрезы. Дворовый фасад. 1914 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 13-17.



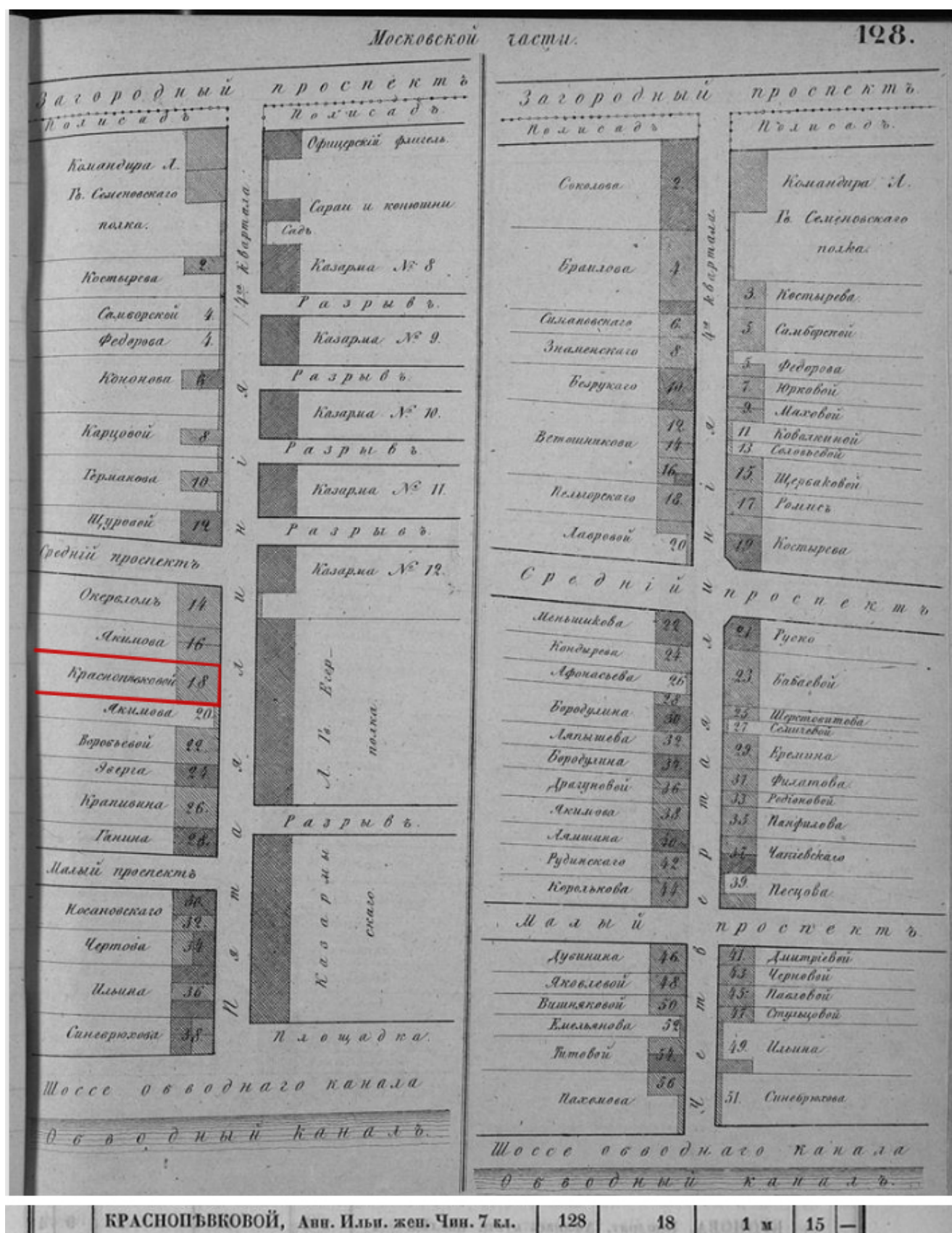
1. План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов. 1753. М. Махаев. Фрагмент // ОК РНБ.



2. Атлас столичного города Санкт-Петербурга состоящий из 11 частей и 51-го квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798 // Архив КГИОП. Фотокопия.



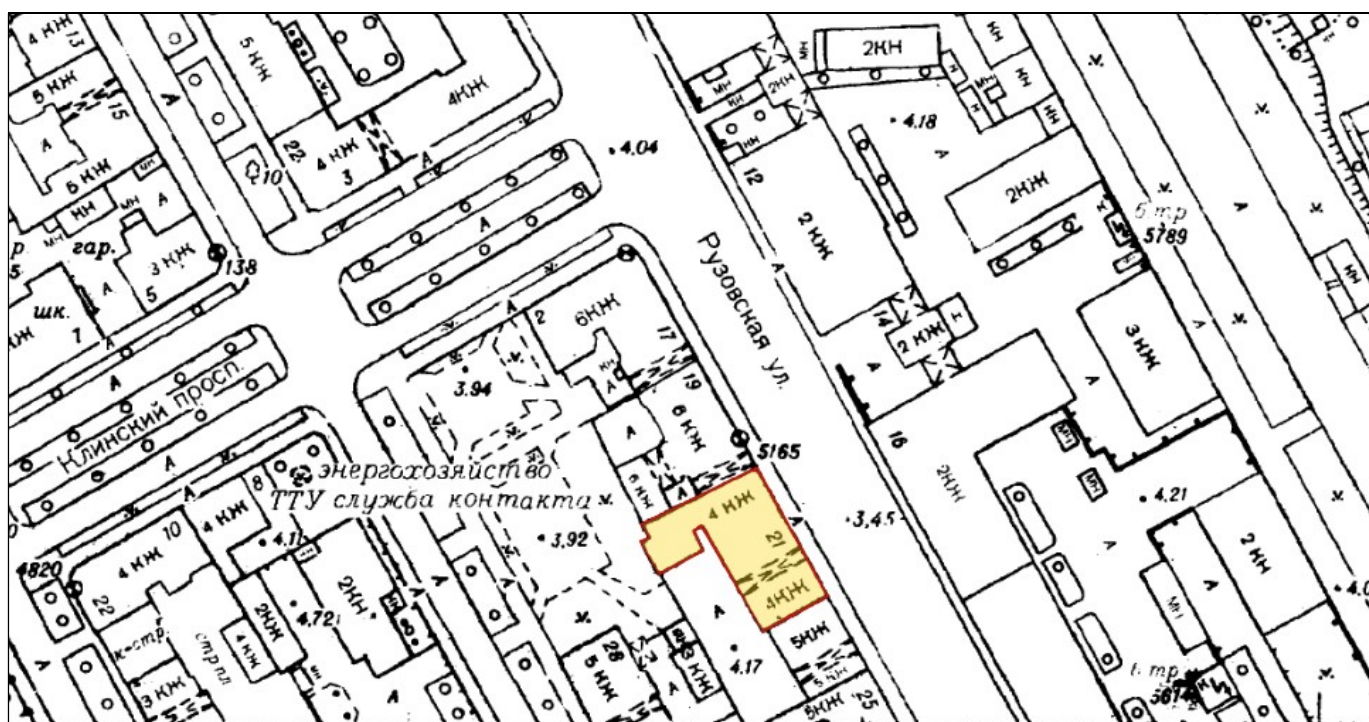
3. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.



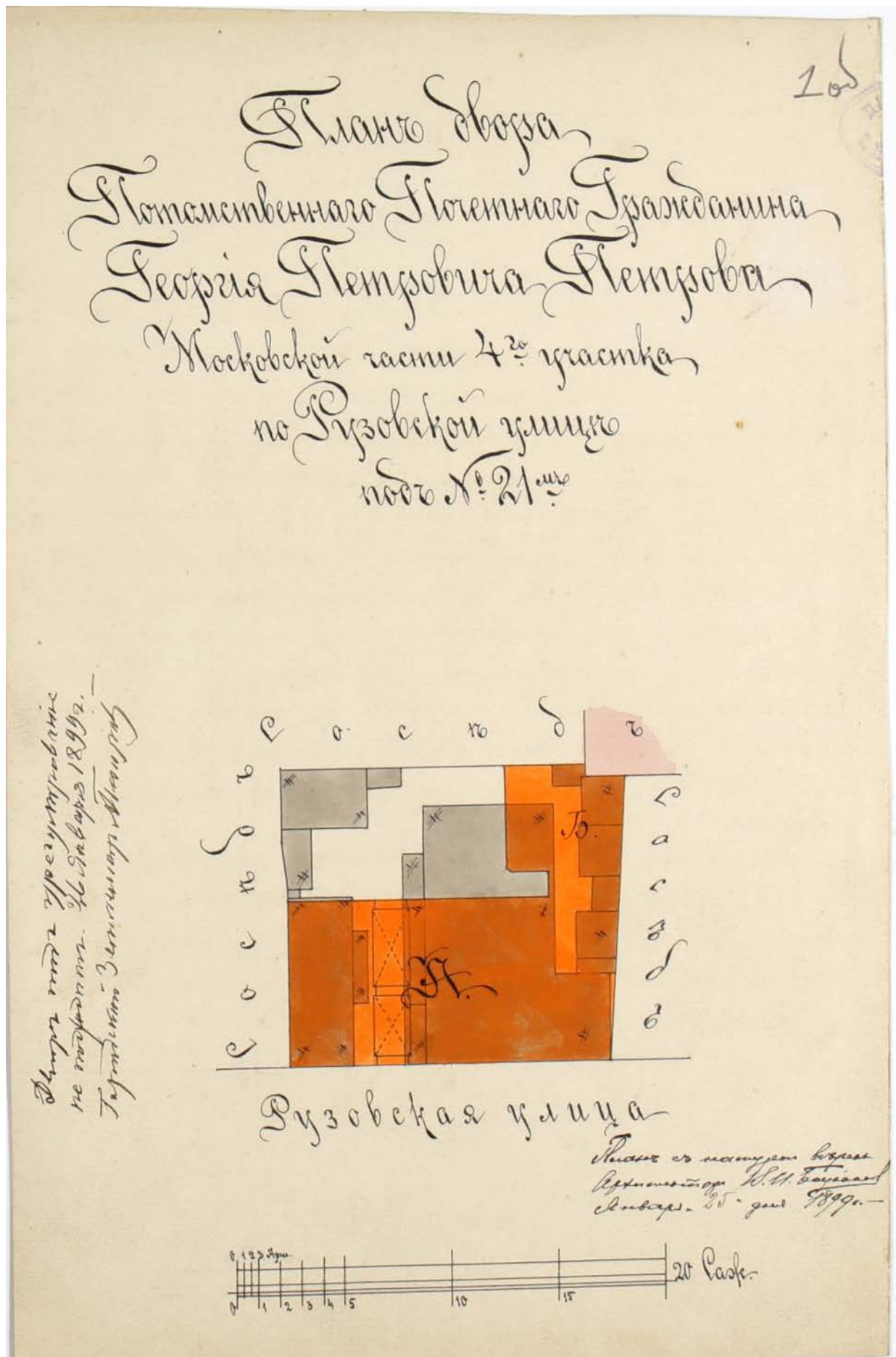
4. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга 1849 года. С подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост.: Н. Цылов. СПб. 2003. С. 128, 125.



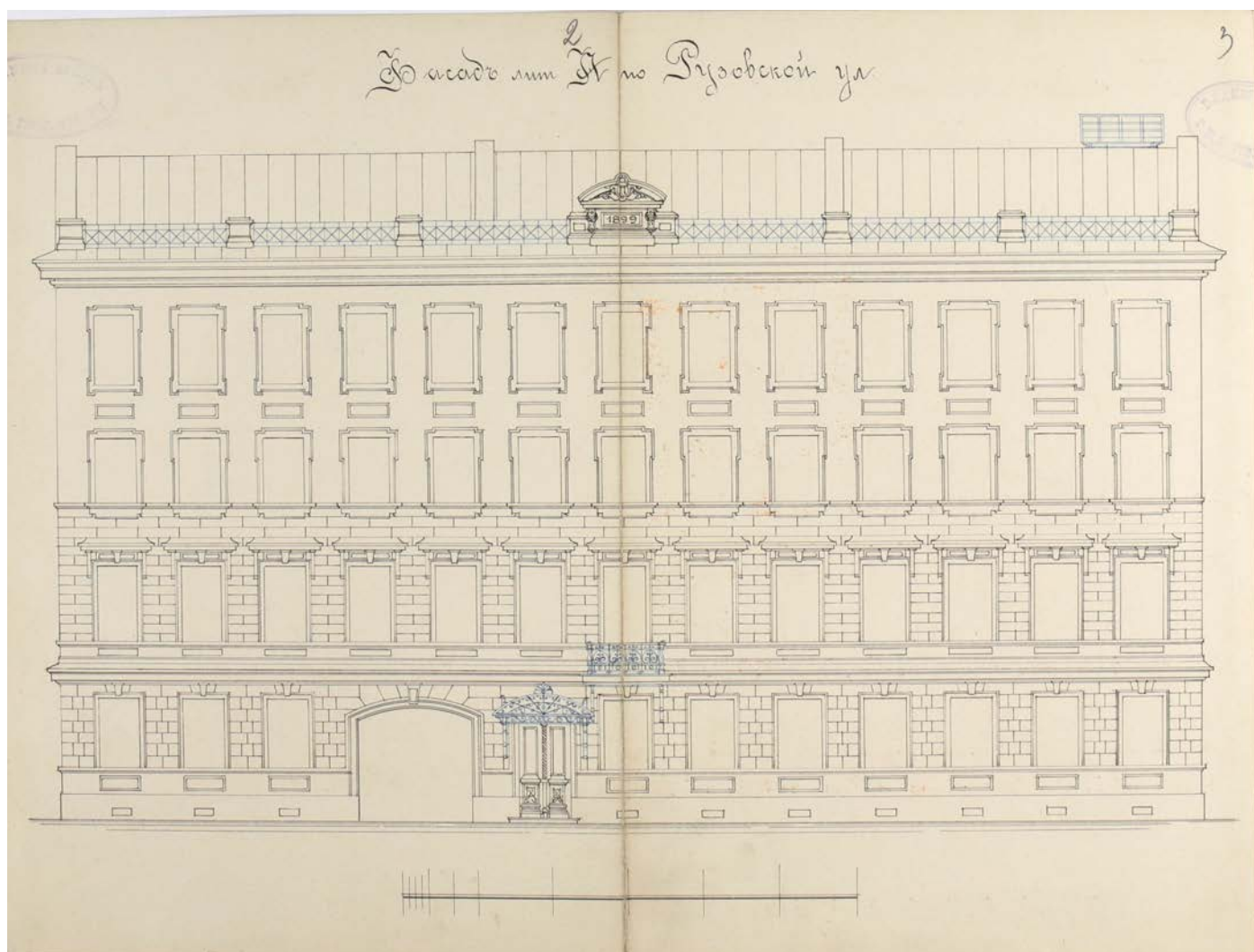
5. План части города Санкт-Петербурга между рекой Большой Невой и Обводным каналом, снятый в 1872 г. Масштаб 25 саженей в дюйме. Отпечатан на 33 листах. Фрагмент.



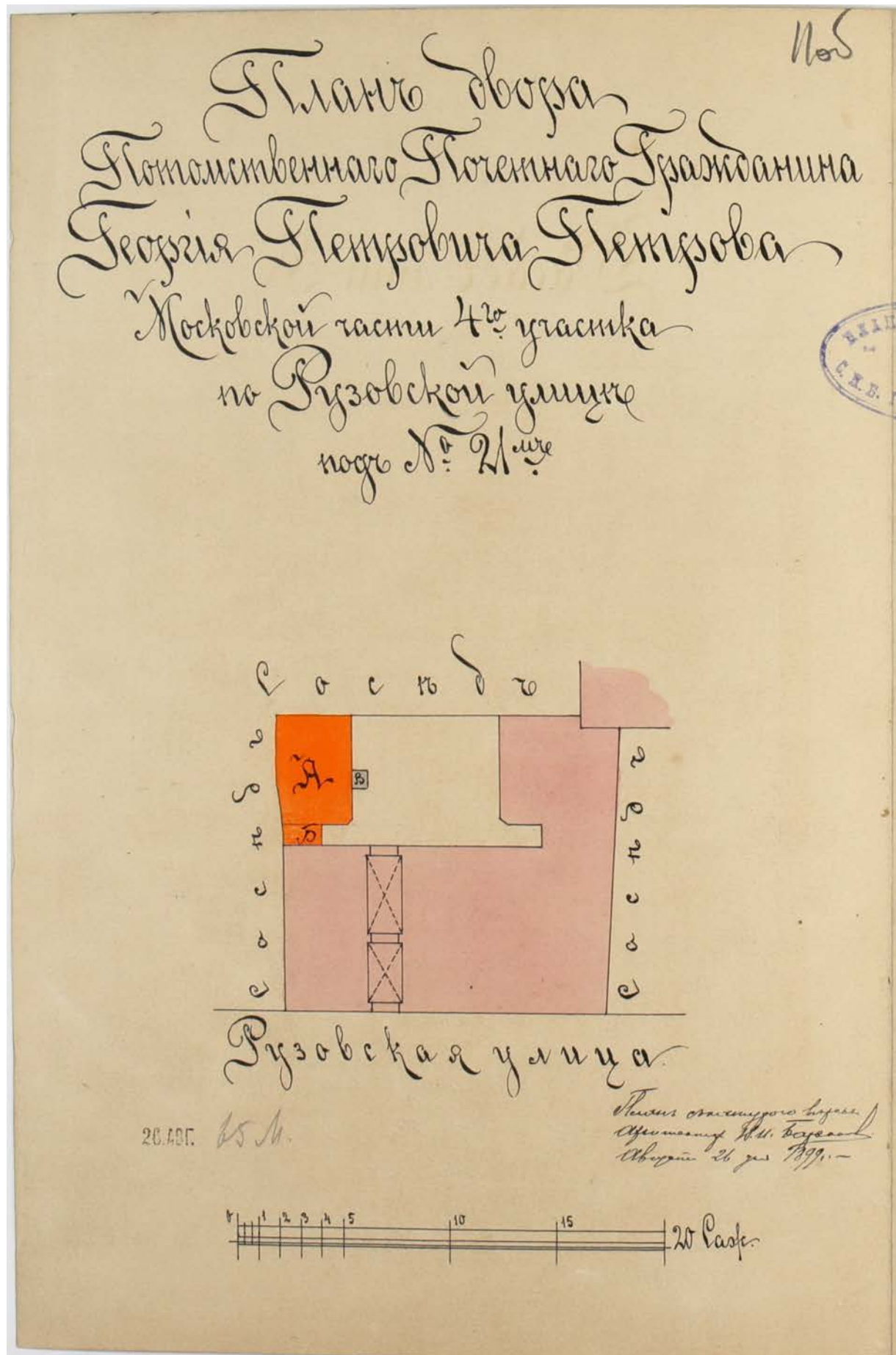
6. Топосъемка. 1984 г. Фрагмент.



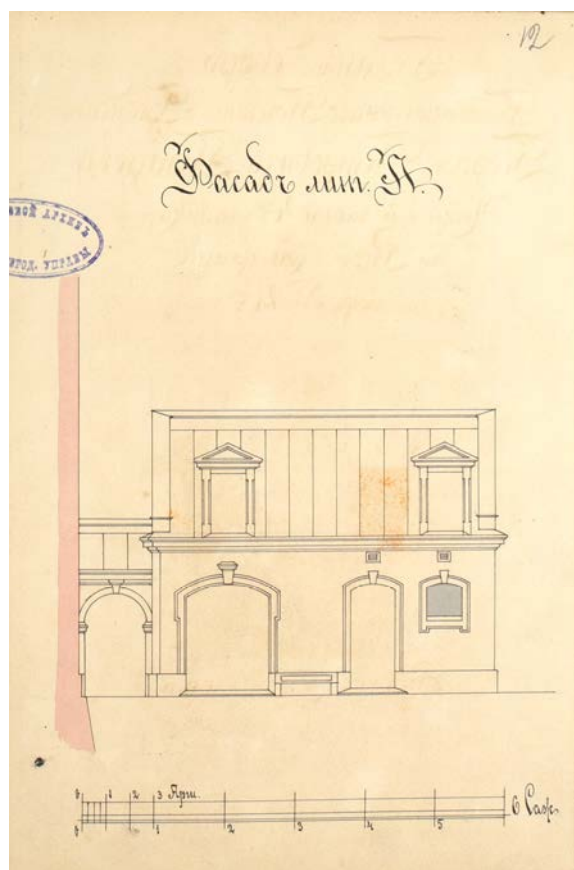
7. План двора Потом. Почётн. Гражданина Георгия Петровича Петрова. 25.01.1899 г.
 ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Лист 1 об.



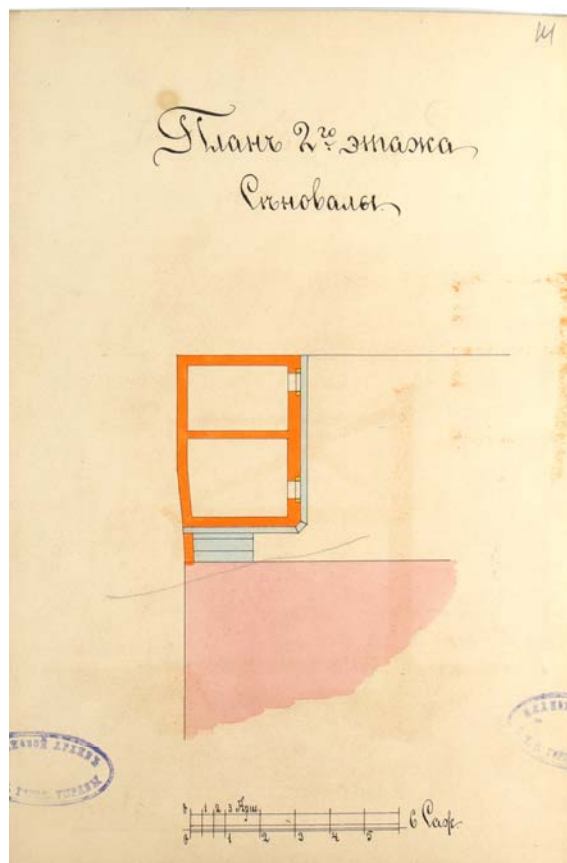
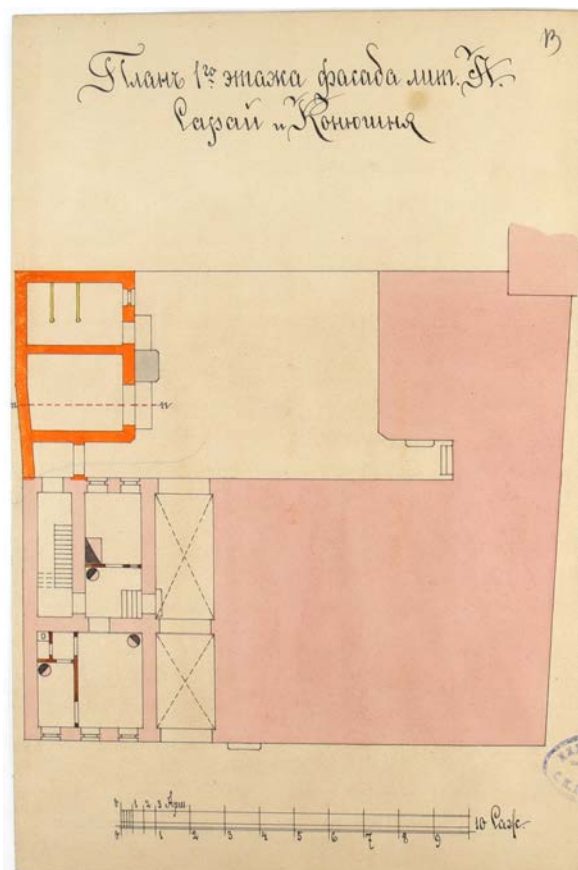
8. Фасад лит. А по Рузовской ул. 1899 г.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Листы 2-3.



9. План двора Потом. Почётн. Гражданина Георгия Петровича Петрова. 26.08.1899 г.
 ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Лист 11 об.



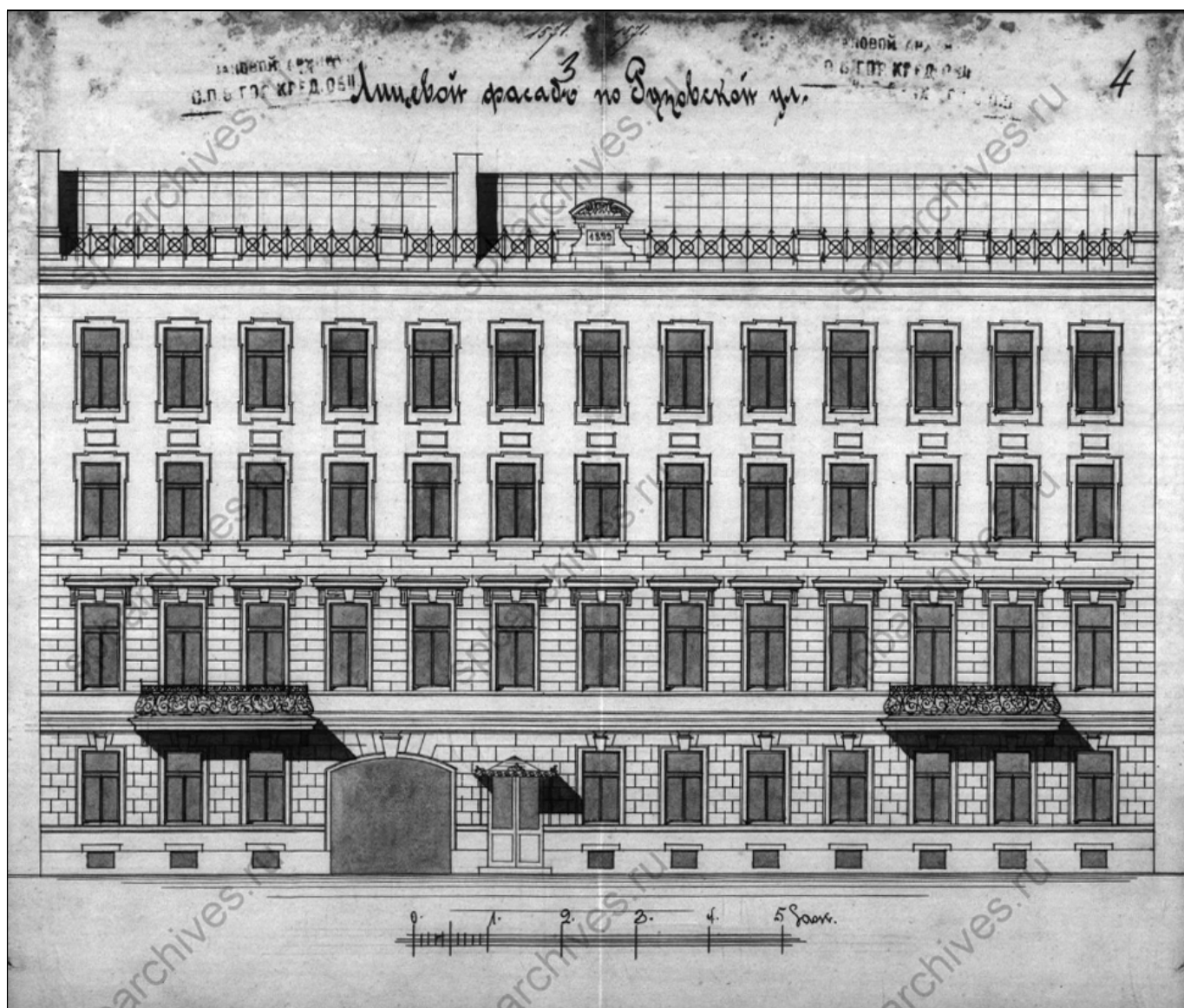
10. Фасад. Лит А (сарай и конюшня). 1899 г.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Лист 12.



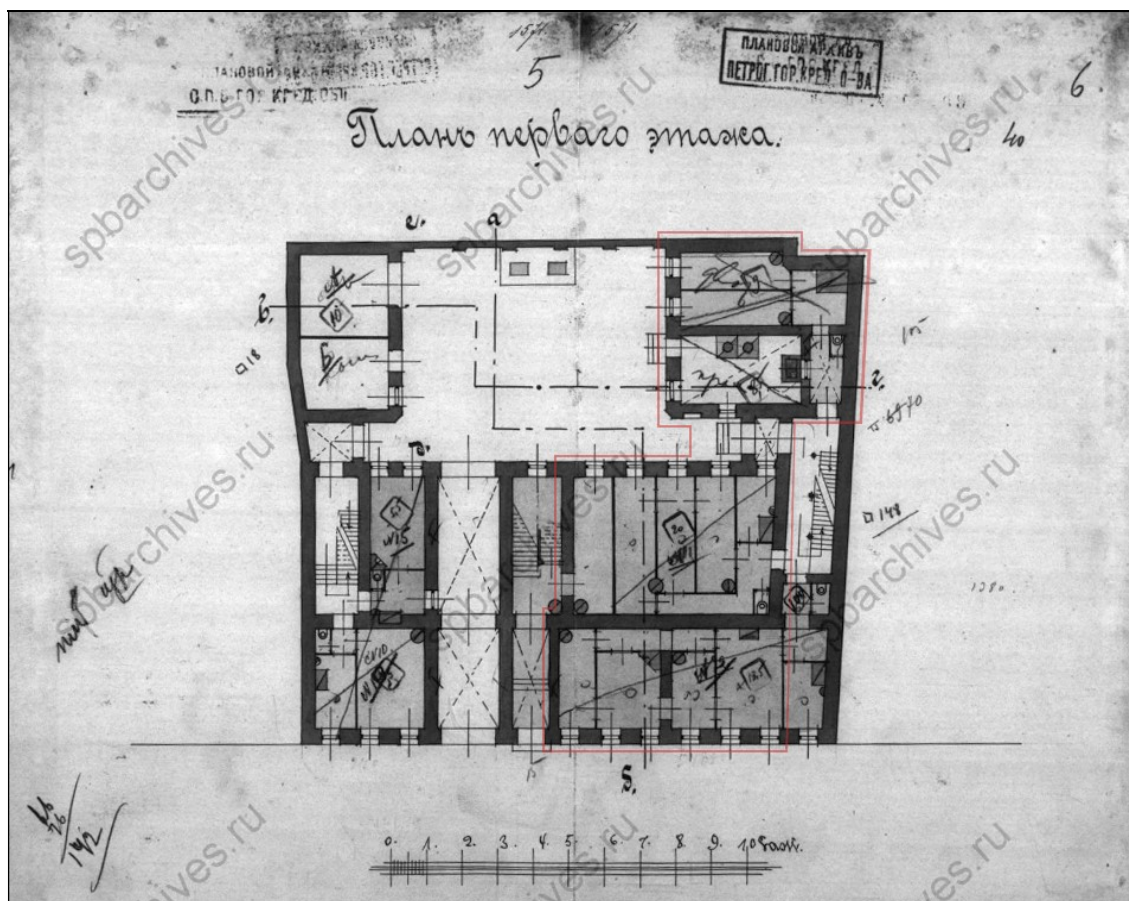
11. План двора Потом. Почётн. Гражданина Георгия Петровича Петрова. 26.08.1899 г.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 5224. Листы 13, 14.



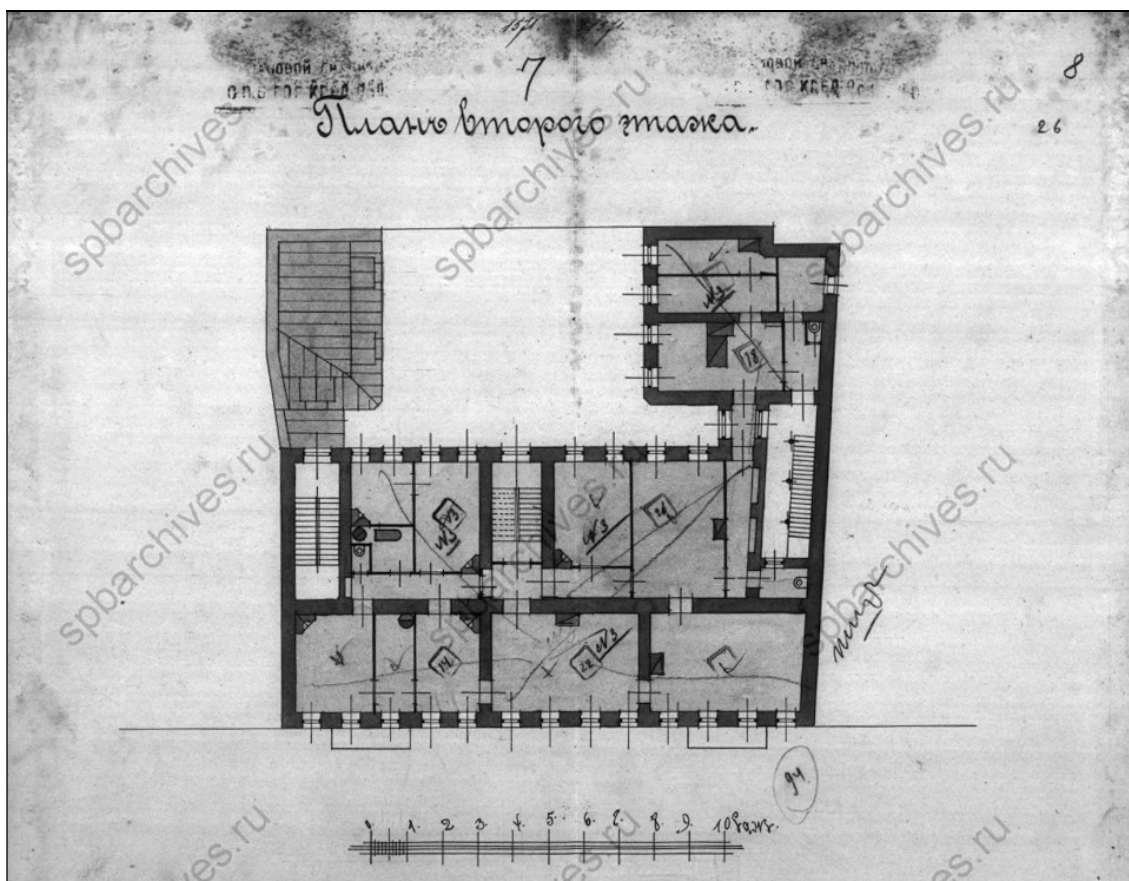
12. План двора вдовы Потом. Почётн. Гражданина Александры Васильевны Петровой. 26.03.1914 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 1 об.-2.



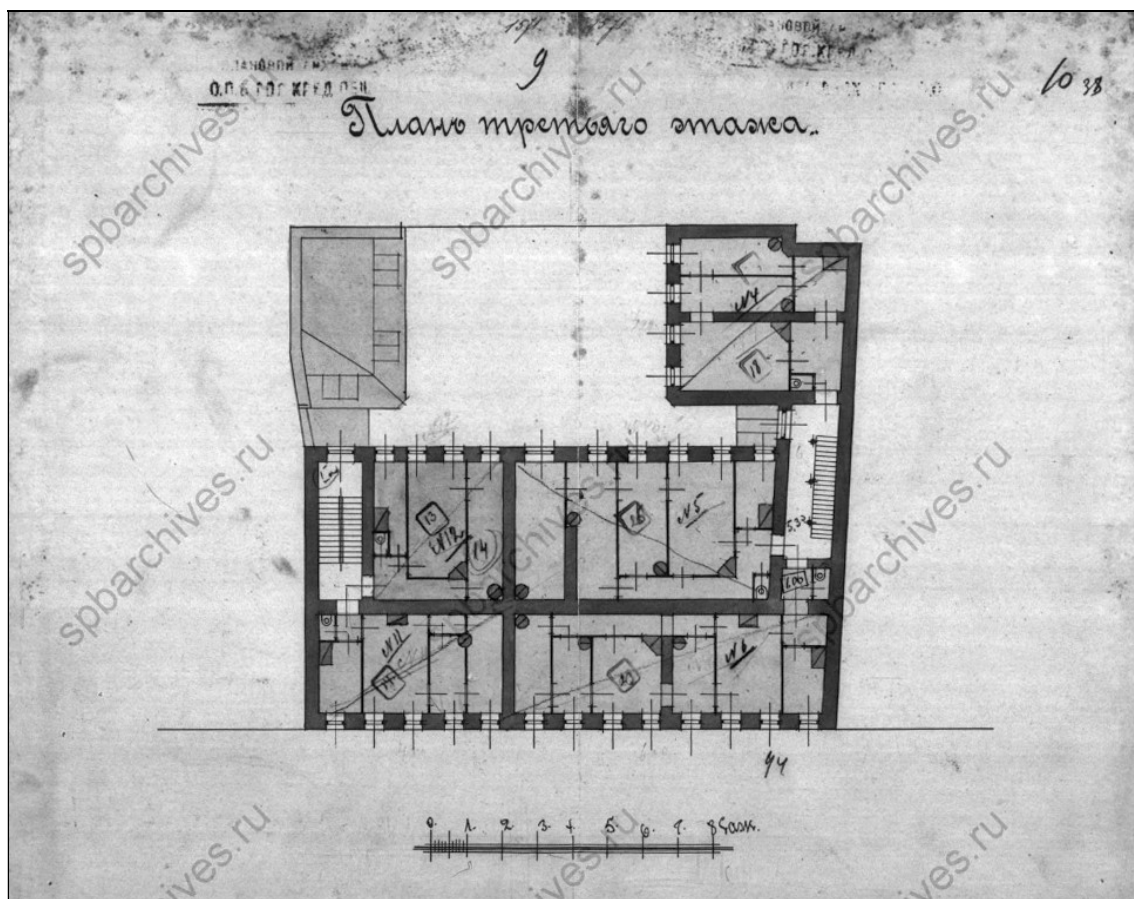
13. Лицевой фасад по Рузовской ул. 1914 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 3, 4.



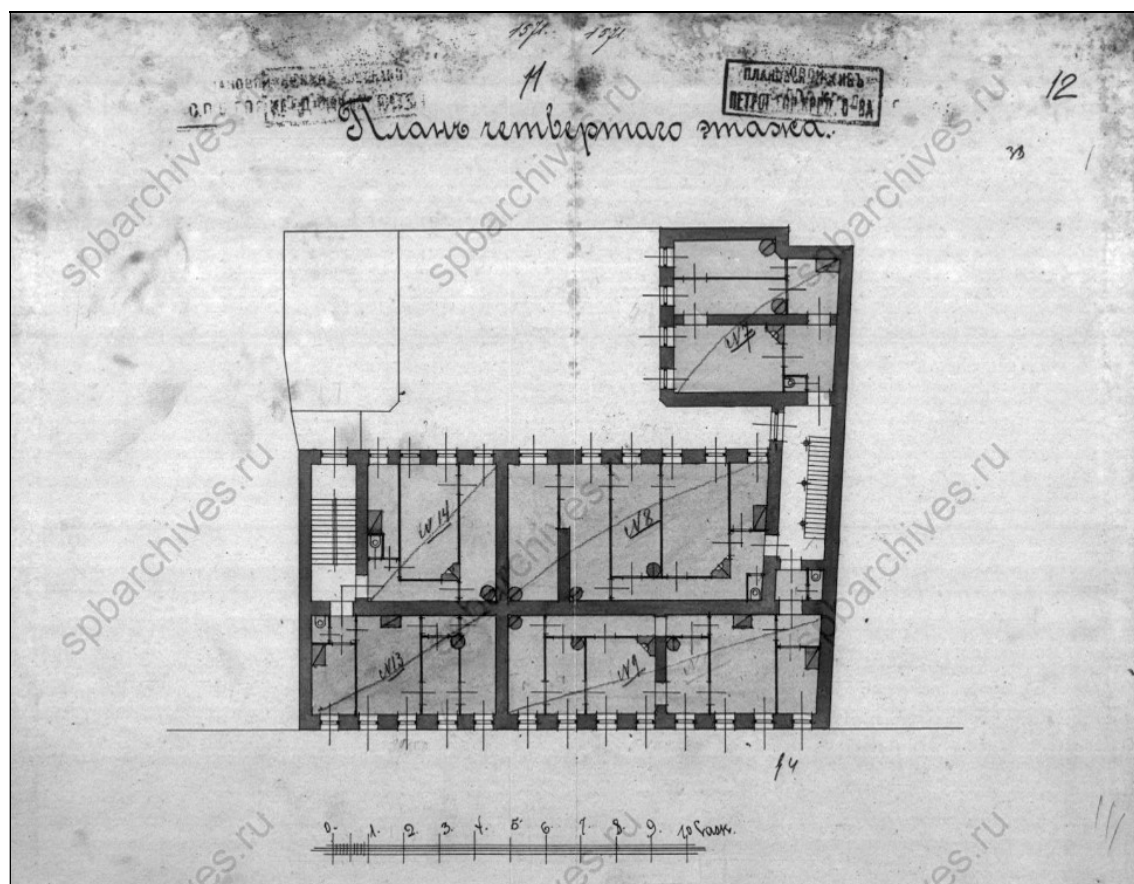
14. План первого этажа. 1914 г. Помещение 1-Н в современных габаритах.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 5, 6.



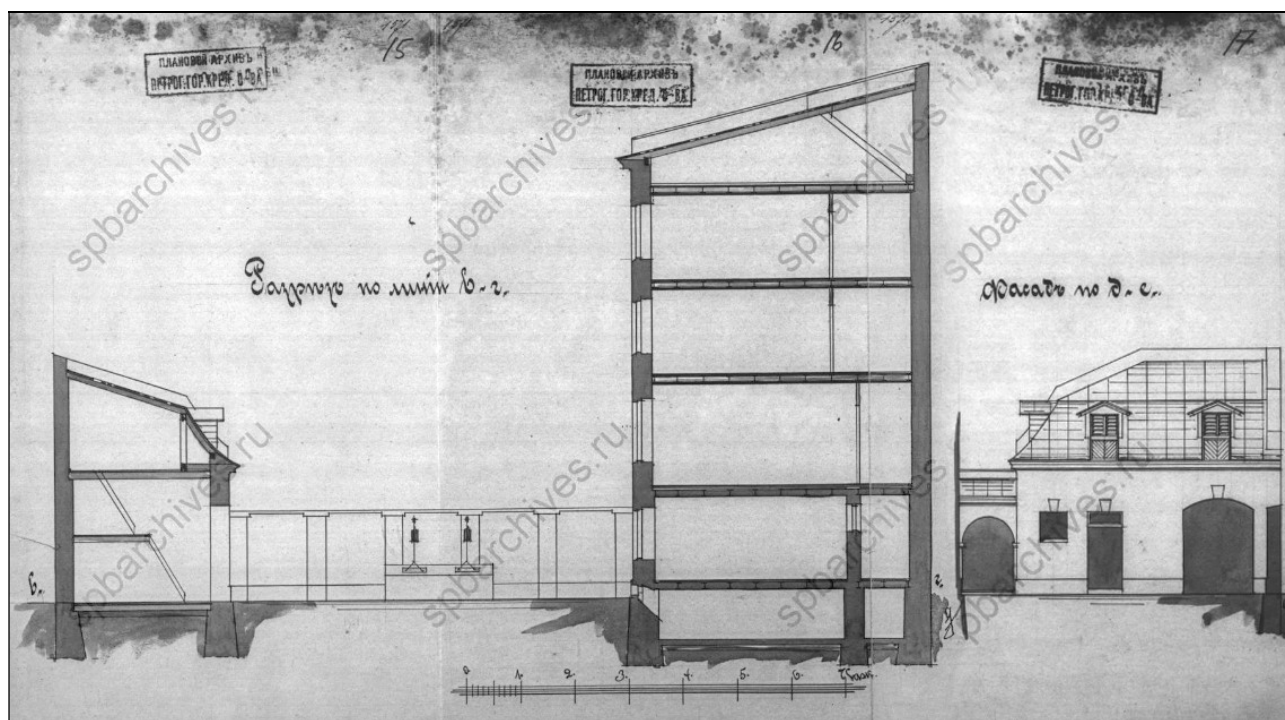
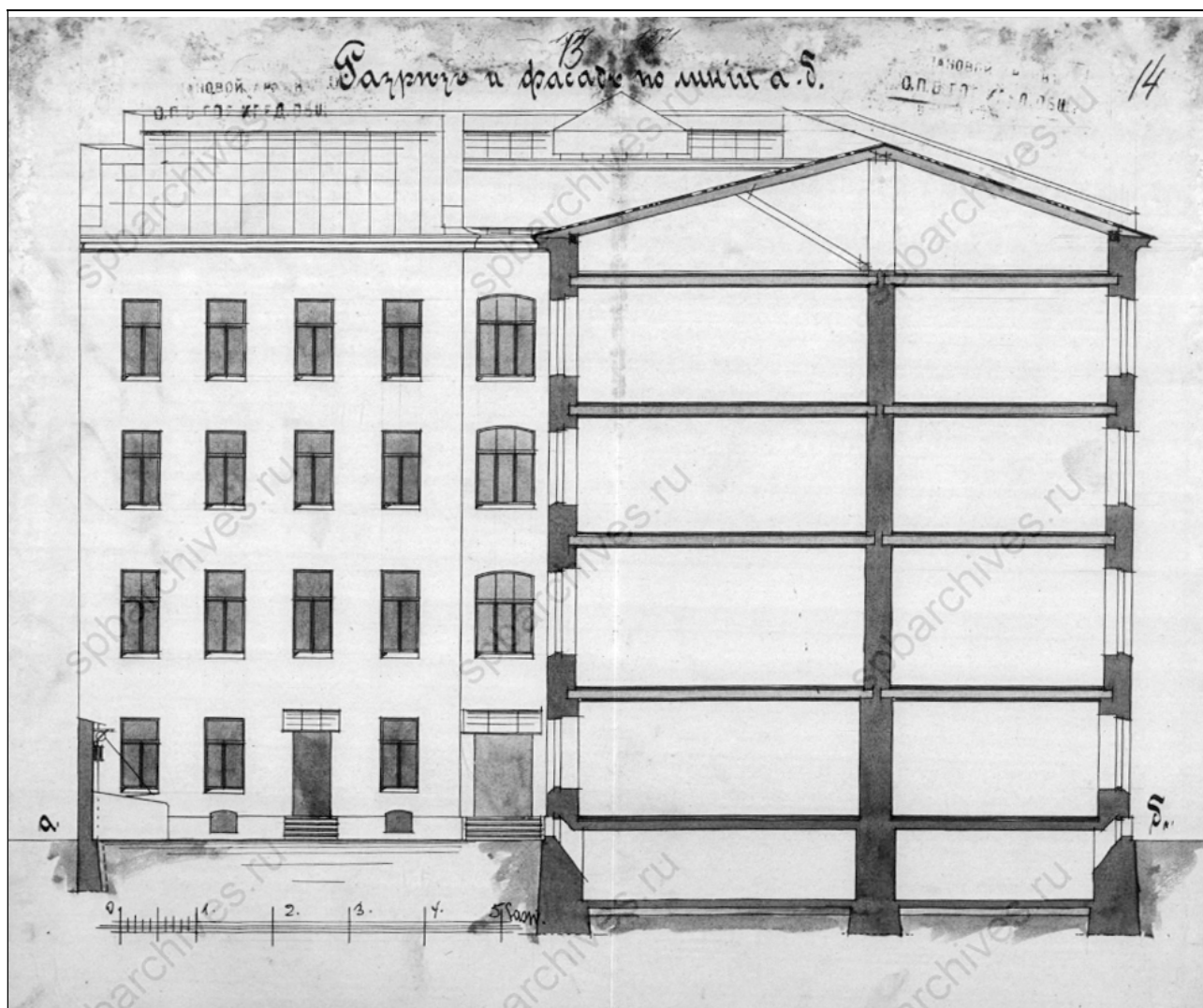
15. План второго этажа. 1914 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 7, 8.



16. План третьего этажа. 1914 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 9, 10.



17. План четвертого этажа. 1914 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 11, 12.



18. Разрезы. Дворовый фасад. 1914 г.
ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 4764. Листы 13-17.

Приложение № 11 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А (Санкт-Петербург, Рузовская ул., 21): «Проект приспособления для современного использования здания, являющегося выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г. П. Петрова» в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А» (шифр: 07ПНЖ/0324/-/-), разработанной ООО «СтройЭлитПроект» в 2025 г.

Иная документация



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00509 от 15 февраля 2013 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект»

ООО «СтройЭлитПроект»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный
номер юридического лица (индивидуального
предпринимателя) (ОГРН) **5067847471291**

Идентификационный номер налогоплательщика
(ИНН) **7841346465**

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191025, г. Санкт-Петербург, пр. Владимирский, д. 16

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок

бессрочно

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения
лицензирующего органа – приказа:

№168 от 15 февраля 2013 г.

№746 от 10 июня 2019 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой
частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

М.П.



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № **МКРФ 00509** от **15 февраля 2013 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)




(подпись уполномоченного
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)**

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812)
710-42-45

Е-mail: kgiop@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru> <http://kgiop.ru>

№01-30-1783/21-0-1 от 21.09.2021

Старовойтову С.

sep8@1spbproekt.ru

№

На № 653645 от 09.09.2021

Рег. № 01-30-1783/21-0-0 от 09.09.2021

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в помещении 1-Н здания по адресу: г.Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова» в соответствии с приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001г.

Предмет охраны объекта утвержден распоряжением КГИОП от 21.12.2011 № 10-949 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова».

В соответствии с данным документом в помещении 1-Н (вестибюль парадной лестницы) расположенном в объекте имеются следующие элементы отделки: живописное и лепное оформление плафона, падуго и стен, покрытие пола керамической плиткой.

Приложение: Распоряжение КГИОП- 25 листов, план границ-1 лист

**Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия**

Д.С.Брыков

Замятина Т.В.
710-47-42

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 023F23850082ADC9B844ADAB476C0FF5C1
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 12.08.2021 по 12.08.2022



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>



Чурбанову Е.А.

**Рузовская ул., д. 21, лит. А, пом.
1-Н
Санкт-Петербург, 190013**

**Общество с ограниченной
ответственностью
«СтройЭлитПроект»**

**Рузовская ул., д. 14, лит. А, кв. 2
Санкт-Петербург, 190013**

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры рассмотрел и уведомляет о согласовании представленной заявлением от 06.06.2022 № 01-24-1287/22-0-0 проектной документации (Таблица 1) «Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис». Шифр: -33ПНЖ/0921/-/-. Выявленный объект культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 21, литера А.

Заказчиком разработки проектной документации является Чурбанов Е.А.

Проектная документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» в 2021 (ИНН: 7841346465, Владимирский пр., д. 16, Санкт-Петербург, 191025, лицензия № МКРФ 00509 от 15.02.2013, приказ о переоформлении от 10.06.2019 № 746) на основании 05.10.2021 № 01-52-2812/21-0-1.

Основанием для согласования проектной документации, является, рассмотренное КГИОП, положительное заключение историко-культурной экспертизы, оформленное Актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-он, ул. Рузовская, дом 21, литера А – «Выявленный объект культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова». Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, дом 21, лит. А. Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис (ИРД, ОЧ, ТО, ПЗ, АР, КР, ТХ, ВК, ЭО)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «СтройЭлитПроект» в 2021 г., шифр № 33ПНЖ/0921/-/-, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, который разработан экспертной комиссией в составе: Прокофьева М.Ф., Глинской Н.Б., Калинина В.А.

В соответствии с выводами акта определения влияния предполагаемых проведения видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности

и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (11.10.2021).

Таблица 1

№ том а	Шифр	Наименование	Примечание
1	33ПНЖ/0921/-/-	Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис (ИРД, ОЧ, ТО, ПЗ, АР, КР, ТХ, ВК, ЭО)	№ 01-24-1287/22+Т- 1

**Заместитель начальника Управления
по охране и использованию объектов
культурного наследия – начальник
отдела Адмиралтейского района**


А.О.Смелков



**Строй
Элит
Проект**

ООО «СтройЭлитПроект»
190013, г. Санкт-Петербург,
Рузовская ул., д. 14, лит. А, кв. 2
ИНН 7841346465, КПП 783801001,
ОГРН 5067847471291
Р/с 40702810690500000800
в ДО «Лиговский» ПАО «Банк
Санкт-Петербург» БИК 044030790,
К/с 30101810900000000790

Рег. номер: 291
Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 14, лит. А, кв. 2
E-mail: info@1spbproekt.ru

Лицензия №МКРФ 00509
тел/ф: 621-14-01
1spbproekt.ru

Выявленный объект культурного наследия
«Особняк Г.П. Петрова»

КГИОП СПб
№ 01-24-1287/22-0-0
от 06.06.2022



Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 21, лит. А



Проект приспособления для современного использования в части
перепланировки и переустройства пом. 1-Н под офис

Шифр - 33ПНЖ/0921/-/-

ИРД, ОЧ, ТО, ПЗ, АР, КР, ТХ, ВК, ЭО

Генеральный директор
ГИП **СОГЛАСОВАНО**

Гурьянов А.В.
Промзелев А.А.

Комитет по государственному контролю, использованию и
охране памятников истории и культуры

Письмо от
- 5 АВГ 2022

рег. №

Санкт-Петербург
2021

Отметка исполнителя:

М.П. [подпись]



№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;	26
3.	Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;	29
4.	Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	31
5.	Приложение № 4. Материалы фотофиксации;	58
6.	Приложение № 5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	87
7.	Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копии доверенностей;	94
8.	Приложение № 7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажных планов с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	105
9.	Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;	111
10.	Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	133
11.	Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	141
12.	Приложение № 11. Иная документация.	156
13.	Содержание	164