

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу:
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А:
«Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования
объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по
адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8,
литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«26» января 2026 года

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 21 октября 2025 года по 23 октября 2025 года и с 20 января 2026 года по 26 января 2026 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее – ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н, ИНН 7805619205.

4. Сведения об экспертах:

4.1. Исполнитель:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией (приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы (приложение №5).

4.2. Сведения об экспертах, проводящих настоящую экспертизу:

1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	—
Стаж работы	51 год

Место работы и должность	ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина», главный архитектор мастерской
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423:</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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Бревдо Наталья Ивановна
Образование	Высшее – СПбГУ
Специальность	Химия
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	46 лет
Место работы и должность	ИП Бревдо Н.И.
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

3) Член экспертной комиссии:

ФИО	Матвеев Борис Михайлович
Образование	Высшее – Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт имени В.И. Ленина,

	аспирантура СПбГАСУ
Специальность	Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия
Ученая степень (звание) (при наличии)	Кандидат архитектуры
Стаж работы	46 лет
Место работы и должность	пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Министерства культуры РФ от 24.06.2025 № 1102:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Министерства культуры РФ от 01.10.2025 №1750:</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; - 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:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Председатель экспертной
комиссии

Овсянникова А.А.

(подписано усиленной электронной
подписью)

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

Бревдо Н.И.

(подписано усиленной электронной
подписью)

Член экспертной
комиссии:

Матвеев Б.М.

(подписано усиленной электронной
подписью)

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	005-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	005-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		

3	005-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	005-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	005-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	005-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	005-2025-ИГДИ	Часть 5. Инженерно-геодезические изыскания
8	005-2025-ИГИ	Часть 6. Инженерно-геологические изыскания
9	005-2025-КНИ	Часть 7. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
10	005-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
11	005-2025-АР1	Часть 2.1. Архитектурные решения
12	005-2025-АР2	Часть 2.2. Архитектурные решения
13	005-2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
		Часть 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
14	005-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
15	005-2025-ВК	Книга 2.1 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
16	005-2025-НВК	Книга 2.2 Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети)
17	005-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
18	005-2025-ГСН	Книга 4. Наружные сети газоснабжения
		Книга 5. Сети связи
19	005-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
20	005-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
21	005-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа

22	005-2025-ПОР	Часть 5. Проект организации работ
		Часть 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
23	005-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
24	005-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
25	005-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.;

- распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1);

- распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» (приложение № 1);

- задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025 (приложение № 1);

- разрешение КГИОП №01-26-566/25-0-1 от 02.04.2025 (приложение № 1);

- копия паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами (приложение № 1);

- копия распоряжения КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1);

- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22» (приложение № 1);

- выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от

14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737 (приложение № 1);

- акт технического осмотра объекта от 07.04.2025 (приложение № 1);
- письмо КГИОП №01-24-3124/25-0-1 от 24.11.2025 (приложение №1).

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

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

Настоящая экспертиза возобновлена в период с 20 января 2026 года по 26 января 2026 года в связи с устранением замечаний, указанных в письме КГИОП №01-24-3124/25-0-1 от 24.11.2025 г. (приложение № 1).

В представленной на экспертизу последней редакции проектной документации Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А составлен 06.03.2025 г.

Иные сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);
- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение

ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга» (ЦГИА СПб), секторе хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП (далее - архив КГИОП), также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №2. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния выполнено Бревдо Н.И. 21 октября 2025 года (приложение № 4). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали 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», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натурных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

На основании распоряжения КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера

А, отнесен к объектам культурного наследия регионального значения (приложение № 1).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» утвержден распоряжением КГИОП от 17.09.2025 №258-рп (приложение № 1).

Границы территории и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» утверждены распоряжением КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. (приложение № 1).

На объект культурного наследия «Дача Н.М. Кочкина» распоряжением КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. утверждено охранное обязательство (приложение № 1). Распоряжением КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22» в охранное обязательство внесены изменения (приложение № 1).

На здание по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А составлен паспорт на многоквартирный дом по состоянию на 2011 г. (приложение № 1).

10.1. Собственник или пользователь объекта:

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737 здание находится в собственности Санкт-Петербурга, сдано в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Белла Терра»

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842, земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А, находится в собственности Санкт-Петербурга, сдано в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Белла Терра».

Вышеуказанные выписки из ЕГРН представлены в приложении № 1.

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

Первое упоминание о торговом поселении-ярмарке Сюстербэк (швед. Systerbäck) в устье реки Сестры обнаруживается в шведских хрониках 1643 года. В основу названия города положен гидроним Сестра (от фин. Siestarjoki — «черносмородиновая река»)¹.

В результате Северной войны Петру I удалось отвоевать эти земли, включая и устье реки Сестры. Чтобы укрепиться на этих землях, в 1706 году недалеко от устья реки Сестры была сооружена гавань.

Новая история начинается с посещения Петром I 20 сентября (1 октября) 1714 года реки Сестры. Император приказал возвести на берегу Финского

¹ Поспелов Е. М. Географические названия мира: Топонимический словарь. М., 2001

залива летний дворец. Дворец был построен в 1719—1724 годах из кирпича местного производства (впоследствии, в 1781 году он был разобран)². Через несколько лет решили построить плотину на реке Сестре. Плотина стала использоваться по другому назначению, так как долгая Северная война вызывала потребность в усилении производства оружия. После постройки плотины на реке Сестре образовалось обширное водохранилище — Сестрорецкий Разлив.

В июне 1721 года началось сооружение оружейного завода. 27 января (7 февраля) 1724 года завод был открыт. На территории, расположенной к северо-востоку от завода, было основано поселение, застраивавшееся по регулярному плану³.

В 1809 году было образовано Великое княжество Финляндское в составе Российской империи, а в 1811 году в него была включена Выборгская губерния вместе с Сестрорецком, после чего граница Финляндии с Санкт-Петербургской губернией прошла по реке Сестре.

В 1847 году от Дубковской пристани на побережье Финского залива до Оружейного завода была проложена линия конножелезной дороги. 21 сентября (3 октября) 1853 года в результате сильного урагана волнами Финского залива дорога была разрушена.

Именным указом императора Александра II от 1 (13) февраля 1864 года завод с прилегающей территорией выделен из состава Выборгской губернии и присоединён к Петербургской губернии.

15 (27) июля 1868 года возник крупный пожар, который уничтожил около 800 домов и кладбище. В селении уцелело не более 50 домов.⁴ При восстановлении Сестрорецка, во избежание повторения разрушительного пожара, было принято решение увеличить размеры участков под новую застройку⁵.

2 (14) ноября 1871 года открылось движение по железнодорожной ветке Белоостров — Сестрорецк длиной в 6 вёрст. Но из-за убыточности с 1 (13) января 1886 года движение по ней было полностью прекращено. В конце 1880-х годов рассматривался вопрос о строительстве конно-железной дороги из Старой Деревни вдоль уже существующей грунтовой, но в конце концов было принято решение строить дорогу на паровой тяге.

23 июля (4 августа) 1893 года был открыт первый участок новой Приморской железной дороги от Новой Деревни до Озерков, 12 (24) июля 1894 года дорога была продлена до Лахты, 31 октября (12 ноября) того же года — до Раздельной (ныне — станция Лисий Нос), а 26 ноября (8 декабря) — и до Сестрорецка.

² Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л., 1962. — С. 11—12.

³ Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012. С. 258

⁴ Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л.: Лениздат, 1962. — С. 27—28

⁵ Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012. С. 266

В 1889 году председателем только что созданного «Акционерного общества Приморской Петербургско-Сестрорецкой железной дороги» стал инженер Пётр Александрович Авенариус. В 1894 году дорога вошла в эксплуатацию.

Цены за проезд и провоз багажа, а также необходимость обслуживания пристани в Лисьем Носу сделали работу общества убыточной. С целью экономического развития П. А. Авенариус попросил правительство выделить участок земли на берегу Финского залива в устье реки Сестра для строительства Курорта, что соответствовало уставу общества.

9 июня 1898 года Кабинет министров разрешил строительство Курорта, выделив 54 десятины в бесплатную аренду сроком на 60 лет и обязательством построить железную дорогу Сестрорецк-Курорт.

10 июня 1900 года состоялось открытие санатория «Сестрорецкий Курорт». Вокруг санатория шло интенсивное освоение земель под дачную и санаторную застройку. На берегу Ржавой канавы появился посёлок Дюны. Железная дорога была продлена от ст. Курорт до п. Дюны (ст. Школьная, ст. Дюны).

После постройки Приморской железной дороги Сестрорецк стал крупнейшим центром отдыха на всём побережье Финского залива.

К началу XX века сформировались три основных дачных участка Сестрорецка: Канонирский, Дубковский и Новые места.

Канонирский район представлял собой песчаную местность с сосновым лесом по берегу залива. На этой территории были размежеваны 102 участка, предназначенные для сдачи в аренду под дачное строительство⁶. До основания Сестрорецка здесь находилось селение Кароканна или Коронона. Современное название появилось в XVIII веке и вероятно, представляет собой переосмысление прежнего наименования, связанное с тем, что здесь располагался лагерь канониров — служителей артиллерийской части. На этой территории было разбито три парка: Верхний, Средний и Нижний. В РГИА хранится план этой части Сестрорецка 1911 года⁷.

Для приведения дачных местностей «в возможно лучшее состояние по благоустройству и удобствам» в 1909 году было образовано Общество содействия благоустройству Сестрорецкой Приморской дачной местности⁸. Район его деятельности ограничивался с севера Курортом, с востока — рекой Сестрой, с юга — водоспускным каналом и с запада — Финским заливом.

Были разработаны правила сдачи участков в аренду. Изначально срок аренды составлял 24 года, но в 1896 году он был увеличен до 99 лет. Предполагалось, что арендаторы «находят для себя выгодным давать

⁶ Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012. С. 286

⁷ РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194

⁸ Устав Общества содействия благоустройству Сестрорецкой Приморской дачной местности. СПб, 1909. С. 3

значительную арендную плату и затрачивать капиталы на обстройку участков»⁹. По условиям сдачи участков, в первые три года арендатор обязан был возвести на его территории все сооружения, указанные в договоре. Это обязательно должны были быть дом и сарай, а также содержатели земли могли возвести еще один жилой дом, хозяйственные постройки, оранжереи, беседки, рыть пруды и колодцы, разводить сады¹⁰. Над проектами дачных построек работали известные петербургские зодчие Ф.С. Харламов, Н.Г. Кудрявцев, А.А. Гимпель, П.П. Бук, А.А. Оль, И.А. Фомин, Г.К. Лукомский, С.Г. Гингер и другие.

При проектировании дачных домов использовались и типовые проекты или их элементы. На рубеже веков появились многочисленные издания, предлагавшие различные варианты дачных построек. Архитекторы выпускали сборники проектов дач, рассчитанных на разный уровень дохода заказчиков. Они сопровождались подробными описаниями, комментариями, сметными расчетами и даже примерами договоров с подрядчиками. Выходили сборники проектов не только домов, но и беседок, оград, ворот и т.д. Авторами таких сборников были А.И. Тилинский, А.Н. Козлов, В.С. Карпович, Г. Астер, А.Ф. Папенгут, В.Г. Стори¹¹.

Большую часть этих проектов составляют бревенчатые и каменные одно- и двухэтажные дома, в оформлении фасадов которых используются мотивы народной архитектуры с элементами модерна, проявляющимися в криволинейных очертаниях оконных и дверных проемов, эркеров, башен, балконов, кровель, ассиметричной композиции.

Развитие дачных местностей в Сестрорецке и его окрестностях было прервано революцией 1917 года. В 1923 году частные владения и арендованные участки были муниципализированы¹². Многие из них были приспособлены под оздоровительные учреждения, пионерские лагеря и т.п. Исторические границы земельных участков при этом были нарушены, существующие на них дачные постройки частично утрачены или перестроены.

В 1918—1940 годах в 2 км к северу от города проходила государственная граница с Финляндией¹³.

⁹ Неделя строителя. №28. 15 июля 1897 г. С 151

¹⁰ Матвеев Б.М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка//Реликвия №19. 2008-2009. С.54

¹¹ Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб, 1914; Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М, 1902; Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб, 1912; Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб, 1913; Стори В.Г. Окна и двери. Пг, 1915; Карпович В.С. Особняки в городе и деревне. СПб, 1913; Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб, 1903; Астер Г. Проекты деревянных домов-дач для небольших семейств. СПб, 1904; Папенгут А.Ф. Деревянные дома-дачи. Руководство к постройке. СПб, 1904

¹² Матвеев Б.М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка//Реликвия №19. 2008-2009. С.57

¹³ Санкт-Петербург: Энциклопедия. — СПб.: Бизнес-Пресса, 2006

В 1923 году по приказу наркомздрава Н. А. Семашко «Сестрорецкий курорт» по профилю оздоровления был определён как кардиологический. В 1937 году санаторий передали в военное ведомство.

Постановлением Президиума ВЦИК от 16 июня 1925 года посёлки Дюны, Ермоловская, Курорт, Разлив, Тарховка и Александровская были присоединены к Сестрорецку, а сам он получил статус города¹⁴.

В 1941—1944 годах рядом с Сестрорецком располагалась линия фронта. В сентябре 1941 года на подступах к Сестрорецку финские войска остановили своё наступление. Граница сопротивления проходила по Ржавой канаве на 39-м километре Приморского шоссе, здесь был остановлен танковый прорыв финской армии и проходил рубеж сестрорецкой обороны. С этого рубежа в июне 1944 года советские войска перешли в контрнаступление¹⁵.

Во время Великой Отечественной войны деревянный курзал «Сестрорецкого Курорта» был полностью разрушен. В 1954 году после капитального ремонта открылся лечебный комплекс санатория. В 1960—1980-е годы в Сестрорецке велось массовое жилищное строительство, преимущественно многоэтажными домами.

Улица Максима Горького — улица в городе Сестрорецке Курортного района Санкт-Петербурга. Проходит от набережной реки Сестры до Морской улицы. Участок от улицы Андреева у платформы Курорт до улицы Андреева у Верхнего парка отсутствует. На востоке продолжается набережной реки Сестры.

Первоначальное название — Авенариусская улица. Оно известно с 1898 года. Дано в честь основателя санатория «Сестрорецкий курорт» и строителя Сестрорецкой железнодорожной линии П. А. Авенариуса. Изначально улица проходила от набережной реки Сестры до Ермоловского проспекта.

В 1930-х годах Авенариусскую переименовали в улицу Максима Горького в честь писателя Максима Горького, проходившего лечение в санатории «Сестрорецкий курорт» в 1904 году. Тогда же к улице присоединили участок от Ермоловского проспекта до Морской улицы.¹⁶

Рассматриваемое здание расположено по адресу: Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8. Исторически участок носил номер 75.

На карте Сестрорецка 1914 года арендатором участка №75 площадью 640 кв. саж. по Авенариусской ул. (совр. М. Горького) с 1906 года указан коллежский секретарь Николай Михайлович Кочкин.

Николай Михайлович Кочкин служил в Почтово-телеграфном ведомстве. В Петербурге он проживал по Гончарной, 11.

¹⁴ Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л.: Лениздат, 1962. — С. 122

¹⁵ Города России: энциклопедия / Гл. ред. Г. М. Лаппо. — М., 1998

¹⁶ Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / под ред. А. Г. Владимировича. — СПб.: ЛИК, 2013. — С. 740

Условия для сдачи в оброчное содержание Канонирского участка №75 Сестрорецких казенных дач и договор с лесничим Сестрорецкого лесничества, титулярным советником Н. М. Кочкиным были подписаны в марте 1906 г. Срок аренды составлял 99 лет с 1 января 1906 г. по 1 января 2005 г., ежегодный платеж был назначен в размере 175 руб.¹⁷

28 августа 1917 г. участок был передан жене Петроградского купца 1-й гильдии Хае-Тауб Лейбовне Гельцер с сохранением размера арендной платы. Передача была совершена доверенным лицом арендатора, его женой Евдокией Ивановной Кочкиной.

В 1925 году в здании разместили детский дом.

Согласно карточке технической инвентаризации в 1941 году в здании был проведен капитальный ремонт.

После Великой Отечественной войны дача использовалась санаторием «Сестрорецкий курорт».

В 1946 году были составлены поэтажные планы здания. Сравнение поэтажных планов здания и данных топографических съемок показало, что с 1932 года по настоящее время конфигурация здания не изменялась.

В 1964 году была проведена техническая инвентаризация здания. Здание состоит из основной двухэтажной части, стены которой выполнены из бревен, а также веранд и пристроек, стены которых выполнены из досок. Назначение здания обозначено как жилое.

В начале XXI века являлся многоквартирным жилым домом.

В 2011 году были составлены поэтажные планы здания. Сравнение поэтажных планов 1946 и 2011 годов показало, что в здании сохранялась внутренняя планировка, печное оборудование, габариты и конфигурация здания не изменялись.

К 2012 году частично был расселен.

В августе 2015 года в соответствии с распоряжением КГИОП от 24.08.2015 №10-366 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» «Дача Н.М. Кочкина» включена в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

Полностью дом был расселен в 2016 году.

В феврале 2018 года КГИОП выдал задание Жилищному агентству Курортного района на проведение первоочередных противоаварийных работ на объекте.

16 мая 2018 года произошло обрушение ризалита в центральной части северного фасада. Прокуратурой Курортного района проведена проверка.

В начале 2019 года произошло второе обрушение.

¹⁷ ЦГИА СПб. Фонд 1015. Опись 1. Дело 1362. По состоянию в 99-летней с 01 января 1906 г. аренде Канонирскому дачному участку № 75 Сестрорецкой дачи

В середине сентября 2019 г. начался частичный демонтаж и консервация основного сруба здания. По проекту ООО «Реставрационная компания «Союз» было возведено защитное сооружение. При проведении данных работ были демонтированы каркасные объемы здания, конструкция крыши, внутренняя отделка помещений, заполнение перекрытий, фрагменты стен здания. Все это фиксируется на имеющихся иконографических материалах и анализе строительной истории объекта.

В 2020-м году дачу включили в программу «Рубль за метр», по которой инвестор мог получить памятник в пользование по льготной цене с обременением в виде реставрации. Выигравший торги по даче арендатор не смог приступить к работам так как КГИОП неоднократно отказывал ему в согласовании проектной документации. К началу 2024 года договор аренды был расторгнут, здание законсервировано, планируется повторное выставление на торги.¹⁸

В декабре 2024 года региональный памятник «Дача Н.М. Кочкина» в Сестрорецке нашёл нового инвестора.¹⁹

10.3. Описание объекта, современное состояние.

Объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» располагается по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А. Объект расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном улицами Максима Горького, Сосновой и Андреева и Уральским переулком.

Как указано в п. 10.2 акта, в настоящее время проведены противоаварийные работы, здание окружено лесами, крыша здания демонтирована. Также объект имеет физические утраты исторического объема (каркасные пристройки, лестницы, ризалиты, др.). Утраченные объемы здания четко отражены в графической части экспертируемой проектной документации.

Здание двухэтажное с мансардным этажом, примыкающими объемами веранд, крылец.

Фундаменты дома выполнены из гранитных блоков с рваной фактурой лицевой поверхности, мелкого заложения, которые одновременно являются и цоколем (облицовкой цоколя). Под наружный периметр стен блоки выложены в виде лент (местами утрачены), под внутренними стенами – столбчатые. В демонтированных объемах объекта фундаменты отсутствуют – утрачены.

Фасады здания исторически имели два типа отделки: в виде открытой поверхности сруба и с дощатой разнонаправленной обшивкой с декоративными

¹⁸ Иванова Е. Смольный расторг договоры по двум проданным за рубль зданиям-памятникам//«Деловой Петербург» 31 января 2024 [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2024/01/31/smolnij-rastorg-dogovori?ysclid=m67niydfq2377988593>

¹⁹ Смена хозяев-инвесторов дач в Сестрорецке//«Деловой Петербург» [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2025/01/16/dachi-pamjatniki-v-sestrorecke>

детальями. В настоящее время дощатая отделка сохранилась частично. Объемы сохранившейся отделки четко и полно представлены в графической части проектной документации.

Междуэтажные и чердачные перекрытия – деревянные, плоские. В настоящее время заполнения перекрытий полностью утрачены (демонтированы). Сохранились только деревянные балки, большей частью находящиеся в аварийном состоянии, часть – утрачена.

Оконные и дверные заполнения деревянные, в настоящее время сохранились лишь частично, состояние – неудовлетворительное.

Отделка интерьеров в настоящее время полностью утрачена.

Визуальный осмотр подтвержден материалами фотофиксации от 21.10.2025 (приложение № 4).

Детализированно состояние объекта проанализировано и описано в разделе 12.1 настоящего Акта.

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

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

- 1) Материалы из архива КГИОП:
– П.484-39 (приложение № 2, илл. 36-50).
- 2) РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194 (приложение № 2, илл. 4).
- 3) Материалы фотофиксации от 21.10.2025 (приложение № 4).

11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- 3) ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- 4) ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».

6) ГОСТ Р 55945-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия».

7) Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

8) Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП).

9) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации».

10) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О рекомендации к применению Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

12) Астер Г. Проекты деревянных домов-дач для небольших семейств. СПб, 1904

13) Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / под ред. А. Г. Владимировича. — СПб.: ЛИК, 2013

14) Города России: энциклопедия / Гл. ред. Г. М. Лаппо. — М., 1998

15) Давиденко А. И. Сестрорецк. — Л., 1962

16) Иванова Е. Смольный расторг договоры по двум проданным за рубль зданиям—памятникам//«Деловой Петербург» 31 января 2024 [Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2024/01/31/smolnij-rastorg-dogovori?ysclid=m67niydfq2377988593>

17) Карпович В.С. Мотивы деревянной архитектуры. СПб, 1903

18) Карпович В.С. Особняки в городе и деревне. СПб, 1913

19) Козлов А.Н. Проекты дач загородных деревянных домов и хозяйственных построек с детальными рисунками. М, 1902

20) Матвеев Б.М. Деконструкция архитектурного наследия. СПб, 2012

21) Матвеев Б.М. История возникновения дачных поселков на территории Сестрорецка//Реликвия №19. 2008-2009

22) Неделя строителя. №28. 15 июля 1897 г.

23) Папенгут А.Ф. Деревянные дома-дачи. Руководство к постройке. СПб, 1904

24) Поспелов Е. М. Географические названия мира: Топонимический словарь. М., 2001

25) Санкт-Петербург: Энциклопедия. — СПб.: Бизнес-Пресса, 2006

26) Смена хозяев-инвесторов дач в Сестрорецке//«Деловой Петербург»

[Электронный ресурс] URL: <https://www.dp.ru/a/2025/01/16/dachi-pamjatniki-v-sestrorecke>

27) Стори В.Г. Проекты дач, особняков бревенчатых, каменных и смешанных беседок, оград, ворот и трельяжей в разных стилях. СПб, 1912

28) Стори В.Г. Новый стиль. 70 проектов каменных и деревянных дач, особняков и загородных домов. СПб, 1913

29) Стори В.Г. Окна и двери. Пг, 1915

30) Тилинский А.И. Проекты и подробные сметы дач в 750 и 2500 рублей. СПб, 1914

31) Устав Общества содействия благоустройству Сестрорецкой Приморской дачной местности. СПб, 1909

32) ЦГИА СПб. Фонд 1015. Опись 1. Дело 1362. По состоящему в 99-летней с 01 января 1906 г. аренде Канонирскому дачному участку № 75 Сестрорецкой дачи

33) Электронный портал Etomesto.ru

34) Электронный портал Citywalls.ru

35) Электронный портал terijoki.spb.ru

36) Электронный портал pastvu.com

12. Обоснования вывода экспертизы:

12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:

Проектными решениями предусматривается ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А.

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025.

Представленная проектная документация разработана в 2025 г. обществом с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее - ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 10.09.2013 № Л040-00103-00/00403015 (лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.09.2020 № 1134).

Раздел 1. Предварительные работы. Часть 1. Исходно-разрешительная документация, шифр: 005-2025-ИРД включает в себя следующую документацию: задание и разрешение КГИОП на проведение работ по

сохранению объекта культурного наследия, учетные документы КГИОП по объекту культурного наследия, технический паспорт на здание, выписки из ЕГРН.

В рассматриваемом разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 06.03.2025 (далее – Акт влияния).

При проведении работ, указанных в Акте влияния (реставрация бревенчатого сруба с частичной заменой венцов и установкой, в необходимых местах, протезов; реставрация гранитных блоков ленточного фундамента; устройство ленточных фундаментов под наиболее нагруженные внутренние стены; восстановление каркасных объемов здания; восстановление крылец; замена потерявших несущую способность деревянных балок перекрытий; восстановление крыши; реставрация, восстановление декоративной отделки фасадов; замена оконных и дверных заполнений; восстановление междуэтажных лестниц; устройство отмостки, оборудование здания инженерными коммуникациями, восстановление дымовых-вентиляционных труб):

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная система здания, включая наружные и внутренние капитальные стены;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия, в части местоположения капитальных стен.

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 надежности и безопасности объектов культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина».

Раздел 1. Предварительные работы. Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ, шифр: 005-2025-ФФ содержит подробно выполненную фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», отражающую существующее состояние объекта культурного наследия.

Раздел 2. Комплексные научные исследования состоит из Части 1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: 005-2025-ИАИ, Части 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры, шифр: 005-2025-ОЧ, Части 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания, шифр: 005-2025-ИТИ, Части 4. Инженерные химико-технологические исследования по

строительным и отделочным материалам, шифр: 005-2025-ИХТИ, Части 5. Инженерно-геодезические изыскания, шифр: 005-2025-ИГДИ, Части 6. Инженерно-геологические изыскания, шифр: 005-2025-ИГИ, Части 7. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр: 005-2025-КНИ.

В Части 1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: 005-2025-ИАИ представлены результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде подробной исторической справки и иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и строительства объекта культурного наследия.

Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры (шифр: 005-2025-ОЧ) содержит пояснительную записку и результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» в виде обмерных чертежей. Результаты обмерных работ включают в себя план 1-го этажа, план 2-го этажа, план 3-го этажа, план кровли, разрезы, чертежи фасадов с картограммой дефектов, чертежи фрагментов и деталей с сечениями, шаблоны, спецификация деталей фасадов, сравнение динамики деформации конструкций здания в период 2013-2025. В связи с большим объемом утрат объекта, для обеспечения возможности восстановления объемно-пространственных параметров здания, в результат работ также включены ранее выполненные обмеры здания, когда оно имело меньший объем разрушений. Перечисленные работы подробно описаны в соответствующей части проекта и пояснительной записке.

Кроме того, в рассматриваемой части представлена ведомость дефектов с перечислением повреждений и их объемов.

В части 3. Инженерно-технические исследования, шифр: 005-2025-ИТИ представлены результаты инженерного обследования технического состояния конструкций.

В рамках определения конструкции и оценки состояния здания обследованы стены здания, перекрытия, фундаменты, в том числе выполнены шурфы и зондажи, микологические исследования, описаны основные дефекты и повреждения, а также причины их возникновения, составлены рекомендации по их устранению.

В результате проведенного инженерно-технического исследования технического состояния основных несущих конструкций установлено следующее:

- фундамент под наружные стены – ленточный, из гранитных блоков, поздних вставок из кирпича; фундамент под внутренние стены – столбчатый из гранитных блоков. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное; отмостка отсутствует;
- конструктивная схема здания – с несущими продольными и поперечными деревянными стенами, сложенными из разнокалиберного бревна

и двухкантного бруса различных сечений, часть объемов здания, в том числе утраченных выполнена в виде деревянного каркаса; фасады решены в характере эклектики с элементами стиля модерн, частично обшиты тесом в горизонтальном и вертикальном направлении. На момент проведения обследования отделка помещений и часть фасадной обшивки утрачены; большая часть перегородок в здании утрачены; оконные и дверные проемы прямоугольные и арочные; на момент обследования каркасные объемы здания утрачены. Общее состояние стен и перегородок здания согласно выявленному объему утрат и дефектов оценивается как ограниченно-работоспособное с аварийными участками.

- перекрытия в здании, а также пол 1-го этажа, выполнены по деревянным балкам; на момент проведения обследования заполнение перекрытий, настил полов, подшивка потолков в здании отсутствуют. Общее состояние перекрытий и полов здания оценивается как аварийное;

- на момент проведения обследования конструкции стропильной системы, кровельного покрытия и системы водоотвода с кровли полностью утрачены;

- на момент проведения обследования конструкции лестниц и крылец полностью утрачены;

- оконные заполнения деревянные с листовым стекольным заполнением; на момент проведения обследования заполнения оконных и дверных проемов, включая остекление по большей части утрачены. Общее состояние сохранившихся оконных и дверных заполнений оценивается как неудовлетворительное.

В качестве приложений даны: фотоматериалы, поверочные расчеты конструкций, протоколы инструментальных измерений, результаты микологических исследований, ведомость дефектов и повреждений, графическая часть представлена картограммой дефектов, схемами шурфов, результатами геодезических измерений.

Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, шифр: 005-2025-ИХТИ содержит результаты натурных и лабораторных исследований материалов конструкций и элементов архитектурного декора объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина». В рамках химико-технологических исследований выполнено натурное обследование материалов отделки фасадов здания и стен сруба с определением степени их сохранности, красочных покрытий с определением колера, породы древесины, с фотофиксацией и описанием выявленных дефектов и повреждений, а также микологическое исследование.

По результатам обследования определен состав основных реставрационных работ, отраженных в проектных решениях раздела 3. Проектная документация экспертируемой проектной документации.

Часть 5. Инженерно-геодезические изыскания, шифр: 005-2025-ИГДИ

содержит технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий, где представлена физико-географическая характеристика участка работ, сведения о топографо-геодезической изученности, по результатам изысканий подготовлен топографический план территории.

В части 6. Инженерно-геологические изыскания, шифр: 005-2025-ИГИ, представлен технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий, который содержит сведения об изученности территории, физико-географическую характеристику района работ, геологическое строение участка, гидрогеологические условия, свойства грунтов, сведения о коррозионной агрессивности воды и грунтов, геологических и инженерно-геологических процессах.

В части 5. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр: 005-2025-КНИ представлены обобщенные выводы и рекомендации по результатам комплексных научных исследований объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включая описание основных характеристик здания, краткую историческую справку, сведения о выполненных архитектурных обмерах, описание результатов инженерных химико-технологических исследований, инженерного обследования несущих и ограждающих конструкций здания в границах проектирования, материалы химико-технологического исследования строительных и отделочных материалов, включая выводы и рекомендации.

Рассмотренные и проанализированные экспертной комиссией подразделы «Предварительные работы» и «Комплексные научные исследования» в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» выполнены в соответствии с требованиями задания КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025, достаточны для принятия проектных решений по реставрации, ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина».

Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления состоит из Части 1. Пояснительная записка, шифр: 005-2025-ПЗ, Части 2.1. Архитектурные решения, шифр: 005-2025-АР1, Части 2.2. Архитектурные решения, шифр: 005-2025-АР2, Часть 3. Конструктивные решения, шифр: 005-2025-КР, Части 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения, включающей Книгу 1. Система электроснабжения (внутренние сети), шифр: 005-2025-ЭОМ, Книгу 2.1. Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети), шифр: 005-2025-ВК, Книгу 2.2. Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети), Книгу 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети, шифр: 005-2025-ОВ, Книгу 4. Наружные сети газоснабжения, шифр: 005-2025-ГСН, Книгу 5. Сети связи, включающую Альбом 1. Система охранного телевидения, шифр: 005-2025-СОТ, Альбом 2. Структурированная кабельная сеть, шифр: 005-2025-СКС, Альбом 3. Система контроля и управления доступа,

шифр: 005-2025-СКУД, Части 5. Проект организации работ, шифр: 005-2025-ПОР, Части 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, включающей Книгу 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, шифр: 005-2025-МПБ, Книгу 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией, шифр: 005-2025-ПС.СОУЭ, Части 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов, шифр: 005-2025-ТРР.

В Разделе 1. Пояснительная записка, шифр: 005-2025-ПЗ представлена развернутая информация и данные, включающие в себя общие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», краткую характеристику объекта, описание проектных решений.

Кроме того, в рассматриваемом разделе перечислены принятые проектные решения. К архитектурным и конструктивным проектным решениям по ремонту, реставрации и приспособлению объекта для современного использования относятся:

- реставрация бревенчатого сруба с частичной заменой венцов и установкой, в необходимых местах, протезов.
- реставрация гранитных блоков ленточного фундамента.
- устройство ленточных фундаментов под наиболее нагруженные внутренние стены.
- восстановление каркасных объемов здания.
- восстановление крылец.
- восстановление крыши.
- замена потерявших несущую способность деревянных балок перекрытий.
- реставрация, восстановление декоративной отделки фасадов.
- замена (восстановление) оконных и дверных заполнений.
- восстановление междуэтажных лестниц.
- устройство утепленной булыжной отмотки.
- оборудование здания инженерными коммуникациями.
- сохранение исторического функционального использования объекта – для временного проживания (дача).
- благоустройство территории не входит в состав работ разрабатываемого проекта, будет выполняться и согласовываться отдельно.

В Части 2.1. Архитектурные решения (шифр: 005-2025-АР1) и части 2.2. Архитектурные решения (шифр: 005-2025-АР2) содержится подробное описание и обоснование принятых проектных архитектурных решений.

Проектом предусматривается:

- реставрация и восстановление декоративной отделки фасадов;
- восстановление утраченной каркасной веранды со стороны западного фасада;

- устройство террасы над верандой;
- восстановление утраченного крыльца с северной стороны веранды.
- восстановление утраченного каркасного ризалита (объема здания) со стороны северного фасада, завершенного восьмигранной башенкой.
- реставрация и восстановление утраченной части каркасного углового ризалита (объема здания) со стороны северного фасада, завершенного восьмигранной башенкой.
- восстановление западного и восточного каркасных ризалитов (объемов) южного фасада;
- восстановление крылец.
- изготовление оконных и дверных заполнений с сохранением исторического материала и расстекловки.
- антисептирование и огнезащитная обработка деревянных элементов здания.
- восстановление водосточной системы.
- реставрация гранитного цоколя.
- устройство утепленной отмостки из булыжного камня.
- восстановление кровли с устройством деревянной обрешетки и кровельного покрытия из стали.
- устройство дымовых-вентиляционных труб.
- установка окон типа «велюкс» на западном и восточном скате кровли.

Данные окна не просматриваются с ул. Максима Горького.

- планировочная организация 4 обособленных помещений.
- восстановление северо-восточной внутренней лестницы, соединяющей первый, второй этажи и чердачные помещения.
- восстановление юго-западной внутренней лестницы, соединяющей первый и второй этаж.

Проектные решения проработаны графическими материалами: планы этажей и чердака, план кровли, развертки сруба, разрезы, чертежи фасадов, колерное решение фасадов, фрагменты и детали, спецификация деталей отделки фасада, трубы на крыше, спецификация оконных блоков, спецификация наружных дверных блоков.

В Части 3. Конструктивные решения (шифр: 005-2025-КР) представлены конструктивными решениями по реставрации гранитных блоков ленточного фундамента, устройству ленточных фундаментов под наиболее нагруженные внутренние стены, устройству гидроизоляции сохранившихся кирпичных участков фундамента, реставрации бревенчатого сруба с частичной (вычинка) и полной заменой отдельных венцов, устройству деревянной стропильной системы, замене балок перекрытия.

В настоящей экспертизе конструктивные решения рассматриваются только на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения.

В Части 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения собраны и представлены (разработаны) проектные решения по восстановлению (устройству) инженерных систем и инженерного оборудования в здании.

Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети), шифр: 005-2025-ЭОМ содержит проектные решения по установке электрооборудования, организации заземления и молниезащиты. В подразделе представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения: лист общих данных, схемы распределительной сети, планы этажей с магистральной и розеточной сетями и сетями электроосвещения, схема уравнивания потенциалов, молниезащита и заземление.

Книга 2.1. Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети), шифр: 005-2025-ВК и Книга 2.2. Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети), шифр: 005-2025-НВК содержат проектные решения по организации водоснабжения. В книгах представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения: общие данные, схемы водоснабжения и водоотведения на планах этажей, принципиальные схемы систем.

Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети, шифр: 005-2025-ОВ включает в себя общие данные, характеристики отопительно-вентиляционных систем и систем кондиционирования, таблицу воздухообменов, пояснительную записку, планы этажей, принципиальные схемы системы отопления и вентиляции, коллекторы системы отопления.

В Книге 4. Наружные сети газоснабжения, шифр: 005-2025-ГСН представлены: паспорт проекта на наружные газопроводы среднего и низкого давления, пояснительная записка, лист общих данных, план прокладки газопровода по участку, продольные профили газопровода, план прокладки газопровода по фасаду, гидравлическая схема газопровода, конструкции опоры.

Книга 5. Сети связи состоит из Альбома 1. Система охранного телевидения, шифр: 005-2025-СОТ, Альбома 2. Структурированная кабельная сеть, шифр: 005-2025-СКС и Альбома 3. Система контроля и управления доступа, шифр: 005-2025-СКУД. В данных томах приняты проектные решения, представленные в текстовом и графическом форматах, подробно отражающие их содержание.

Часть 5. Проект организации работ, шифр: 005-2025-ПОР содержит краткую характеристику объекта и условий строительства, рекомендации по производству основных строительно-монтажных работ, обоснование принятой продолжительности строительства объекта, предложения по выбору транспортных средств. Работы проводятся в три периода – подготовительный, основной и заключительный.

В подготовительный период выполняются все предварительные

мероприятия, обеспечивающие исполнение строительных работ. В основной период выполняются работы по ремонту, реставрации и приспособлению для современного использования объекта культурного наследия. В заключительный период демонтируются строительные леса и бытовые помещения, вывозится строительный мусор, восстанавливается нарушенное благоустройство.

Часть 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 017-2024-ПБ) включает в себя Книгу 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности, шифр: 005-2025-МПБ и Книгу 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией, шифр: 005-2025-ПС.СОУЭ и содержит решения по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина».

Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов, шифр: 005-2025-ТРР содержит методические рекомендации по реставрации древесины конструкций, деревянного фасадного декора, гранитного цоколя.

Разработанные проектной организацией методические рекомендации выполнены на основе комплексных научных исследований и в полной мере отражают принятые проектные решения, проанализированные и описанные выше в соответствующих разделах проектной документации, и учитывают существующее состояние материалов конструкций и отделки объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина».

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1. По результатам оценки выводов Актов влияния на конструктивные и другие характеристики надежности 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 надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», 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.

2. Рассмотренная проектная документация разработана на основании и с учетом исходных и разрешительных документов, собранных проектной организацией, обследований и фотофиксации.

3. Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственных характеристик, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» в границах исследования и достаточны для принятия проектных решений.

4. По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», утвержденного распоряжением КГИОП от 17.09.2025 №258-рп (приложение № 1), экспертами установлено следующее.

Предусмотренные проектом решения (см п. 12.1 настоящего Акта) сохраняют и не нарушают элементы предмета охраны, в том числе:

- объемно-пространственное решение;
- конструктивная система здания;
- архитектурно-художественное решение фасадов.

5. Согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принятые проектной документацией решения относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению для современного использования», так как проводятся в целях восстановления эксплуатационных характеристик объекта, без изменения исторически сложившейся структуры памятника и его особенностей, оставляющих предмет охраны. В целом работы направлены на выявление и сохранение историко-культурной ценности объекта, приспособление для современного использования.

6. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования задания КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025, разрешения КГИОП от 02.04.2025 № 01-26-566/25-0-1 (приложение № 1) и отвечает требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями,

предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

14.1. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (приложение № 1).

14.1.1. Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 №10-366 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

14.1.2. Распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»;

14.1.3. Задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025;

14.1.4. Акт технического осмотра объекта от 07.04.2025;

14.1.5. Распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

14.1.6. Распоряжение КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22»

14.1.7. Разрешение КГИОП от 02.04.2025 № 01-26-566/25-0-1;

14.1.8. Копия паспорта на многоквартирный дом с поэтажными планами ПИБ;

14.1.9. Выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737;

14.1.10. Письмо КГИОП №01-24-3124/25-0-1 от 24.11.2025.

14.2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (приложение № 2).

14.2.1. Материалы иконографии.

14.3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии (приложение № 3).

14.4. Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приложение № 4).

14.5. Копии договоров с экспертами, состоящими в трудовых отношениях с юридическим лицом (приложение № 5).

15. Дата оформления заключения экспертизы:

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью):

**Председатель экспертной
комиссии:**

Овсянникова А.А.

26.01.2026

(подписано усиленной электронной подписью)

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**

Бревдо Н.И.

26.01.2026

(подписано усиленной электронной подписью)

Член экспертной комиссии:

Матвеев Б.М.

26.01.2026

(подписано усиленной электронной подписью)

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1.1. Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 №10-366 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

1.2. Распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»;

1.3. Задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025;

1.4. Акт технического осмотра объекта от 07.04.2025;

1.5. Распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

1.6. Распоряжение КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22»

1.7. Разрешение КГИОП от 02.04.2025 № 01-26-566/25-0-1;

1.8. Копия паспорта на многоквартирный дом с поэтажными планами ПИБ;

1.9. Выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737;

1.10. Письмо КГИОП №01-24-3124/25-0-1 от 24.11.2025.



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

окуд

24.08.201510-366

**О включении
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10057/1 от 11.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминым, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача Н.М.Кочкина» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача Н.М.Кочкина (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (Максима Горького ул., 8 (ст. Курорт), числящийся под номером 970 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

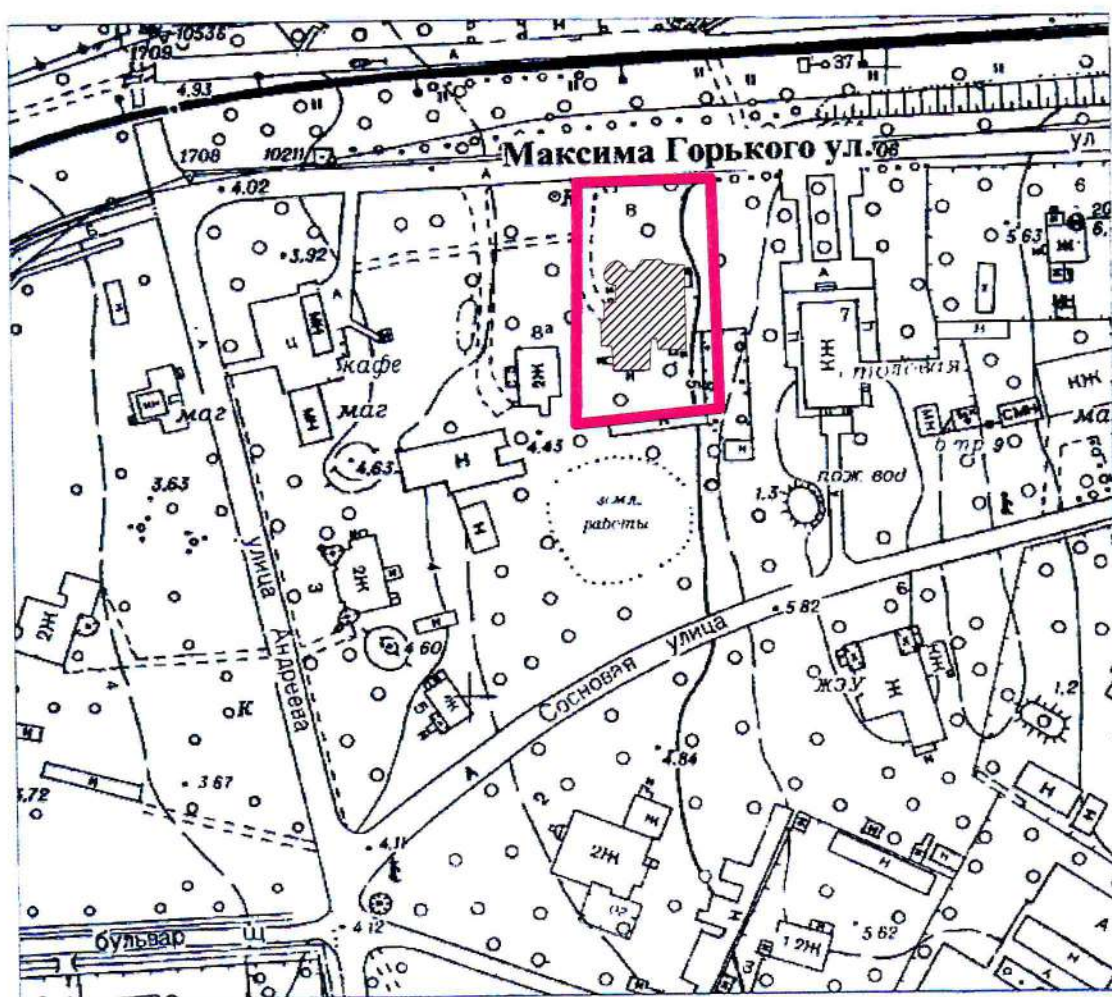
Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

**План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М.Кочкина»**

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

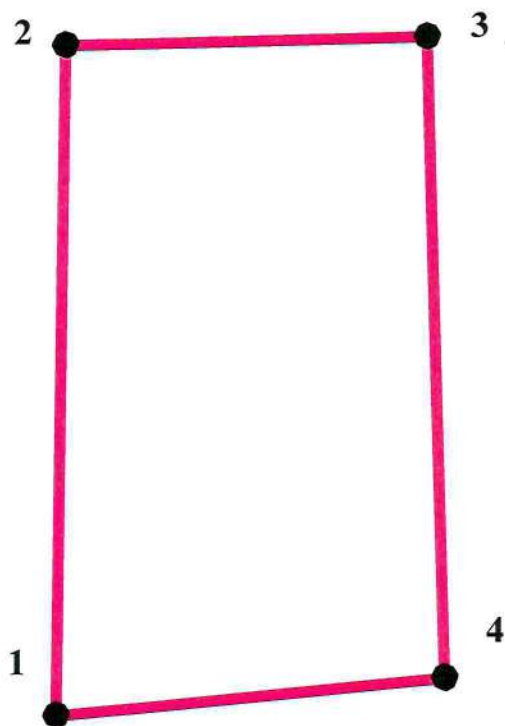
Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669



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

окуд

17.09.2025№ 258-рп

**Об утверждении предмета охраны
 объекта культурного наследия
 регионального значения «Дача Н.М.Кочкина»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, а также на основании историко-культурных исследований, проведенных ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» (рег. КГИОП от 21.08.2025 № 01-24-2319/25-0-0):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 24.09.2015 № 10-463 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить внесение распоряжения в автоматизированную информационную систему Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

4. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить официальное опубликование распоряжения.



5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.





6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.





Заместитель председателя КГИОП


Ю.О.Богачева




Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М.Кочкина», расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А.




№ п п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	историческое (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать период до 1917 года) местоположение, конфигурация и габариты двухэтажного с мансардой здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, включая:	
		<ul style="list-style-type: none"> - семигранный угловой трехэтажный ризалит, завершенный восьмигранной башенкой в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; - четырехгранный двухэтажный ризалит северного фасада, завершенный восьмигранной башенкой с шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; 	





		<p>- два ризалита южного фасада (большой - западный, меньший - восточный);</p>	
		<p>- две одноэтажные веранды западного фасада;</p>	
		<p>исторические габариты и конфигурация (скатная (вальмовая) с шатровыми завершениями ризалитов северного фасада) и высотные отметки крыш;</p> <p>конфигурация дымовых труб;</p>	
		<p>материал кровли (металл).</p>	




2.	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние исторические капитальные стены: местоположение, материал, конструкция (деревянный сруб, каркасные деревянные конструкции с северного, южного и западного фасада – ризалиты и веранды, лестницы);	
		историческое местоположение перекрытий здания.	
3.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»:	
		цоколь из гранитных блоков;	
		цветовое решение в два цвета с контрастным выделением декоративных элементов	



		<p>материал фасадной поверхности двух типов: без отделки – открытый деревянный брус (бревно);</p> <p>обшивка деревянной доской (рисунок обшивки: вертикальный и горизонтальный с контрастными деревянными накладками, имитирующими филленчатую раскладку стен);</p>	 
		<p>историческое местоположение и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов;</p> <p>материал (дерево) и рисунок (филленчатый) дверных заполнений;</p>	



		<p>плоские наличники оконных проемов западного, южного и восточного фасадов;</p>	
		<p>северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки:</p>	
		<p>для западной части фасада: - окна первого и второго этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги;</p>	

		<p>окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги;</p>	
		<p>окна западной башенки — арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны;</p>	
		<p>окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада;</p> <p>плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;</p>	

		<p>для восточной части фасада: окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги;</p> <p>материал (дерево) и цвет (коричневый) оконных заполнений;</p>	
		<p>плоские наличники оконных проемов с существующим декором;</p> <p>накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами;</p>	
		<p>филенки: прямоугольные под окнами, арочные и треугольные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы),</p>	
		<p>деревянные кронштейны в оформлении карнизных свесов ризалитов;</p>	

		<p>южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов в центральной части в уровне первого, второго и мансардного этажей;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами;</p>	
		<p>западный фасад: для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p>	
		<p>расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами;</p>	

		<p> фигурные колонки, оформляющие проёмы застекленной веранды; </p>	
		<p> для ризалита, расположенного на северо-западном углу: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов; </p> <p> историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; </p>	

		<p>габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни;</p> <p>габариты и конфигурация окон 2-3-го этажа северо-западной башни - двухчастные, арочные;</p> <p>филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа;</p>	
		<p>восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов;</p> <p>историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;</p> <p>расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами.</p>	

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
(должность)

ООО "Белла Терра"
Суд. (подпись) *Суд. Ломкина В.В.* (Ф.И.О.)
"18" *18* 2025 г.

«БЕЛЛА ТЕРРА»
Санкт-Петербург
М.П.
ИНН 7809117546 • ОГРН 1237800111908

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране и
использованию объектов культурного
наследия
(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)

Е.Е. Ломакина
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
Владелец Ломакина Елена Евгеньевна
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

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
№01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025

ремонт, реставрация и приспособление для современного использования

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:

Объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина»
(Основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-366)

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)							
город Сестрорецк							
(населенный пункт)							
ул./пр.	улица Максима Горького	д.	8	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 "Белла Терра"
(Договор аренды здания от 27.01.2025 № 19-А000933 по 26.01.2074 с Санкт-Петербургом)

(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./пр.	Сенная пл.					д.	13		лит.		А		офис/кв.			20		
ИНН		7	8	3	8	1	1	7	5	4	6	-	-	-				
ОГРН/ОГРНИП		1	2	3	7	8	0	0	1	1	8	8	0	8	-	-	-	
Ответственный представитель:						Почуева Кристина Викторовна												
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																		
Контактный телефон:						+7(921)327-99-52 +7(812)3837609												
Адрес электронной почты:						neemixt@mail.ru mgprspb@gmail.com												

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

Дата	23.08.2022
Номер	365-об/22
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дача Н.М.Кочкина» утвержден КГИОП от 24.08.2015 №10-366
--

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дача Н.М.Кочкина» утвержден распоряжением КГИОП от 24.09.2015 №10-463
--

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	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>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.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

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 ремонта, реставрации и приспособления для современного использования 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 окончании 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 экспертизе 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 КГИОП 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 КГИОП 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 КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист отдела
периферийных районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

Ганус Наталья Владимировна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

АКТ
осмотра технического состояния объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

07.04.2025г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель заказчика в лице Судоплатовой В.В.

представители научно-реставрационной проектной организации ООО «М.Г. Прайват Реконстрашин» в лице генерального директора Трофимова Г.А. и главного архитектора проекта Владимирской О.П.

составили настоящий акт по итогам проведения осмотра объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк ул. Максима Горького, д. 8, литера А

I. В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника (дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения):

Рассматриваемое здание расположено по адресу: Сестрорецк улица. Максима Горького, д. 8, литера А. Исторически участок носил номер 75.

Рассматриваемое здание расположено по адресу: Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, лит. А. Исторически участок носил номер 75.

В начале XXI века являлся многоквартирным жилым домом. К 2012 году частично был расселен. Полностью дом был расселен в 2016 году.

16 мая 2018 года произошло обрушение ризалита в центральной части северного фасада.

В начале 2019 года произошло второе обрушение

В середине сентября 2019 г. начался частичный демонтаж и консервация основного сруба здания. По проекту ООО «Реставрационная компания «Союз» было возведено защитное сооружение.

В следствии сильных повреждений в настоящее время объект находится фактически в руинированном состоянии.

Здание 3-х этажное, включая мансарду, без подвала. Имеет сложную конфигурацию в плане. Кровля (не сохранилась) сложной конфигурации с двумя башенками на восьмигранных основаниях. Фасады решены в характере эклектики с элементами стиля модерн, обшиты тесом в горизонтальном и вертикальном направлении с контрастными деревянными накладками, имитирующими филленчатую раскладку стен.

Конструктивная система - несущие и самонесущие продольные и поперечные бревенчатые стены, плоские перекрытия по деревянным балкам из бревен с дощатым заполнением. Стены восьмигранных башенок-ризалитов - каркасные.

Оконные и дверные заполнения деревянные, арочные и прямоугольные, сохранились в небольшом количестве.

Внутренняя отделка помещений (штукатурка по дранке) не сохранилась.

Здание утратило свою конструктивную целостность и находится в аварийном состоянии. Крыша утрачена полностью. Междуетажные перекрытия практически полностью разрушены. Наружные и внутренние стены сильно повреждены. Часть наружных стен вследствие прогрессирующего разрушения опирается на установленный внешний защитные каркас, который фактически предотвратил полное обрушение. Декоративная отделка фасадов сохранилась частично.

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов

памятника:

а) общее состояние:

Общее состояние внешних архитектурных элементов – аварийное.

Общее состояние конструктивных элементов – аварийное.

б) фундаменты:

Фундамент под наружные несущие стены здания мелкого заложения, ленточный на естественном основании, сложен из гранитных блоков, глиняного кирпича и известняка на известково-песчаном растворе. Фундамент под внутренние стены выполнен столбчатым из гранитных блоков на известково-песчаном растворе. Фундаменты под существующие и утраченные печи выполнены столбчатыми, из гранитных валунов и известняковых блоков на известково-песчаном растворе. Защитная отмостка по периметру здания на момент проведения обследования утрачена, уложены сборные железобетонные плиты, служащие опорой временной защитной конструкции, установленной вокруг здания

Общее состояние фундаментов – ограниченно работоспособное.

в) цоколи и отмостки около них:

Цоколь, совмещенный с фундаментом. Отмостка по фасадам отсутствует.

Общее состояние цоколя - аварийное.

г) стены наружные:

Наружные стены сложены из разнокалиберного бревна Ø200-300 мм, а также двухкантного бруса различных сечений. Стены восьмигранных башенок-ризалитов и веранд - каркасные. Первоначально снаружи стены были обшиты профилированной доской, изнутри оштукатурены по дранке.

Внутренняя и наружная отделка утрачены. Веранды утрачены. Наблюдается поражение огнем элементов стен, биопоражение венцов деструктивной гнилью, обрушение участков стен, деформация сруба и каркасно-обшивных стен, увлажнение древесины стен.

Техническое состояние несущих конструкций стен - аварийное. Поддерживаются силовыми лесами.

д) крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Конструкции стропильной системы, кровельного покрытия и системы водоотвода с кровли полностью утрачены.

Исторически кровля основного объема обследуемого здания сложных очертаний, вальмовая с фальцевым покрытием.

е) главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Конструкции стропильной системы, кровельного покрытия и системы водоотвода с башенок полностью утрачены.

Исторически кровля башенок обследуемого здания имели шатровую форму с кровельным покрытием металлической мелкоштучной черепицей в виде чеши.

ж) внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Фасады решены в характере эклектики с элементами стиля модерн, обшиты тесом в горизонтальном и вертикальном направлении с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен.

Большая часть фасадной обшивки утрачена.

Оконные проемы главного фасада прямоугольные и арочные, оформлены накладным декором в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; прямоугольных филенок под окнами, филенок сложных очертаний над окнами второго этажа. Оконные проемы остальных фасадов прямоугольной формы, оформлены плоскими наличниками. Дверные проемы прямоугольной формы, оформлены плоскими наличниками.

К дефектам внешнего декоративного убранства можно отнести: поражения огнем, биопоражения, обрушения и деформации, масштабные утраты.

Техническое состояние внешнего декоративного убранства - аварийное..

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) общее состояние:

Общее состояние конструктивных элементов - аварийное

б) перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытие над техническим подпольем представлено по деревянными балками, опирающимися на нижние венцы несущих стен, а также ленточный фундамент.

Балки пола 1-го этажа восьмигранного ризалита выполнены из бревен.

Балки междуэтажного перекрытия опираются на несущие поперечные стены. Часть балок утрачена.

Балки чердачного перекрытия опираются на несущие поперечные стены. Часть балок утрачена.

Общее состояние перекрытий здания оценивается как аварийное.

в) полы:

Заполнение перекрытий и настил полов в здании отсутствуют.

г) стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Внутренние стены сложены из разнокалиберного бревна Ø200-300 мм, а также двухкантного бруса различных сечений. Отделка помещений (штукатурка по дранке) утрачена.

Значительная часть конструкций внутренних стен и перегородок утрачены

Техническое состояние несущих конструкций стен - аварийное..

д) столбы, колонны: *Отсутствуют*

е) дверные и оконные проемы и их заполнение:

Оконные заполнения деревянные двухрамные с листовым стекольным заполнением. Оконные блоки и стекольное заполнение сохранились фрагментарно.

Дверные блоки (исторически филенчатые) не сохранились.

Общее состояние сохранившихся оконных и дверных заполнений оценивается как неудовлетворительное.

ж) лестницы и крыльца:

Исторически, для сообщения между этажами в здании предусмотрены три внутренние лестничные клетки.

Конструкции лестниц полностью утрачены.

Для доступа в здание исторически были предусмотрены три деревянных крыльца.

Конструкции крылец полностью утрачены.

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения: *в границах проектирования отсутствуют*

4. Живопись (монументальная, станковая, материал, сюжет): *в границах проектирования отсутствуют*

5. Предметы прикладного искусства (мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, художественный металл, иконостасы и т.п.):

в границах проектирования отсутствуют

6. Отопление, вентиляция, канализация:

демонтированы.

7. Сад, парк, двор, ворота, ограда (характеристика территории памятника):

в границах проектирования отсутствуют

II. Выводы:

Общее состояние стен – аварийное. Общее состояние перекрытий аварийное. Стропильная система отсутствует. Внутренние междуэтажные лестницы отсутствуют. Крыльца отсутствуют.

Требуется выполнить работы по ремонту и реставрации и приспособлению объекта.

Представитель заказчика, собственник

Представители научно-реставрационной проектной организации

Генеральный директор

Главный архитектор проекта



Судоплатова В.В



Г.А. Трофимов

О.П. Владимирская



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

23 АВГ 2022

№ 365-об/22

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», распоряжение КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144» утратившими силу.

3. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

6. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении
охранного обязательства собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия регионального
значения «Дача Н.М. Кочкина»,
включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации»

от «23» августа 2022 г. № 365-об/22

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
включенного в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Дача Н.М.Кочкина

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	5	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)¹:

имеется

V

отсутствует

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

¹ В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1.6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или, при его отсутствии, описание местоположения объекта):

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и
(или)
стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

--

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

--

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранным обязательствам).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 11.05.2022;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 14.04.2022).

Приложение № 1
к охранному обязательству

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению
объекта культурного наследия***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание ²
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 15.06.2024	1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0. 2. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 18.06.2027	1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0. 2. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия³:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁴
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 2. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.

³ Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

⁴ Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации⁵:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание ⁶
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781510343950005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



08.10.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Пятно застройки, конфигурация и габариты

двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (большой – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно-художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»: цоколь из гранитных блоков; окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло-коричневая (для пристроенного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; --направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филленчатую раскладку стен; Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; – окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором - накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема; филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах; Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. -габариты и конфигурация окон 2-го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и - накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 10-463 от 24.09.2015 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



11 . 05 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М. Кочкина»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
(фотофиксация выполнена 14.04.2022)



1. Общий вид на северный фасад объекта культурного наследия



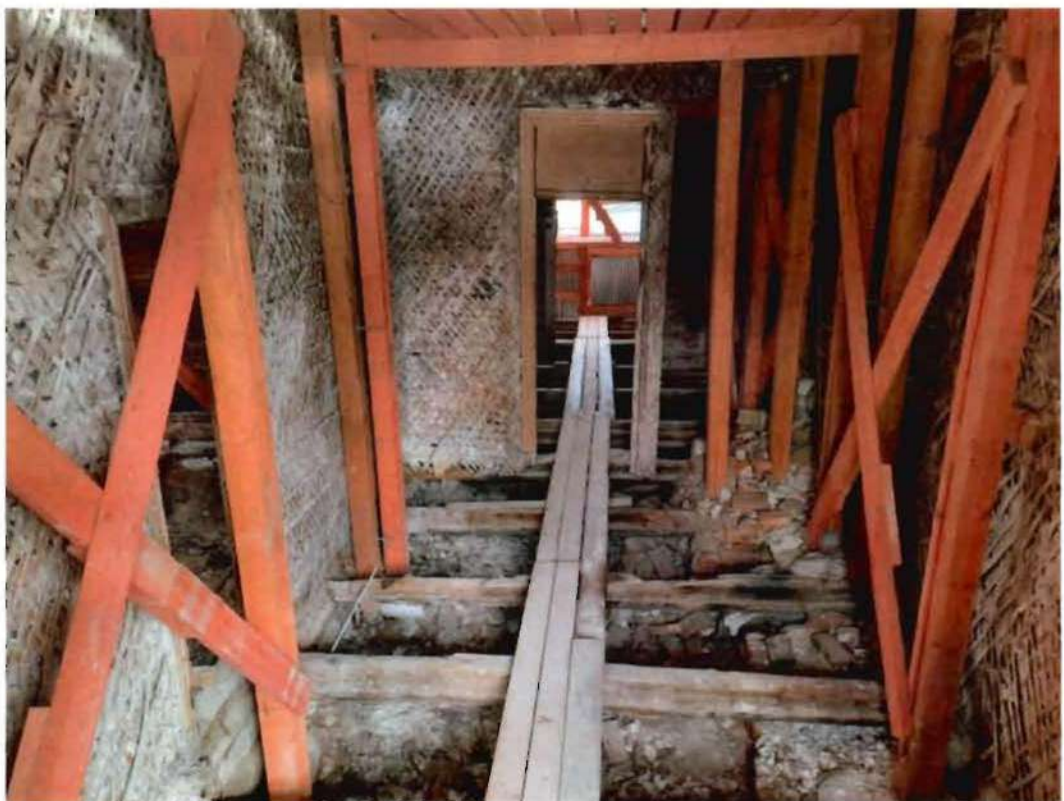
2. Общий вид на восточный фасад объекта культурного наследия



3. Общий вид на южный фасад объекта культурного наследия



4. Общий вид на западный фасад объекта культурного наследия



5. Интерьеры объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

21.10.2025

№ 683-05/25

**О внесении изменений в распоряжение
КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 3 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«3. Паспорт объекта культурного наследия от 08.10.2025;».

1.2. Изложить приложение № 3 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения с требуемым количеством сопроводительных писем и их передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение пяти рабочих дней со дня утверждения распоряжения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Богачевой Ю.О.

Заместитель председателя Комитета

Ю.О. Богачева

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781510343950005

Регистрационный номер объекта культурного
наследия в едином государственном реестре
объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,
за исключением отдельных объектов археологического наследия,
фотографическое изображение которых вносится на основании решения
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



08.10.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: историческое (здесь и далее под термином

«исторический» следует понимать период до 1917 года) местоположение, конфигурация и габариты двухэтажного с мансардой здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, включая: - семигранный угловой трехэтажный ризалит, завершенный восьмигранной башенкой в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; - четырехгранный двухэтажный ризалит северного фасада, завершенный восьмигранной башенкой с шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (большой - западный, меньший - восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; исторические габариты и конфигурация (скатная (вальмовая) с шатровыми завершениями ризалитов северного фасада) и высотные отметки крыш; конфигурация дымовых труб; материал кровли (металл). 2. Конструктивная система здания: наружные и внутренние исторические капитальные стены: местоположение, материал, конструкция (деревянный сруб, каркасные деревянные конструкции с северного, южного и западного фасада – ризалиты и веранды, лестницы); историческое местоположение перекрытий здания. 3. Архитектурно-художественное решение фасадов: фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»: цоколь из гранитных блоков; цветовое решение в два цвета с контрастным выделением декоративных элементов материал фасадной поверхности двух типов: без отделки – открытый деревянный брус (бревно); обшивка деревянной доской (рисунок обшивки: вертикальный и горизонтальный с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен); историческое местоположение и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; материал (дерево) и рисунок (филенчатый) дверных заполнений; плоские наличники оконных проемов западного, южного и восточного фасадов; северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для западной части фасада: - окна первого и второго этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги; окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги; окна западной башенки – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада; плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для восточной части фасада: окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги; материал (дерево) и цвет (коричневый) оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором; накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; филенки: прямоугольные под окнами, арочные и треугольные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), деревянные кронштейны в оформлении карнизных свесов ризалитов; южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов в центральной части в уровне первого, второго и мансардного этажей; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; западный фасад: для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; фигурные колонки, оформляющие проёмы застекленной веранды; для ризалита, расположенного на северо-западном углу: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни; габариты и конфигурация окон 2-3-го этажа северо-западной башни - двухчастные, арочные; филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа; восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 258-рп от 17.09.2025 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с

указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия



08 . 10 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№ _____

Исх. №

Рег. № 01-26-566/25-0-0 от 20.03.2025

№01-26-566/25-0-1 от 02.04.2025

РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

-

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Адрес места нахождения
(места жительства)

190020

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ Л040-00103-00/00403015

(№ лицензии)

10.09.2013

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

Научно-исследовательские и изыскательские работы в целях разработки
проектной документации на ремонт, реставрацию и приспособление
для современного использования

на объекте культурного наследия:

объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина»

(основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-366)

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи разрешения:

Договор - подряда (контракт) на
выполнение работ:

Договор подряда от 03.02.2025 № 005-2025

на выполнение проектно-изыскательских работ

(дата и №)

Заклученный с:

Общество с ограниченной ответственностью «Белла Терра»

ИНН
ОГРН/ОГРНИП

7	8	3	8	1	1	7	5	4	6	-	-			
1	2	3	7	8	0	0	1	1	8	8	0	8	-	-

Адрес места нахождения
(места жительства)

190031	Санкт-Петербург
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)

пл. Сенная, д.13, литера А, кв. 20
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно	- Задание КГИОП от 18.02.2025 № 01-21-252/25-0-1 - Программа научно-исследовательских работ (Шифр 005-2025-НИР) (приложение к заявлению от 20.03.2025 № 01-26-566/25-0-0 (наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))
----------	--

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г.
Прайват Реконстракшн»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

№ Л040-00103- 00/00403015	10.09.2013
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

190020	Санкт-Петербург
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)

<p>наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)</p>

Согласованной	-
(наименование органа, дата и № согласования документации)	

Авторский надзор:	- (должность, Ф.И.О.)
-------------------	--------------------------

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИИИ

[illegible]

ОГРН/ОГРНИП

[illegible]

Лицензия на осуществление деятельности по
сохранению объектов культурного наследия

-	-
(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения
организации

-	-
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)

_____ -
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Договор (приказ) на осуществление
авторского надзора и научного руководства

-

(дата и №)

Научное руководство:	-
	(должность, Ф.И.О.)

(наименование документа, дата и N)

Технический надзор:	- (должность, Ф.И.О.)
---------------------	--------------------------

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

Договор (приказ) на осуществление
технического надзора:

(дата и №)

ИИИИ

ОГРН/ОГРНИП

[illegible]

Адрес места нахождения
организации

-	-
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)
	-
	(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Разрешение выдано на срок до «01» сентября 2025 года

**Начальник Управления
по охране и
использованию объектов
культурного наследия
КГИОП**

Должность уполномоченного лица
КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
Владелец Ломакіна Елена Евгеньевна
Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

Е.Е. Ломакина

(Подпись)

М.П.

(Φ.И.О.)

Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения 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 (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в

соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

	_____	_____	_____
	(должность получившего разрешение)	(подпись)	(Ф.И.О.)
"	"	20	г.

Исполнитель	Н.В. Ганус	8 (812) 710-45-68	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	
	А.А. Стоцкая	8 (812) 417-43-12	
	_____	_____	
	(ФИО)	(телефон)	

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП "ТУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

кварт. №

ИНВ.№ 08/01СТ-1797

08.02.12 *Залужено в
ЕМС
Космичев*

Объект исторического
и культурного наследия

ПАСПОРТ

на многоквартирный дом

по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица
Максима Горького, дом № 8, корп. _____

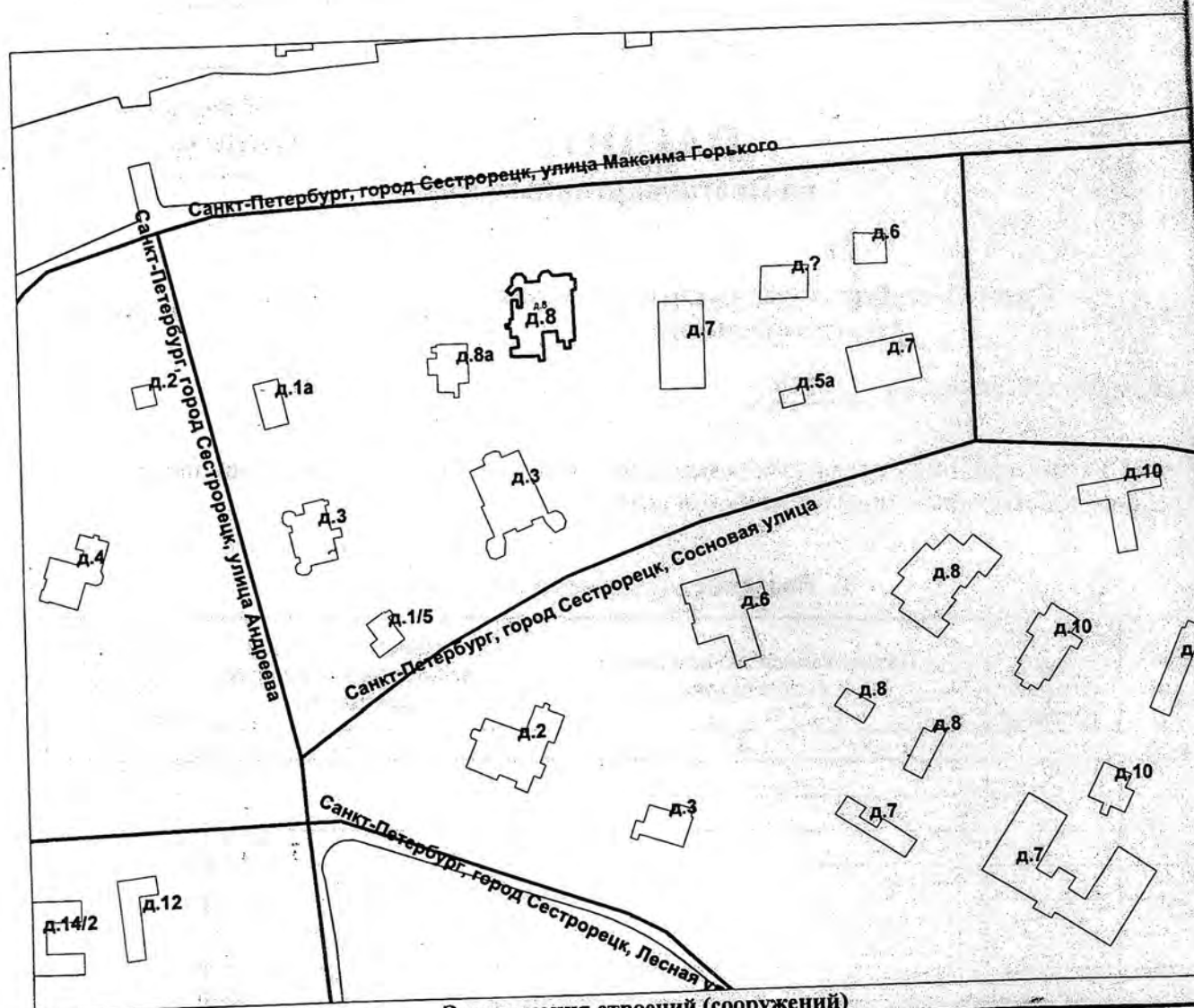
Составлен по состоянию на «27» апреля 2011 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

[illegible]

II. План земельного участка



Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный жилой дом (в т.ч. крыльца)	366,3 368,4

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
			застроенная	не застроенная	проезда	трогуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
27.04.2011		366* 368	366.3* 368.4	0			0							
в т.ч. № 26,2														

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар -					кроме того		
	Всего	в том числе							Всего	в том числе				арочные проезды		крыша
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия	
		проезда	тротуар		детские	спортивные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
27.04.2011																

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

назначения						Описание конструктивных элементов и их удельного веса																
этажность						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы	№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценен. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
длина, ширина, высота																						
площадь																						
объем																						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

(продолжение смотри на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № _____

на жилой дом № 8 литера Аинвент. № 08/01СТ-1797ул. (пер.) МАКСИМА ГОРЬКОГО

шифр _____

город Сестрорецк район Курортный

(фонд) _____

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____

Серия, тип проекта _____

Год постройки до 1917 переоборудовано в 1941 году
надстроено

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 2Кроме того, имеется: мезонин - надстройкаЧисло лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 65.4 кв.м.Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0.0 кв.м.Средняя внутренняя высота помещений 3.40 м. Объем 2409 куб.м.Общая площадь дома 565.2 кв.м., кроме того, площадь балконов,
лоджий и террас с учетом коэф. 122.8(неотапл.) кв.м.из нее:
Жилые помещения общая площадь 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов,
лоджий и террас с учетом коэф. 122.8(неотапл.) кв.м.в том числе жилой площади 305.8 кв.м.Средняя площадь квартиры 51.0 кв.м.Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	6	18	305.8						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	3	41.2				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	45.8				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	95.2				
6	Шестикомнатные						
7	семь и более комнат	1	123.6				

Всего: 6 305.8

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

92

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме то площадь балконо лоджий террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищ. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
Итого						

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконс лоджий террас учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (КВ. М.)

ПЛАТ ОУСТРОИТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (КВ. М.)																												
Водопровод				Канализация				Отопление						Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение		Напряжения электросети						
местная				централ.				центральное						с газовыми колонками				от колонок		баллоны		Вольт						
печное				от АГВ				от ТЭЦ минэнерго						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
печное газовое				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						без колонок и горячей воды				от колонок		баллоны		Радио						
от АГВ				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
на твердом топливе				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
на газе				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
на газе				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
калориферное				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
с горячим водоснабжением				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
с газовыми колонками				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
без колонок и горячей воды				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
от колонок				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
центрлизованное				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
баллоны				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
центрлизованное				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
Электроплиты				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
Мусоропровод				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
Лифты пассажир./грузовые, шт				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
Радио				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
127				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						
220				от ТЭЦ минэнерго				от групповой или квартальной котельной						с электрическими водонагревателями				центрлизованное		центрлизованное		Лифты пассажир./грузовые, шт						

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
A	Основное строение	224.1 ✓	224.1	7.30	1636
a	пристройка	28.8 ✓	28.8	3.70	107
a		18.3	18.3	3.50	64
a1	веранда	30.3 ✓	30.3	3.70	112
a2	веранда	12.1 ✓	12.1	7.20	87
a3	пристройка	14.0 ✓	14.0	7.20	101
a4	веранда	16.0 ✓	16.0	7.20	115
a5	пристройка	14.5 ✓	14.5	7.20	104
a6	туалет	2.4 ✓	2.4	6.40	15
a7	веранда	12.1	12.1	2.80	34
a8	веранда	12.0	12.0	2.80	34
	Итого по строению:				2409

342.2

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности

сборник № 359

Вид внутренней отделки

таблица № 6 в

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем.	Износ, %	№№ по порядку
1	2	3	4	5	6	7	8	1
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Выпучивание и заметные искривления линии цоколя;	4		4	55	1
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	рубленные из бревен Д 220 мм	деформации; венцы сильно повреждены и загнили	32		32	60	2
	б. Перегородки	деревянные	Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью;	3		3	50	3
3	Перекрытия	чердачное	по деревянным балкам	5		5	55	4
		междуэтажное	по деревянным балкам	4		4	55	5
		надподвальное						6
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	Ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака; свищи и пробоины;	7	*1.05	7.35	60	7
5	Полы	дощатые по деревянным лагам	Поражение гнилью и жучком	12		12	65	8
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	8		8	65	9
		Дверные	филенчатые, окрашены	4		4	65	10
7		Внутр. отделка а. б.	оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	10	*1.07	10.7	65	11
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.		4	-4			12
								13
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление						14
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	3 2	*0.9 -2	2.7 0	50 0	15 16
		Водопровод					0	17
		Электроосвещен.	скрытая проводка					18
		Радио						19
		Телефон						20
		Телевидение						21
		Ван. из с газ. колонк.						22
		с дров. колонк.						23
		с горяч. вод.						24
		Горячее водосн.						25
		Электроплиты					0	26
		Вентиляция	естественная				0	27
		Газоснабжение	баллоны					28
		Мусоропровод						29
		Лифты						30
		Канализация						31
9	Разные работы	крыльца; лестницы деревянные	гниль и прогибы	2		2	75	32
Итого				100.0		94.8	57.6	33

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 61.0 \%$

гр.7

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Итера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____
Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
3	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутр. отделка							
	а.							
	б.							
	Наружн. отделка архит. оформ.							
	а.							
	б.							
	в.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление						
		Печное отопление						
		Водопровод						
		Электроосвещен.						
		Радио						
		Телефон						
		Телевидение						
	Ван	с газ. колонк.						
	ны	с дров. колонк.						
		с горяч. вод.						
		Горячее водосн.						
		Электроплиты						
		Вентиляция						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Лифты						
		Канализация						
9	Разные работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}} = 0\%$

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

[illegible]

**ВII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости
основной части строения и пристроек**

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Основное строение	359	6 в	куб. м	23.26	0.95								0.95	22.1	1636	36156	61	14101
a	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.95								0.96	14.25	171	2437	65	853
a1	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.96								0.96	75.42	26	1984	65	694
a2	веранда	359	34 а	кв. м	132.02	0.96								0.93	126.74	11	1343	65	470
a3	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.93								0.96	13.95	101	1409	65	493
a4	веранда	359	34 а	кв. м	132.02	0.96								0.93	126.74	14	1825	65	639
a5	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.93								0.93	13.95	104	1451	65	508
a6	туалет	359	59 и	шт.	253.00	1.00								1.00	253	1	253	65	89
a7	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.74								0.74	58.13	10	599	65	210
a8	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.74								0.74	58.13	10	581	65	203
																Всего:	48038		18260
																	1977736		752217

Стоимость в ценах 2011 года с учетом коэффициента,
утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.12.2010 г. № 1856

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	«27» 04 2011 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Клименко И.Е. <i>Лис</i>		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И. <i>Тя</i>		

Паспорт выдан « 29 » 04 2011 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского
районов

В. В. Токарь (Токарь В.В.)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

«НОУ» ГУП «ВНИИГ» филиал «ВНИИГ»
Санкт-Петербург

«НОУ» ГУП «ВНИИГ»

Всего пронумеровано и
 прошнуровано 6 листов
 Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
 ПИБ Северо-Западное
 И.В. Уханова



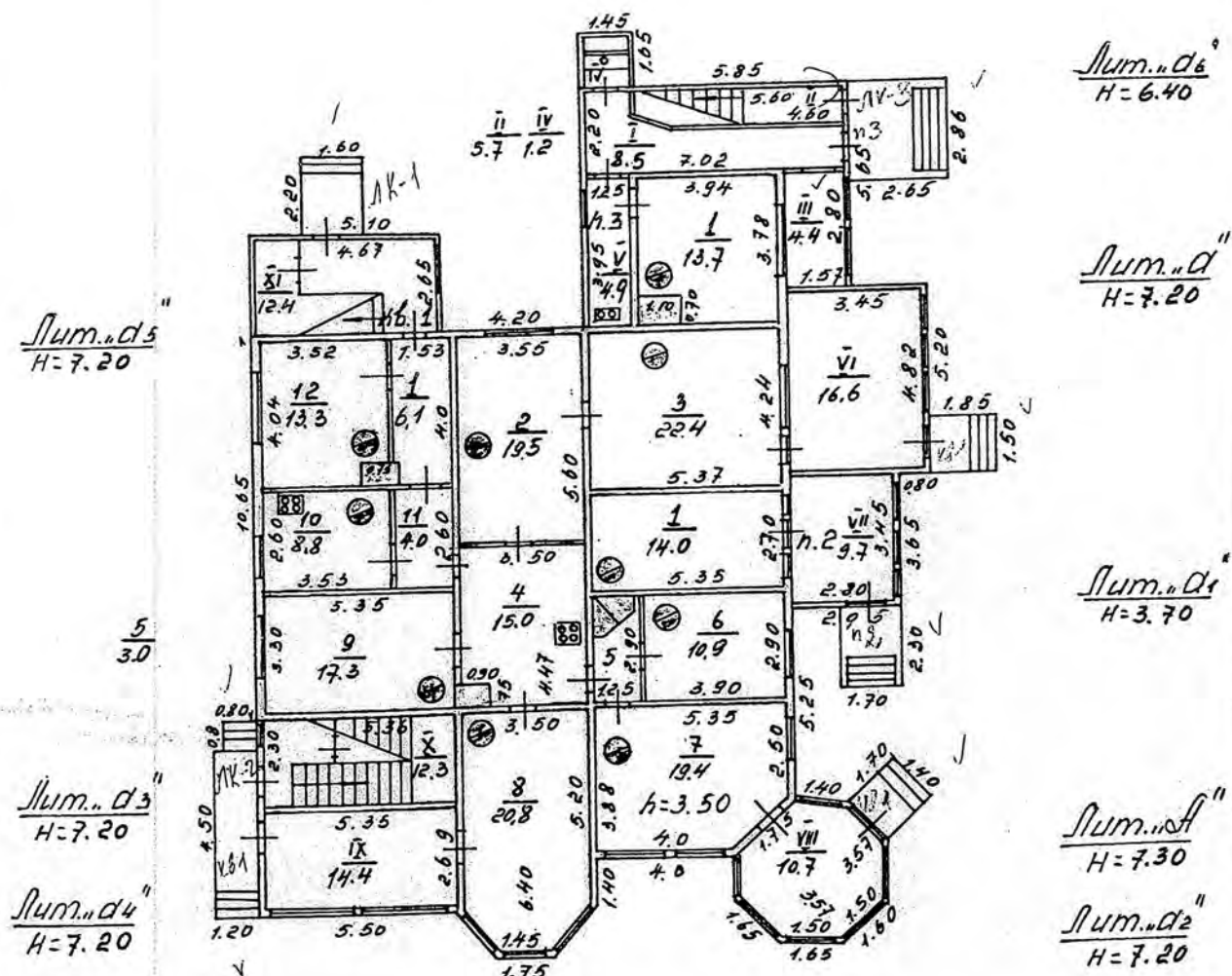
КОПИЯ ВЕРНА



И.В. Уханова
 ПИБ Северо-Западное

И.В. Уханова

План 1 этажа



Перепланировка самовольная/утвержда.

№ пом. (части):

Основание: отсутствует

Границы объекта изменены / не изменены

«21» 02 2012 г.

Исполнитель: Костикова ВС

состоянию на 21.02.2012



Филиал ГУП "ГУИОН"-
проектно-инвентаризационное бюро
Кронштадтского и Кронштадтского районов

Инв.№
08/01СТ-1797

город Сестрорецк
улица Максима Горького дом 8 литера А
План 1 этажа

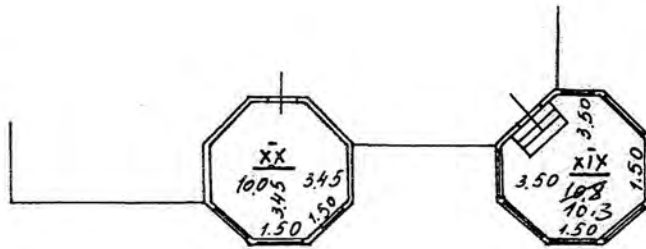
Масштаб
1:200

Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
21.03.2016	Исполнил	Копировал	Главный инженер филиала ГУП "ГУИОН"
21.03.2016	Проверил	Руководитель группы	ПИБ Северо-Западное
28.03.2016	Начальник филиала	Ботева М.Д.	И.В. Уханова

План мезонина-надстройки

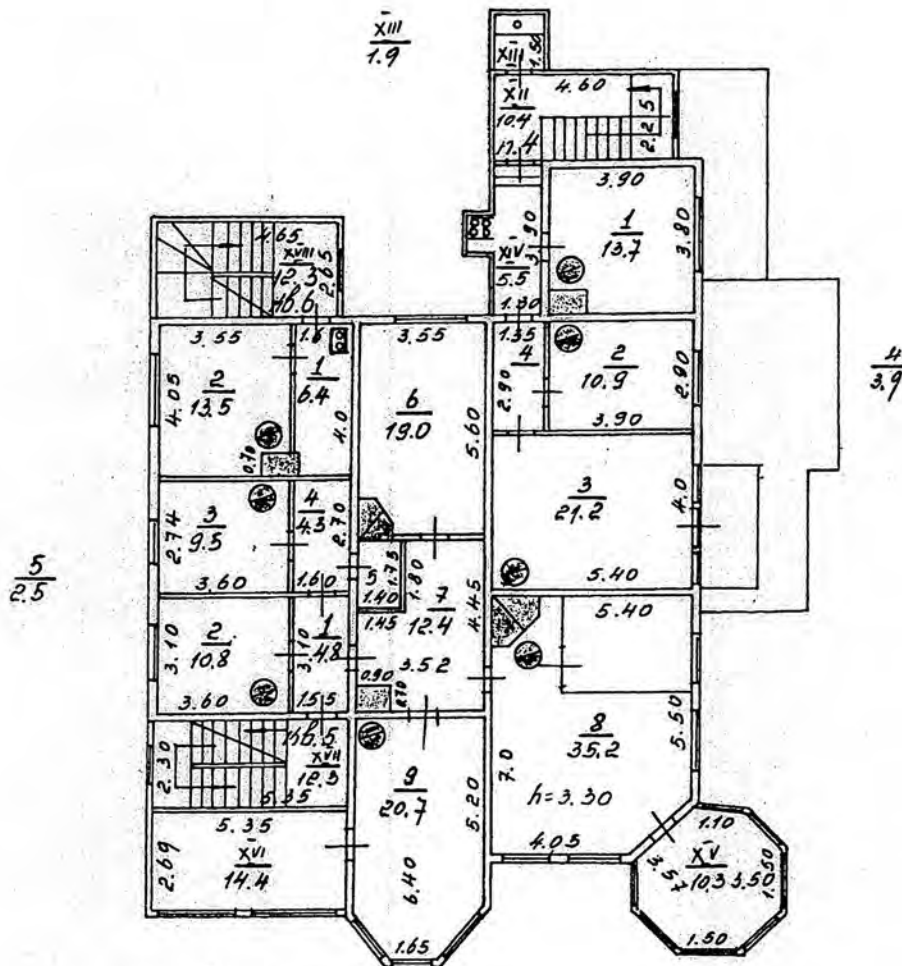
100

Sum. d₈
H=2.80



Sum. d₇
H=2.80

План 2 этажа



Состоянию на 21.02.2012

Филиал ГУП "ГУИОН" - Инвентаризационное бюро Северо-Западное				Инв. N 08/01СТ-1797
город Сестрорецк улица Максима Горького дом 8 литера А				Масштаб 1:200
План 2 этажа, мезонина-надстройки				
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
21.03.2016	Исполнил	Копировал	Копировал	Копировал
21.03.2016	Проверил	Руководитель группы	Артемова	Артемова
28.03.2016		Начальник филиала	Ботева М.А.	Ботева М.А.

И.В. Уханова

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Северо-Западное

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Жилые помещения по состоянию на 21.02.2012 г.

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	1	1	коридор	6.1		6.1		3.50	
		2	комната	19.5	19.5			3.50	
		3	комната	22.4	22.4			3.50	
		4	кухня-коридор	15.0		15.0		3.50	
		5	коридор	3.0		3.0		3.50	
		6	комната	10.9	10.9			3.50	
		7	комната	19.4	19.4			3.50	
		8	комната	20.8	20.8			3.50	
		9	комната	17.3	17.3			3.50	
		10	кухня	8.8		8.8		3.50	
		11	коридор	4.0		4.0		3.50	
		12	комната	13.3	13.3			3.50	
		VI	веранда				16.6	3.50	
		VIII	веранда				10.7	3.50	
		IX	веранда				14.4	3.50	
Итого по квартире 1:				160.5	123.6	36.9	41.7		
1	2	1	комната	14.0	14.0			3.50	
		VII	веранда				9.7	3.50	
Итого по квартире 2:				14.0	14.0		9.7		
1	3	1	комната	13.7	13.7			3.50	
		I	коридор				8.5	3.50	
		III	веранда				4.4	3.50	
		IV	туалет				1.2	3.50	
		V	кухня				4.9	3.50	
Итого по квартире 3:				13.7	13.7		19.0		
2	4	1	комната	13.7	13.7			3.30	
		2	комната	10.9	10.9			3.30	
		3	комната	21.2	21.2			3.30	
		4	тамбур	3.9		3.9		3.30	
		XIV	кухня				5.5	3.30	
Итого по квартире 4:				49.7	45.8	3.9	5.5		
2	5	1	коридор	4.8		4.8		3.30	
		2	комната	10.8	10.8			3.30	
		3	комната	9.5	9.5			3.30	
		4	коридор	4.3		4.3		3.30	
		5	тамбур	2.5		2.5		3.30	
		6	комната	19.0	19.0			3.30	
		7	кухня	12.4		12.4		3.30	
		8	комната	35.2	35.2			3.30	
		9	комната	20.7	20.7			3.30	
		XV	веранда				10.3	3.30	
		XVI	веранда				14.4	3.30	
Итого по квартире 5:				119.2	95.2	24.0	24.7		
2	6	1	кухня	6.4		6.4		3.30	
		2	комната	13.5	13.5			3.30	
Итого по квартире 6:				19.9	13.5	6.4			
Итого по жилым помещениям :				377.0	305.8	71.2	100.6		

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1ЛК	XI	лестничная площадка	12.4		3.50	
2		XVIII	лестница	12.3		3.30	
Итого по помещению 1ЛК:				24.7			
1	2ЛК	X	лестничная площадка	12.3		3.50	
2		XVII	лестница	12.3		3.30	
мезонин-надстройка		XIX	коридор	10.3		2.80	
		XX	коридор	10.0		2.80	
Итого по помещению 2ЛК:				44.9			
1	3ЛК	II	лестничная площадка	5.7		3.50	
2		XII	лестница	10.4		3.30	
		XIII	кладовая	1.9		3.30	
Итого по помещению 3ЛК:				18.0			
Итого по лестницам :				87.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м:

377.0

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 100.6

площадь лестниц, кв. м: 87.6

площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

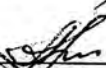
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:



Костикова В.С.

Проверил:



Артемьева О.В.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»

«ГУИОН»

ПИБ Северо-Западное:

инженер филиала ГУП «ГУИОН»

ПИБ Северо-Западное

И.В. Уханова

М.Д. Ботева

И.В. Уханова



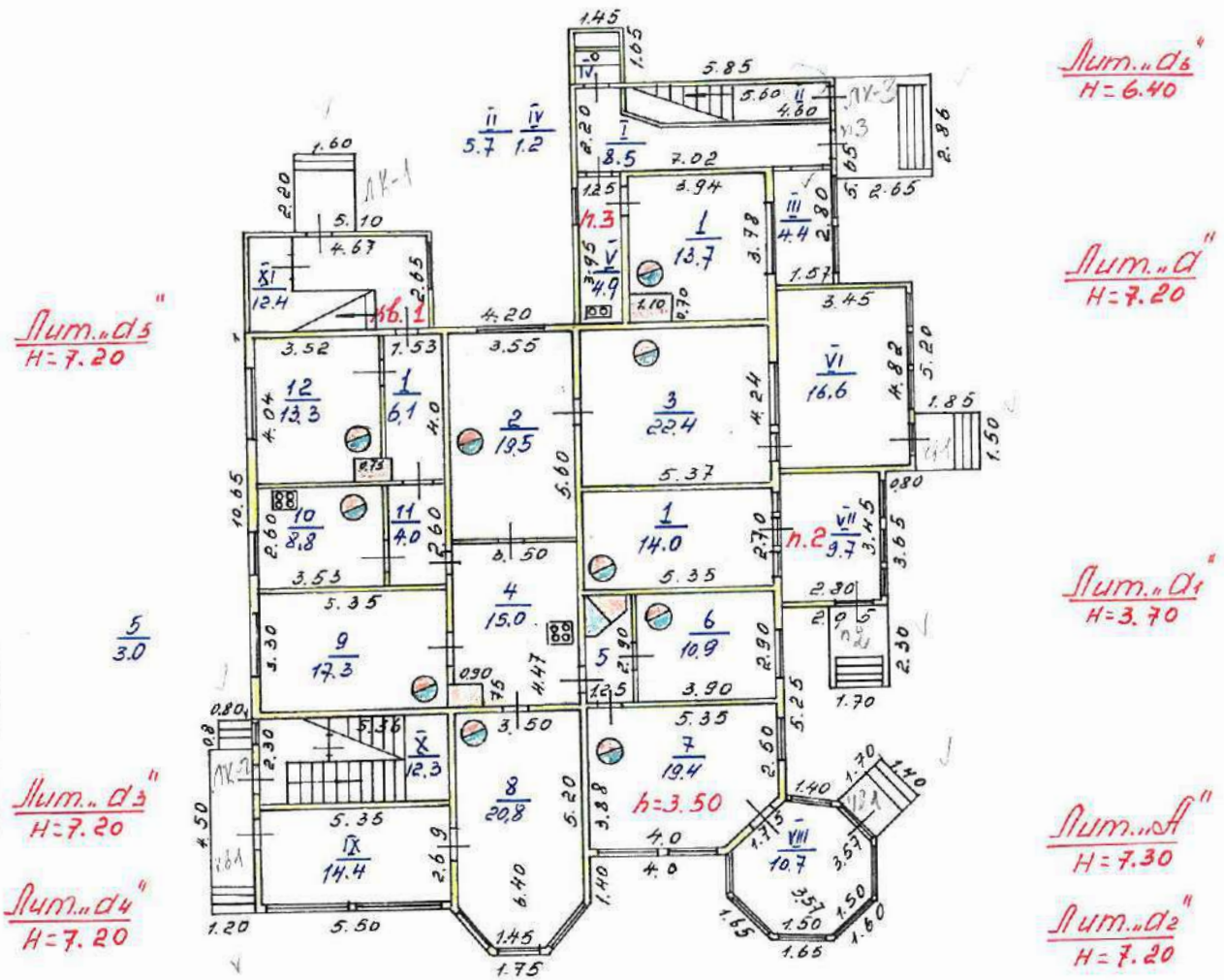
« 21 » марта 2016 г.

Семин-Темербуз,
г. Семипалатинск
ул. Максима Горького
дом 8

VIII. поэтажный план дома
(Масштаб 1:200)

ОПЕРАТИВНЫЙ

I этаж



Перепланировка самовольная/утвержда.

№ пом. (части): _____

Основание: отсутствует

Границы объекта изменены / не изменены

« 21 » 02 2012 г.

Исполнитель: Костикова ВС

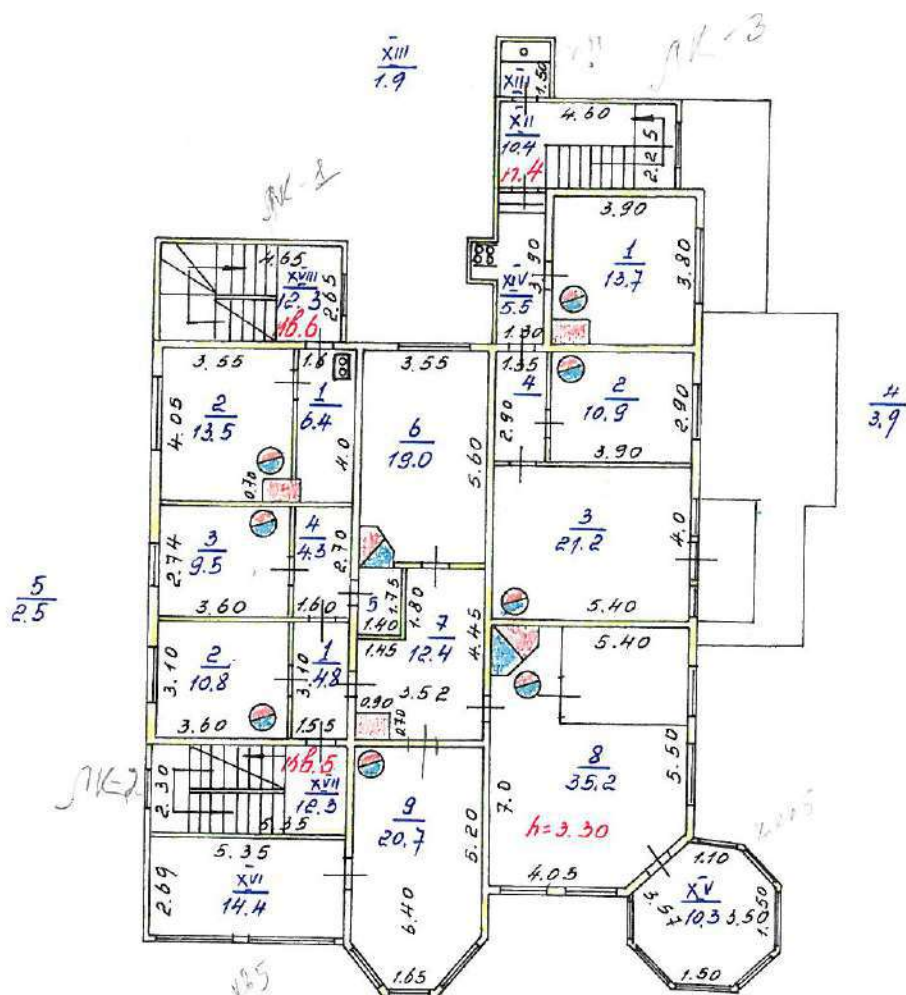
Самаш-Темешбург
п. Сосновский
д. Мамкина Горного,
д. 8
чердак

ОПЕРАТИВНЫЙ

Лит. ... ДЗ
H=2.80

Лит. ... ДЗ
H=2.80

2 этаж



В. Е. С. 08.02.12

Копеева В. С.


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.10.2025, поступившего на рассмотрение 14.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:8	
Номер кадастрового квартала:		78:38:1112404	
Дата присвоения кадастрового номера:		09.12.2003	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Кадастровый номер 78:11124Г:8 09.12.2003 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти	
Местоположение:		Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	
Площадь, м2:		2335 +/- 17	
Кадастровая стоимость, руб:		34844249.28	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:38:1112404:2009	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		ведение садоводства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Судоплатова Виктория Вадимовна	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:8	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	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	Собственность 78:38:1112404:8-78/004/2020-2 25.08.2020 11:10:43
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.04.2025 17:40:34	
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:8-78/011/2025-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.04.2025 по 26.01.2074	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Белла Терра", ИНН: 7838117546	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка, № 22/ЗК-05220, выдан 14.04.2025, дата государственной регистрации: 23.04.2025, номер государственной регистрации: 78:38:1112404:8-78/011/2025-9	
	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	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5			
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:8	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-078
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		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:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15307, выдан 11.11.2011
		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
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842		
Кадастровый номер:		78:38:1112404:8
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	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

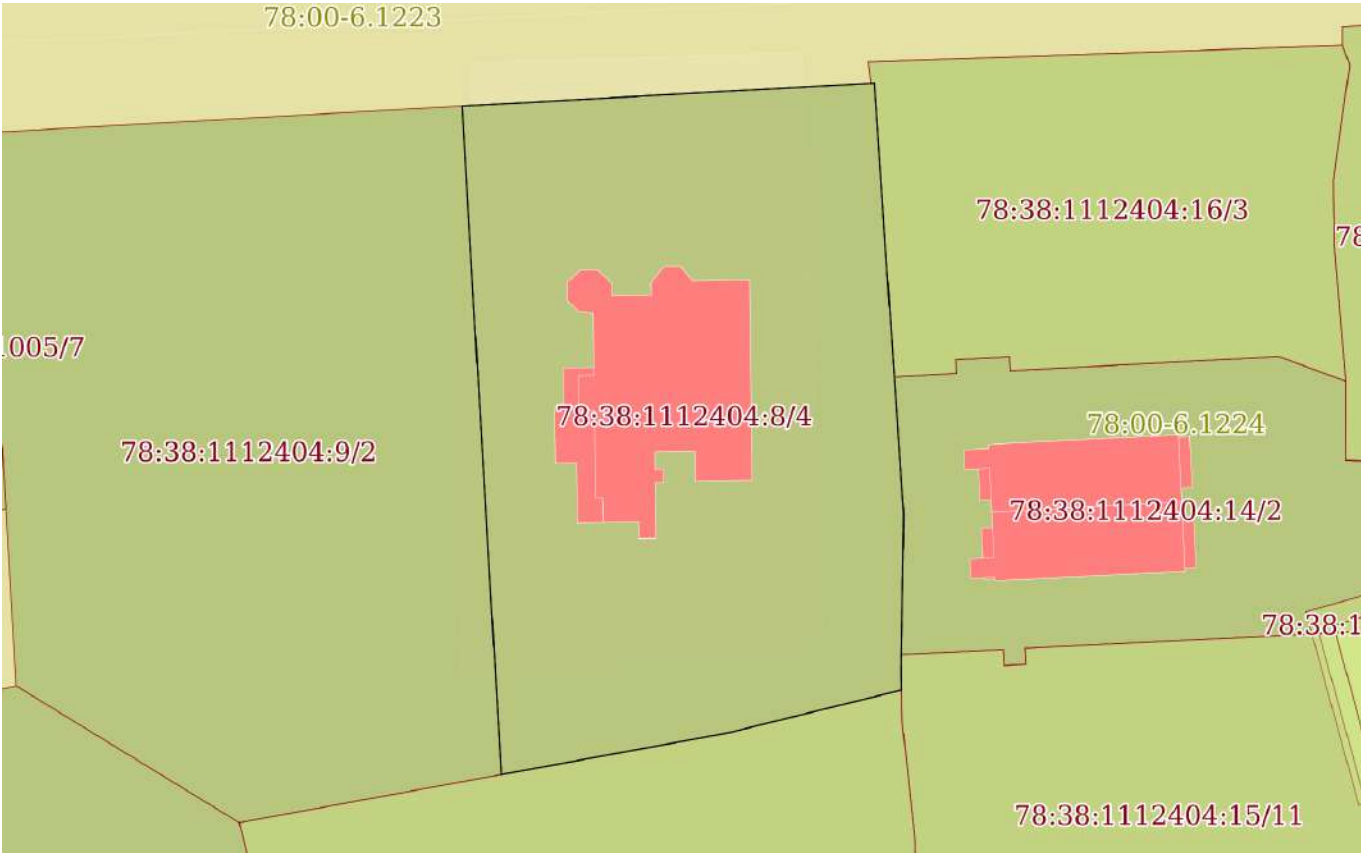
полное наименование должности


инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:8	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.10.2025, поступившего на рассмотрение 14.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г:8:8		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А		
Площадь, м2:	620.6		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.М. Кочкина"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	7767379.64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:8		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:38:1112404:2024, 78:38:1112404:2025, 78:38:1112404:2026, 78:38:1112404:2027, 78:38:1112404:2028, 78:38:1112404:2029, 78:38:1112404:2030, 78:38:1112404:2031, 78:38:1112404:2032		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Судоплатова Виктория Вадимовна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2009	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	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	Собственность 78-78/004-78/117/014/2015-188/2 27.01.2016 16:19:42
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	29.01.2025 16:10:47	
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2009-78/011/2025-7	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2025 по 26.01.2074	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Белла Терра", ИНН: 7838117546	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 19-A000933, выдан 27.01.2025, дата государственной регистрации: 29.01.2025, номер государственной регистрации: 78:38:1112404:2009-78/011/2025-8 Дополнительное соглашение к договору аренды от 27.01.2025 № 19-A000933, № 1, выдан 03.03.2025, дата государственной регистрации: 07.04.2025, номер государственной регистрации: 78:38:1112404:2009-78/011/2025-9	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности


инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737

Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009

	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:	11.01.2021 16:06:56
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2009-78/011/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.01.2021 бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга, № 10-366, выдан 24.08.2015
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	инициалы, фамилия

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 18		
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737		
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2009
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

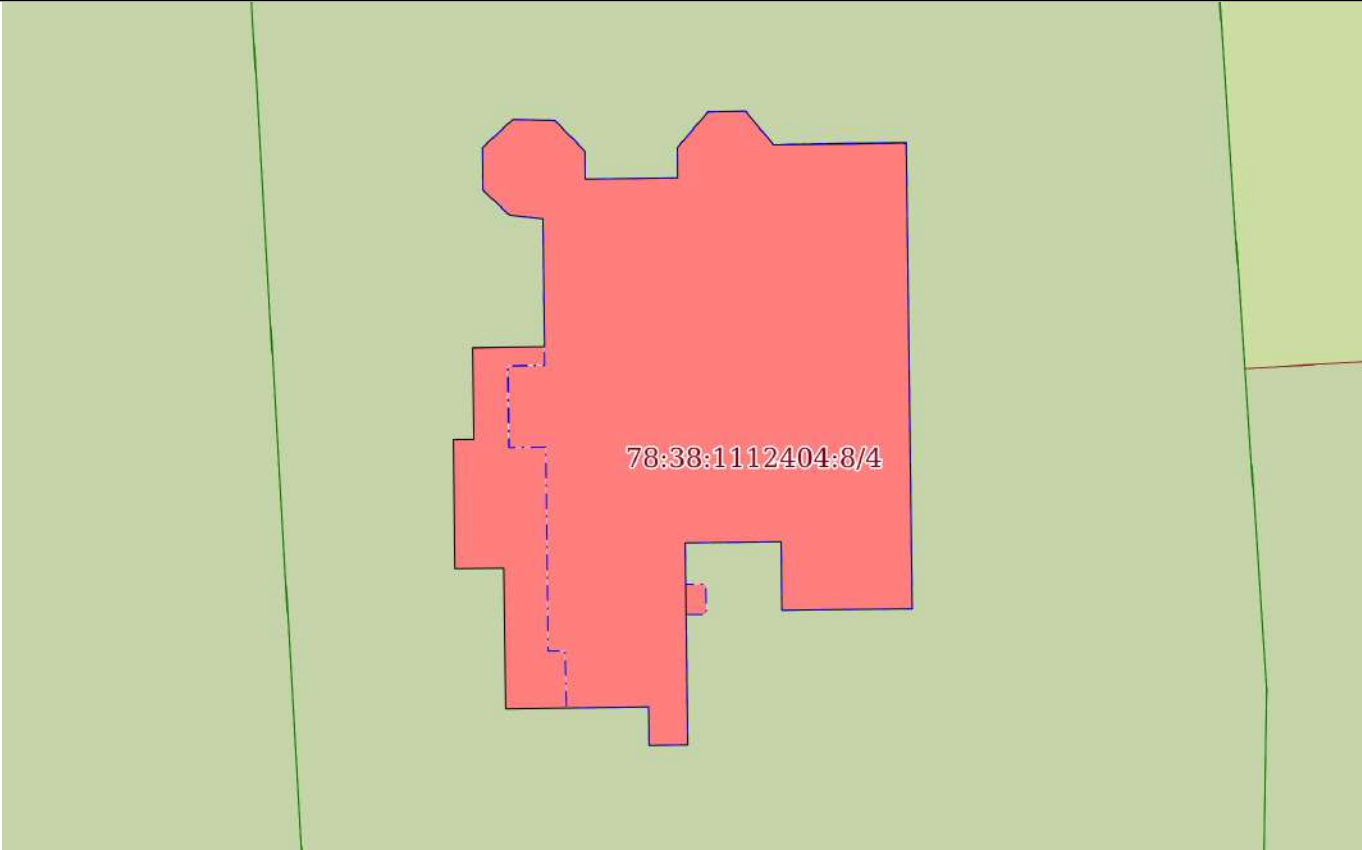
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

инициалы, фамилия

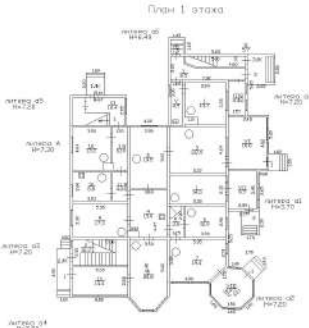
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2009	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

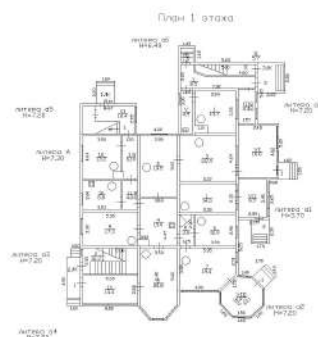
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 1	
<div><p>План 1 этажа</p></div>			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

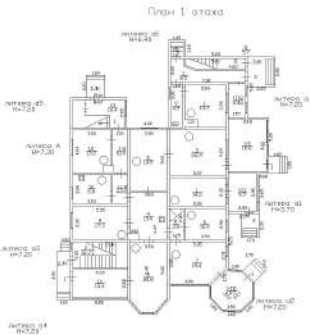
полное наименование должности

инициалы, фамилия


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 2	
<div>План 2 этажа</div> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

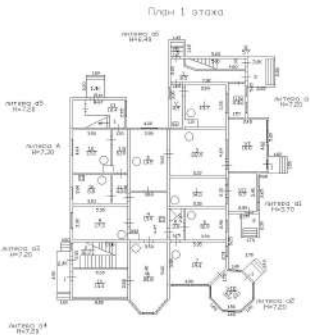
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1


полное наименование должности	<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p><p>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A</p><p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p><p>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p></div>	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 1	



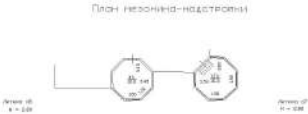
Масштаб 1

полное наименование должности	<div><p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p><p>Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A</p><p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p><p>Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026</p></div>	
инициалы, фамилия		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 2	
<div>План 2 этажа</div> 			
Масштаб 1			

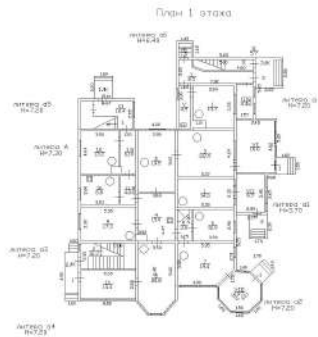
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): мезонин-надстройка	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

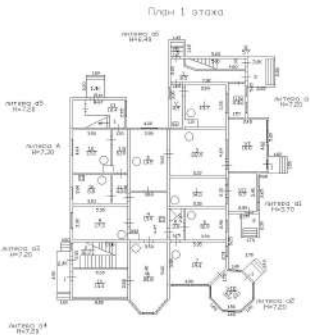
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026


полное наименование должности


инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 1	




Масштаб 1


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 2	
<div>План 2 этажа</div> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 2	
<div>План 2 этажа</div> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 2	
<div>План 2 этажа</div> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009		Номер этажа (этажей): 2	
<div>План 2 этажа</div> 			
Масштаб 1			

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026		



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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург,
191023

Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45

E-mail: kgiop@gov.spb.ru

http://www.kgiop.spb.ru

КГИОП СПб

№ 01-24-3124/25-0-1

от 24.11.2025

На № 0



27.10.2025

КГИОП, рассмотрев представленную заявлением от 27.10.2025 № 01-24-3124/25-0-0 проектную документацию на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее - Объект): «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», (шифр: 005-2025), разработанную ООО «Прайват реконстракшн», с Актом государственной историко-культурной экспертизы, разработанным экспертной комиссией в составе: Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М., сообщает следующее.

Предоставление государственной услуги по согласованию проектной документации осуществляется в соответствии с Порядком 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, утвержденного приказом Министерства культуры РФ от 05.06.2015 № 1749 (далее – Порядок № 1749).

Дополнительно сообщаем, что распоряжением КГИОП от 17.09.2025 № 258-рп утвержден предмет охраны Объекта (далее – Предмет охраны).

Деятельность в отношении объектов культурного наследия (далее - ОКН) регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ).

Согласно ст.18 Закона № 73-ФЗ Предмет охраны ОКН – это описание особенностей Объекта, являющихся основаниями для включения его в реестр и подлежащих обязательному сохранению.

Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (далее – Акт ГИКЭ) не соответствует требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон №73-ФЗ) и «Положению о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (далее - Положение):

- Акт ГИКЭ не содержит работ, представленных в Томе 3.3 «Конструктивные решения», в части устройства монолитной железобетонной плиты основания.

К проектной документации имеются следующие замечания:

- Том 1.1 «Исходно-разрешительная документация». Акт определения влияния от 20.02.2025 не содержит работ, представленных в Томе 3.3 «Конструктивные решения», в части устройства монолитной железобетонной плиты основания.

- Том 2.2 «Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры». Обмерные чертежи кронштейна (Деталь 1) на л.21, являющегося элементом Предмета охраны, не соответствует ф.56 Тома 1.2 «Фотофиксация до начала производства работ». Не представлены узлы и детали оконных заполнений, являющихся элементами Предмета охраны.

- Том 2.3. «Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания». При обследовании шурфов не описаны швы и состояние кирпичной и бутовой кладки, состояние швов между гранитными блоками. Не проанализированы все полученные результаты обследования, не даны развернутые выводы о причинах и последствиях неравномерных осадок фундаментов. Также не представлен анализ конструктивных особенностей фундамента здания в увязке с объемно-пространственным решением и утраченными элементами.

Согласно п.7.5.3 ГОСТ Р 55567-2013 в обязательном порядке в поверочных расчетах необходим учет выявленных дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность конструкций. (п. 3.20, п. 5.1.8 по ГОСТ 31937-2024). Согласно приложению, В ГОСТ 31937-2011 отчет необходимо дополнить ведомостью дефектов. Согласно п. 5.3.4 ГОСТ Р 55567-2013 ведомость дефектов и повреждений необходимо дополнить их (дефектов) количественными характеристиками (ширина раскрытия трещин, их глубина, процент потери рабочего сечения за счет коррозии и т.п.), а также кратким описанием рекомендуемых мероприятий по приведению конструкций в исправное техническое состояние.

- Том 2.4 «Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам». Не представлены результаты микологических исследований деревянных конструкций. Полная замена древесины сруба и элементов деревянного декора фасадов, рекомендуемая в выводах обследования, не подтверждена данными микологической экспертизы. В разделе методик рекомендована частичная (выборочная) замена деревянных элементов сруба. Устранить несоответствие принятых решений.

- Том 3.2.1 «Архитектурные решения» не содержит графической части, подтверждающей сохранение габаритов Объекта, являющихся элементом Предмета охраны, на планах не указаны общие размеры здания; не содержит графической части, подтверждающей сохранение местоположения наружных и внутренних капитальных стен Объекта, являющихся элементом Предмета охраны; не содержит графической части по устройству покрытия восьмигранной башенки с шатровой кровлей с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя», являющегося элементом Предмета охраны. Не представлено обоснование устройства бетонного цоколя, устройство только части цоколя из гранитных блоков, являющихся элементом Предмета охраны. Имеются разночтения в части устройства водосточных труб. Не обосновано отсутствие шпилей над башнями, т.к. наличие шпилей подтверждается материалами Тома 2.1 «Историко-архивные и библиографические исследования» и Тома 2.2 «Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры»

- Том 3.2.2 «Архитектурные решения» не содержит графической части оконного блока ОК-7 (мансардное окно в плоскости ската крыши), не представлены сечения верхних фрамуг оконных заполнений. Заполнение балконной двери (балконный блок ОК-1Д), являющееся элементом Предмета охраны, не соответствует материалам Тома 1.2 «Фотофиксация до начала производства работ» и Тома 2.1 «Историко-архивные и библиографические исследования».

- Том 3.3 «Конструктивные решения». В проекте отсутствует обоснование демонтажа гранитных фундаментных столбов и замены их на ж/б конструкции. При этом

в акте влияния прописано «сохранение фундаментов» и нет работ по устройству новой фундаментной плиты. Отсутствует план демонтажа фундаментов. Необходимо доработать плановое расположение проходов в подполье. Присоединение сохраняемых гранитных блоков фундамента/цоколя к новым ж/б конструкциям необходимо усилить конструктивными элементами, сопряжения только лишь за счет адгезии недостаточно. На л.5 (узел а-а) необходимо привести отметки по котловану и ж/б плите крылец. На различных листах проекта по-разному представлен внешний вид и конструкция цокольной части здания, необходимо обосновать и привести в соответствие. Имеются разночтения с Томом 2.2. «Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры» и Томом 3.2.1 «Архитектурные решения» в части высотных отметок Объекта.

- Часть 4 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения». Трассировка инженерных сетей на территории Объекта не обоснована. Рекомендуется откорректировать расположение сетей и оборудования с учетом сокращения и оптимизации технической зоны сетей, сохранения зеленых насаждений и дальнейшей разработки проекта сохранения территории Объекта. Необходимо дополнить проект конструктивными разрезами инженерных сетей, сводным планом инженерных сетей и планом восстановления нарушенного благоустройства.

- Том 5.5 «Проект организации работ». Необходимо предусмотреть защиту деревьев в зоне производства работ защитными коробами, откорректировать трассировку временного ограждения с учетом сохранения зеленых насаждений, указать на стройгенплане ограждаемые деревья и конструктивные решения временного ограждения территории.

- Том 6.7 «Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов». Рекомендации по окраске деревянных конструкций прописаны только для элементов фасадного декора. Не даны рекомендации по финишной отделке деревянного сруба. Не предложены материалы – аналоги для заполнения швов гранитной облицовки.

На основании вышеизложенного, КГИОП отказывает в согласовании проектной документации в соответствии с пп. 2 п. 9 Порядка № 1749 (несоответствие представленных документов действующему законодательству).

**Начальник Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

Е.Е. Ломакина

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

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

2.1. Материалы иконографии.

Аннотированный список иллюстраций

1. План Сестрорецка, 1900 г. План выполнен на основе плана межевания Канонирских участков Сестрорецкой Лесной дачи 1898 года. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8
2. План Сестрорецка, 1900 г. Фрагмент. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8
3. Карта Сестрорецка 1900 г., часть 1 [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1900-1&sc=5
4. План Сестрорецкой Приморской дачной местности. 1911 год. – РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194
5. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5
6. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5
7. Топоъемка. 1932 г. Архив КГА
8. Топографическая карта Сестрорецка в масштабе 1:25000, выпущенная в 1939 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1939&sc=6
9. Топоъемка. 1961 г. Архив КГА
10. Топоъемка. 1962 г. Архив КГА
11. Топоъемка. 1965 г. Архив КГА
12. Топоъемка. 1970 г. Архив КГА
13. Топоъемка. 1972 г. Архив КГА
14. Топоъемка. 1973 г. Архив КГА
15. Топоъемка. 1977 г. Архив КГА
16. Топоъемка. 1991 г. Архив КГА
17. Топоъемка. 2010 г. Архив КГА
18. План первого этажа. 1946 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
19. План второго этажа. 1946 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
20. План мансардного этажа. 1946 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
21. План первого этажа. 1956 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
22. План второго этажа и мансарды. 1956 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
23. Карточка технической инвентаризации. 1964 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
24. Карточка технической инвентаризации. 1964 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

25. Карточка технической инвентаризации. 1964 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
26. Карточка технической инвентаризации. 1964 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
27. План первого этажа. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
28. План второго этажа и мансарды. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
29. План первого этажа. 1999 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
30. План второго этажа и мансарды. 1999 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
31. План первого этажа. 2011 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
32. План второго этажа и мансарды. 2011 г. СПб ГБУ «ГУИОН»
33. Фасады дачи Кочкина. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39
34. Кофейная у станции Курорт. 1909-1914 гг. [Электронный ресурс] URL: <http://www.nlr.ru/petersburg/spbsuburbs/sestr/7.htm>
35. Сестрорецк. Отдыхающие у бывшей дачи Кочкина (уч. № 75). Фото датировано 28 февраля 1933 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/100410/category/259>
36. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39
37. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39
38. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39
39. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39
40. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39
41. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета

51. На станции Сестрорецкий курорт. 1996 г. [Электронный ресурс] URL: <https://pastvu.com/p/128206>
52. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2002 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/90224/category/259>
53. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22358/category/259>
54. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22359/category/259>
55. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22360/category/259>
56. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22361/category/259>
57. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22362/category/259>
58. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22363/category/259>
59. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22355/category/259>
60. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22357/category/259>
61. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2010 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22356/category/259>
62. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo197341.html>
63. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo126186.html>
64. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo126188.html>
65. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo126191.html>
66. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://www.citywalls.ru/photo126190.html>
67. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22369/category/259>
68. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22375/category/259>
69. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22374/category/259>

70. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22373/category/259>
71. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22371/category/259>
72. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22370/category/259>
73. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22368/category/259>
74. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22367/category/259>
75. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22366/category/259>
76. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22365/category/259>
77. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22364/category/259>
78. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2014 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo197343.html>
79. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2014 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo197345.html>
80. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85873/category/259>
81. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85872/category/259>
82. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85874/category/259>
83. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85875/category/259>
84. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85876/category/259>
85. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85877/category/259>
86. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85878/category/259>
87. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85879/category/259>
88. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85880/category/259>

- [illegible]

146. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86049/category/2899>
147. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86050/category/2899>
148. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/89952/category/259>
149. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/89954/category/259>
150. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98107/category/259>
151. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98108/category/259>
152. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98109/category/259>
153. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98110/category/259>
154. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98111/category/259>
155. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98112/category/259>
156. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101531/category/3271>
157. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101532/category/3271>
158. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101533/category/3271>
159. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101534/category/3271>
160. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101535/category/3271>
161. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101540/category/3271>
162. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101541/category/3271>
163. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101543/category/3271>
164. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101544/category/3271>

184. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101575/category/3271>
185. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101577/category/3271>
186. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98230/category/3215>
187. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99504/category/3215>
188. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99505/category/3215>
189. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99506/category/3215>
190. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99507/category/3215>
191. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99509/category/3215>
192. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99510/category/3215>
193. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99511/category/3215>
194. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99513/category/3215>
195. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99514/category/3215>
196. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99515/category/3215>
197. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99516/category/3215>
198. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99517/category/3215>
199. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99518/category/3215>
200. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2020 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/100846/category/3215>

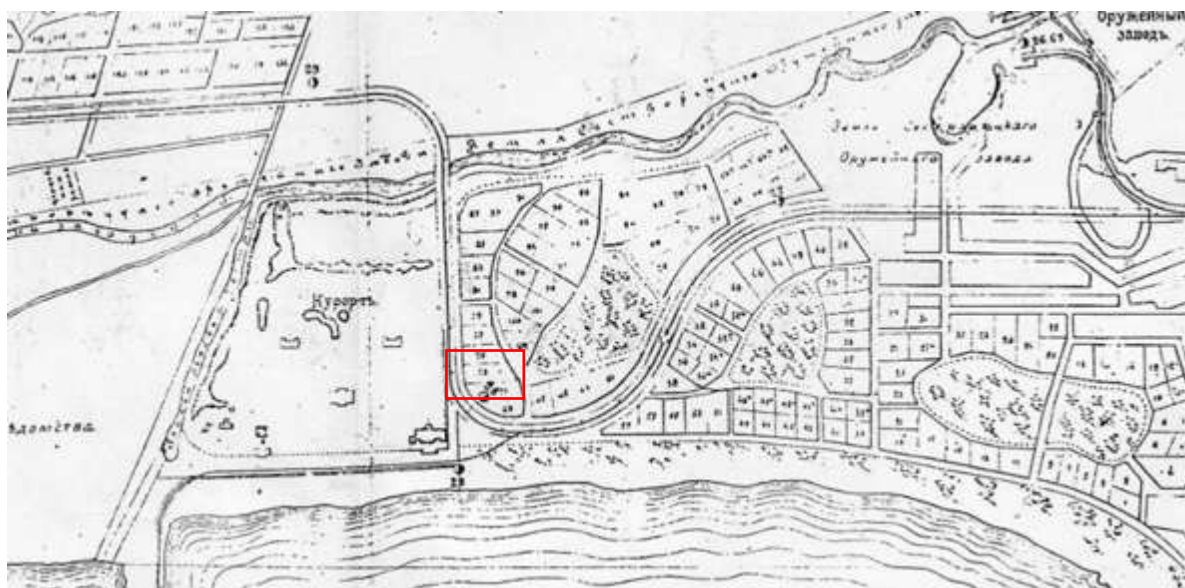


1. План Сестрорецка, 1900 г. План выполнен на основе плана межевания Канонирских участков Сестрорецкой Лесной дачи 1898 года. [Электронный ресурс] URL:

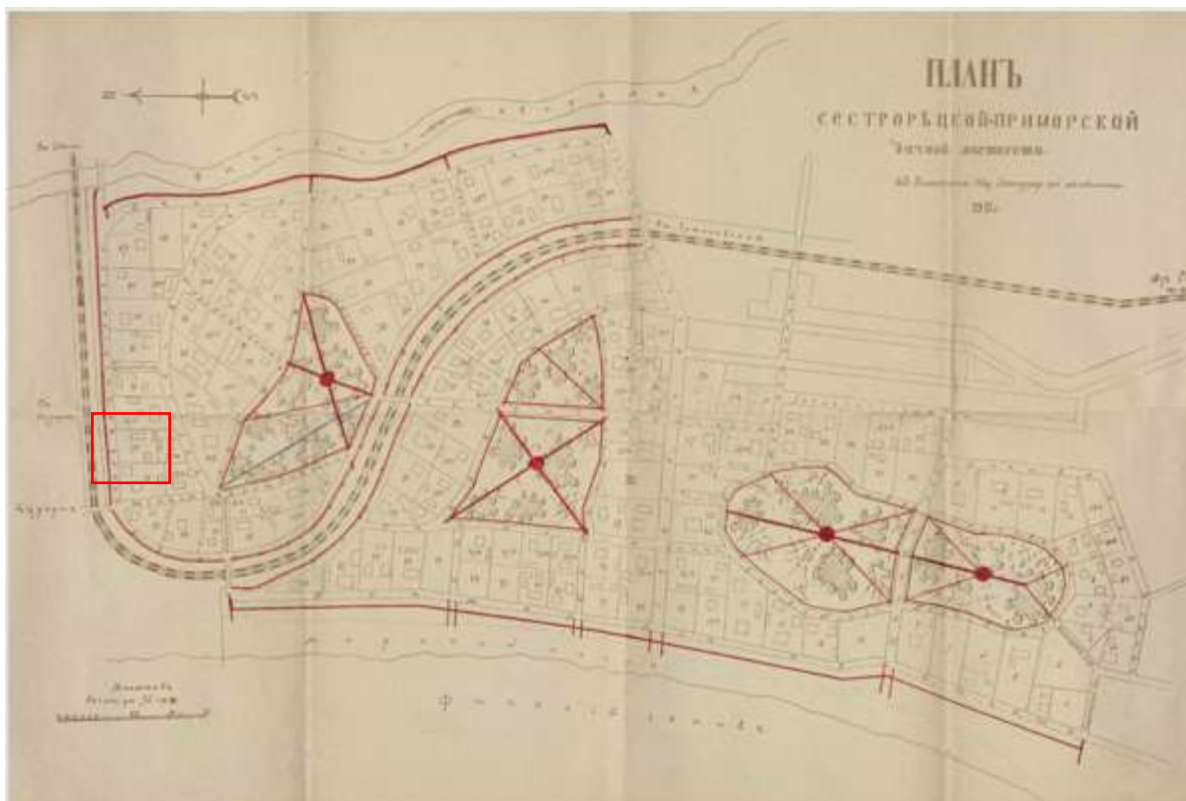
https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8



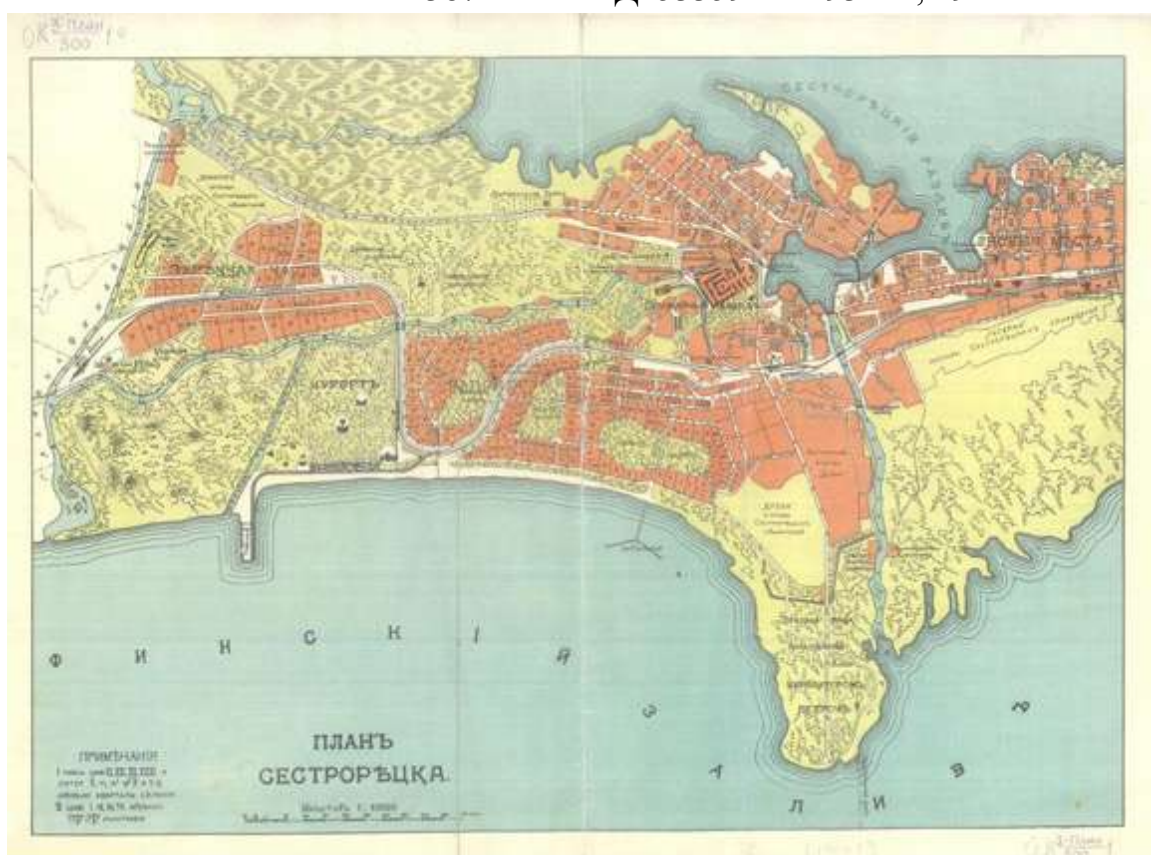
2. План Сестрорецка, 1900 г. Фрагмент. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/91896/tags/624-%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5_%D0%B4%D0%B0%D1%87%D0%B8



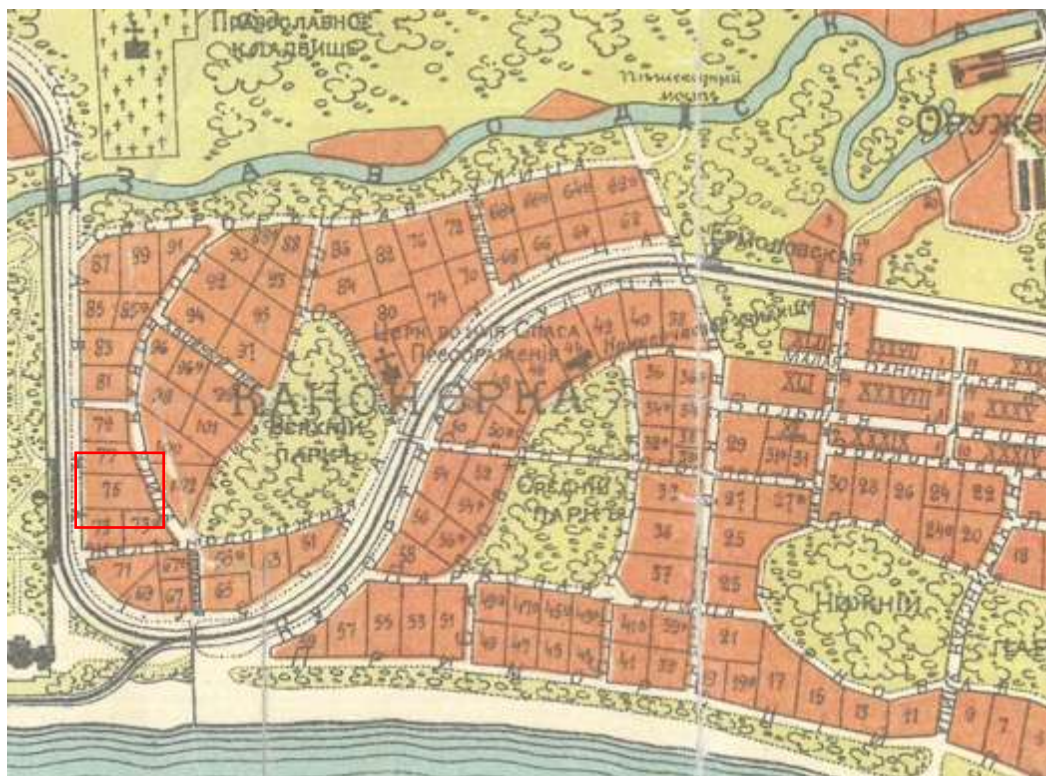
3. Карта Сестрорецка 1900 г., часть 1 [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1900-1&sc=5



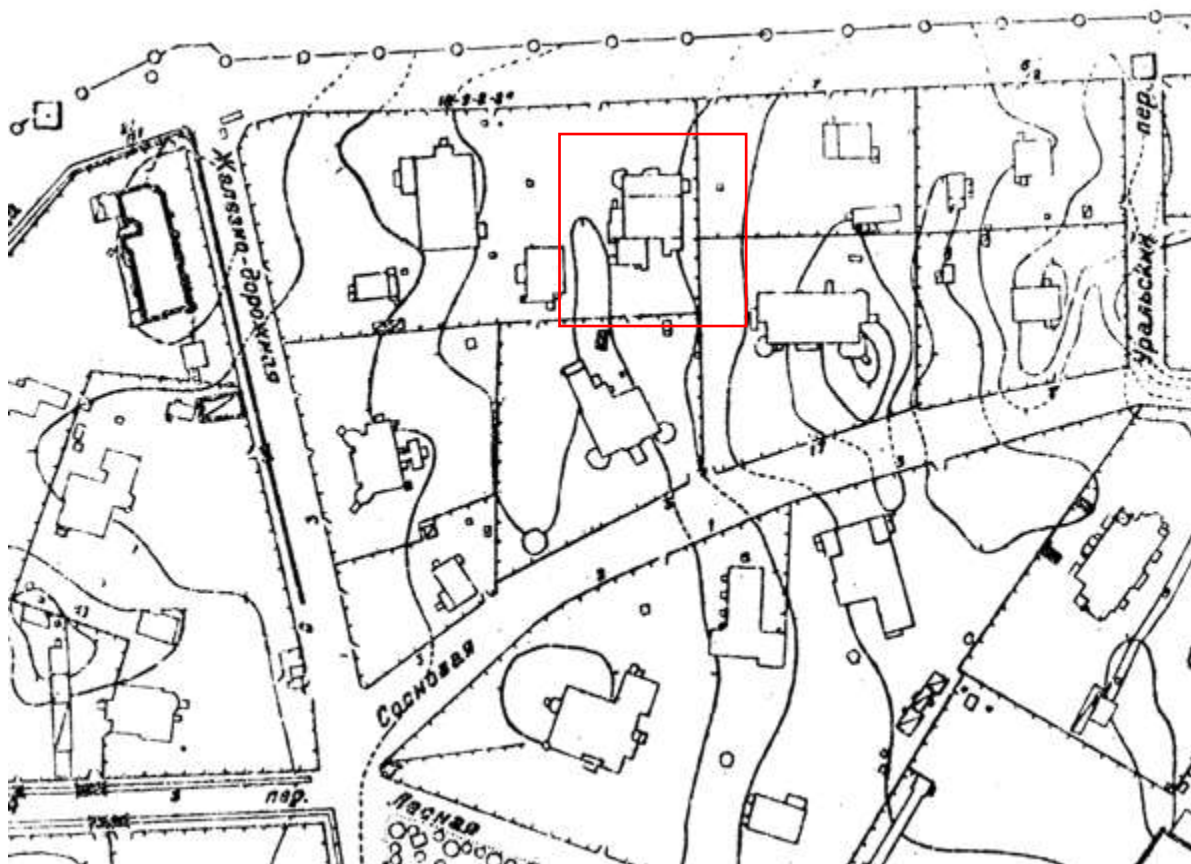
4. План Сестрорецкой Приморской дачной местности. 1911 год. – РГИА Ф. 387. Оп. 11. Д. 53359. Л. 193 об., 194



5. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5



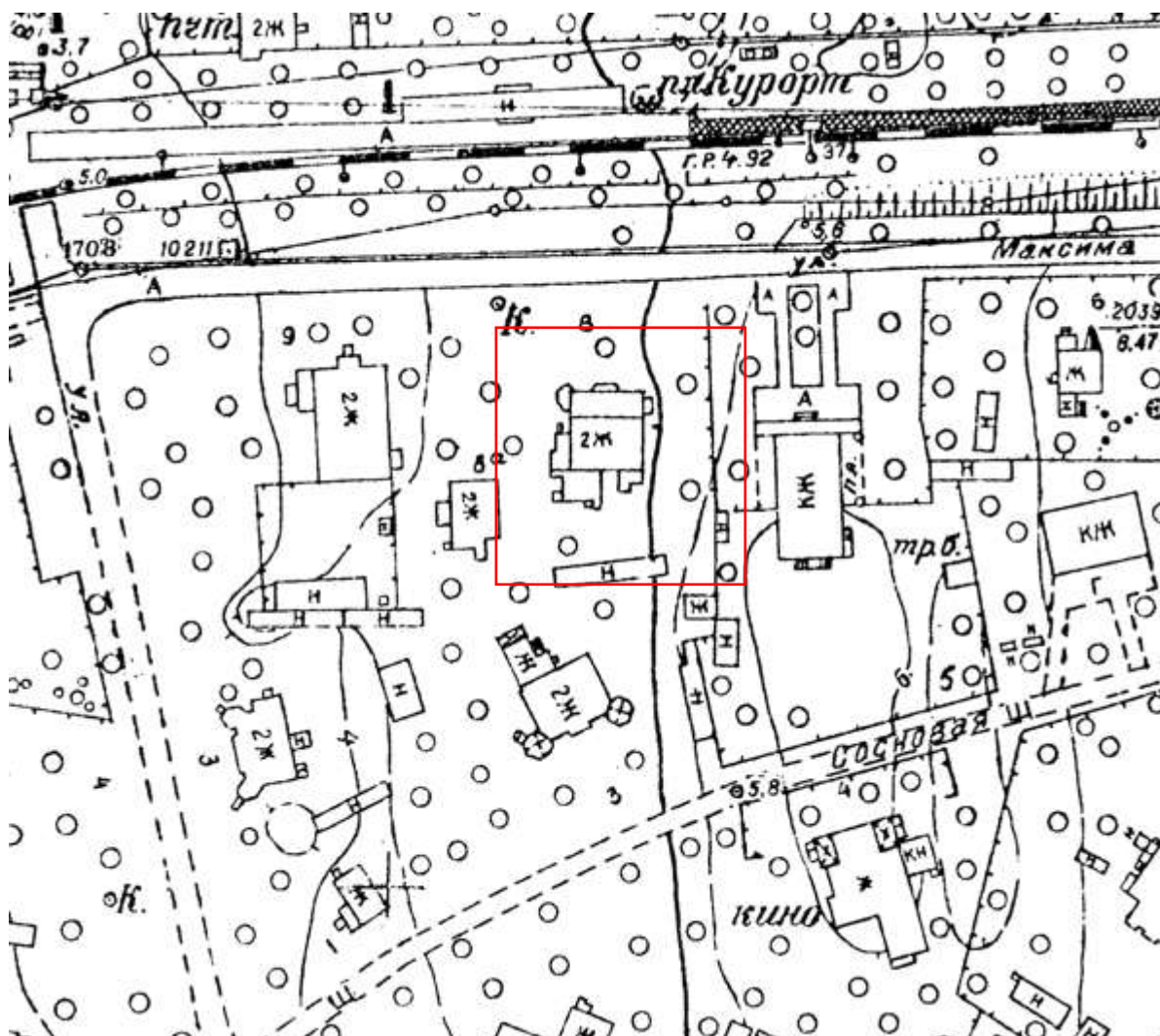
6. Карта Сестрорецка, 1914 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1914&sc=5



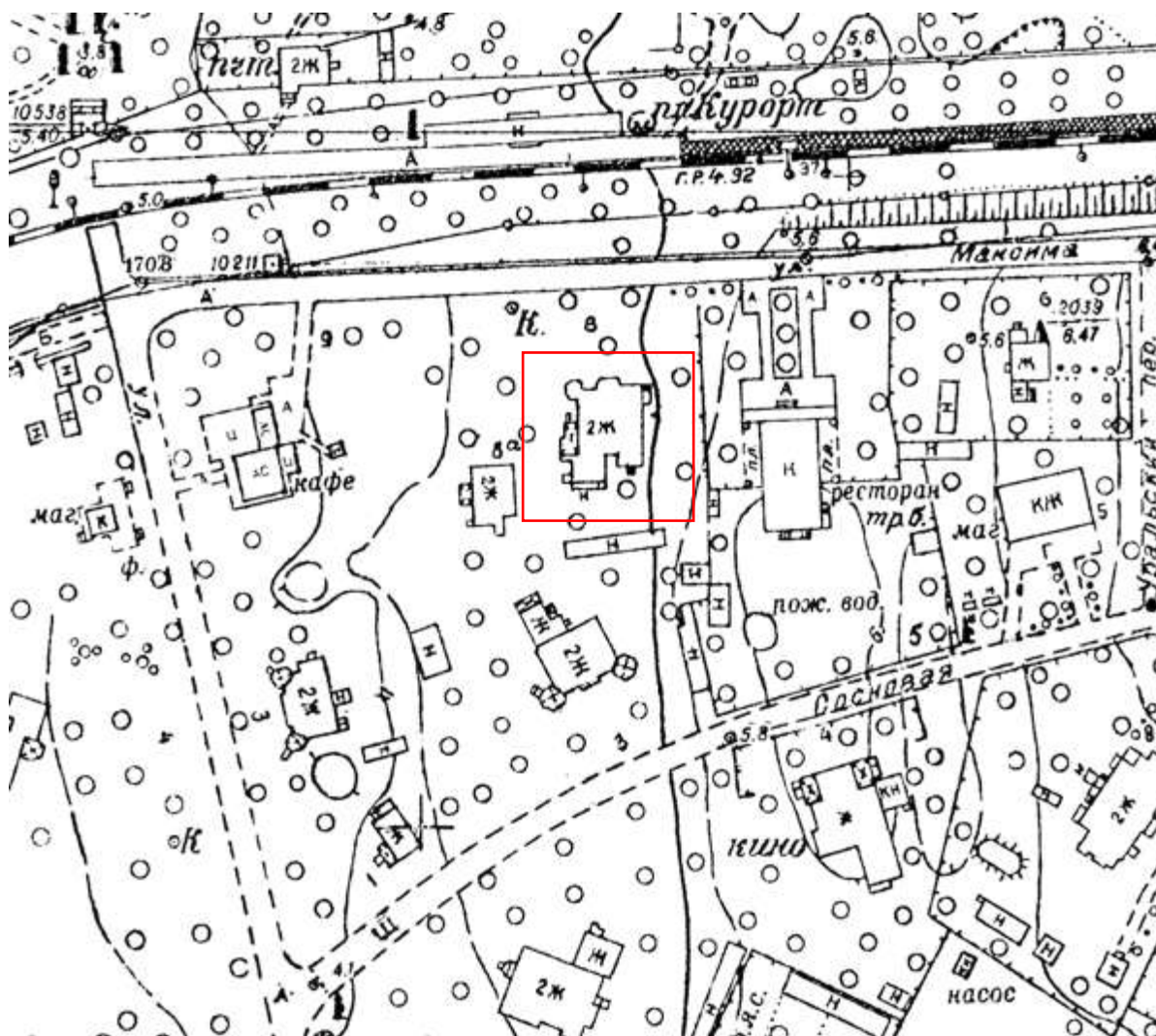
7. Топоъемка. 1932 г. Архив КГА



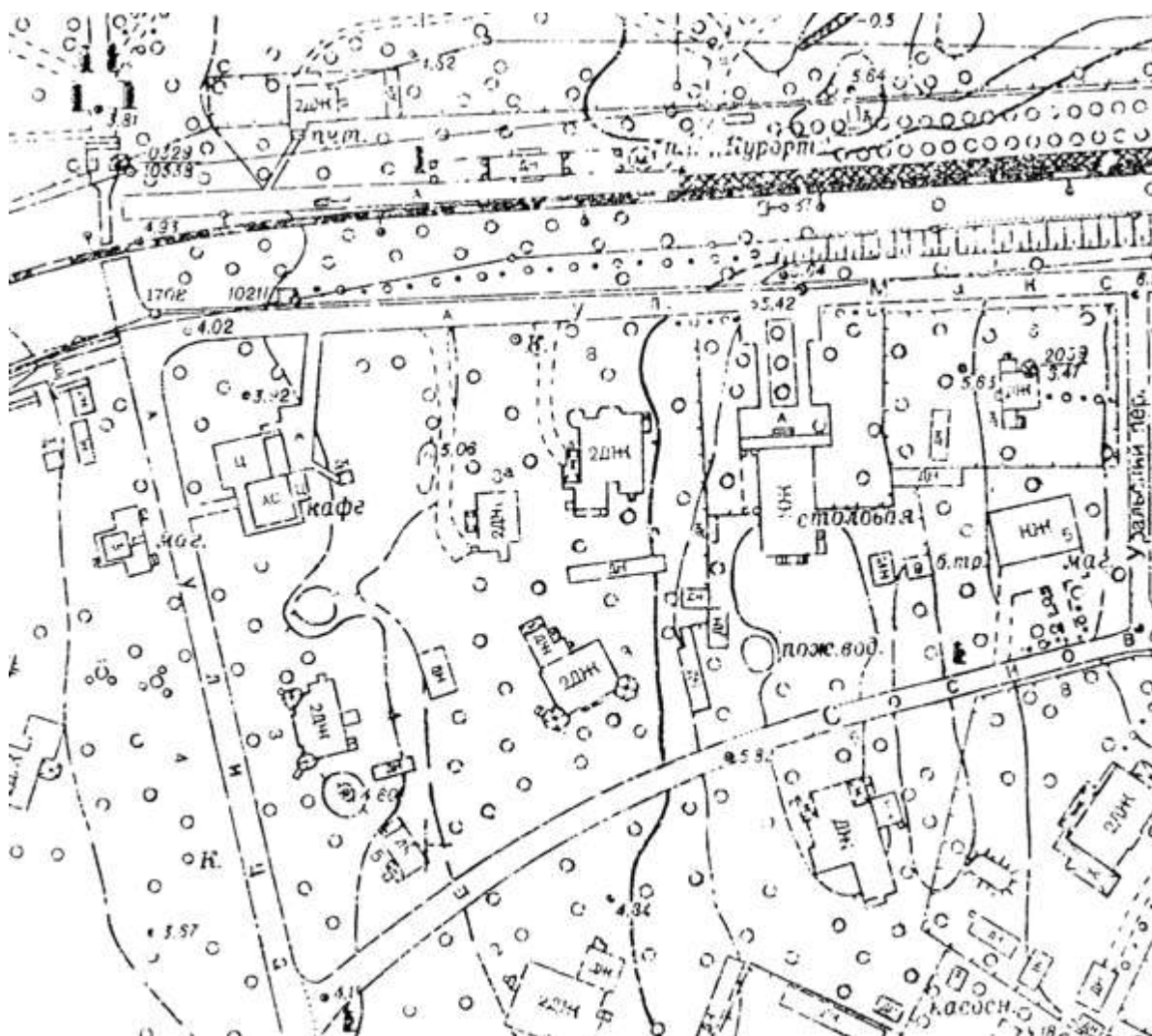
8. Топографическая карта Сестрорецка в масштабе 1:25000, выпущенная в 1939 г. [Электронный ресурс] URL: https://terijoki.spb.ru/trk_viewer.php?mfx=map_Sestroretsk_1939&sc=6



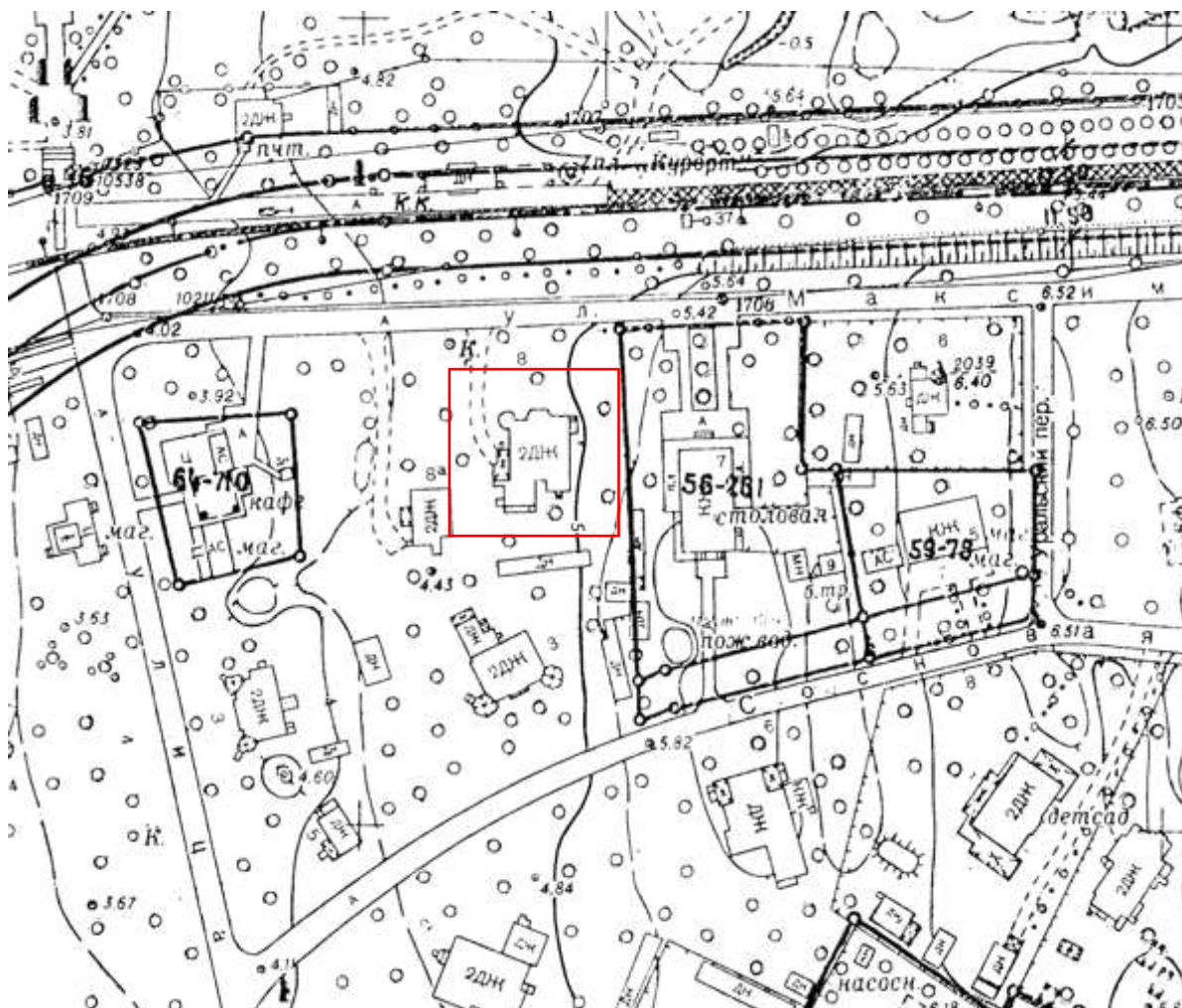
10. Топоъемка. 1962 г. Архив КГА



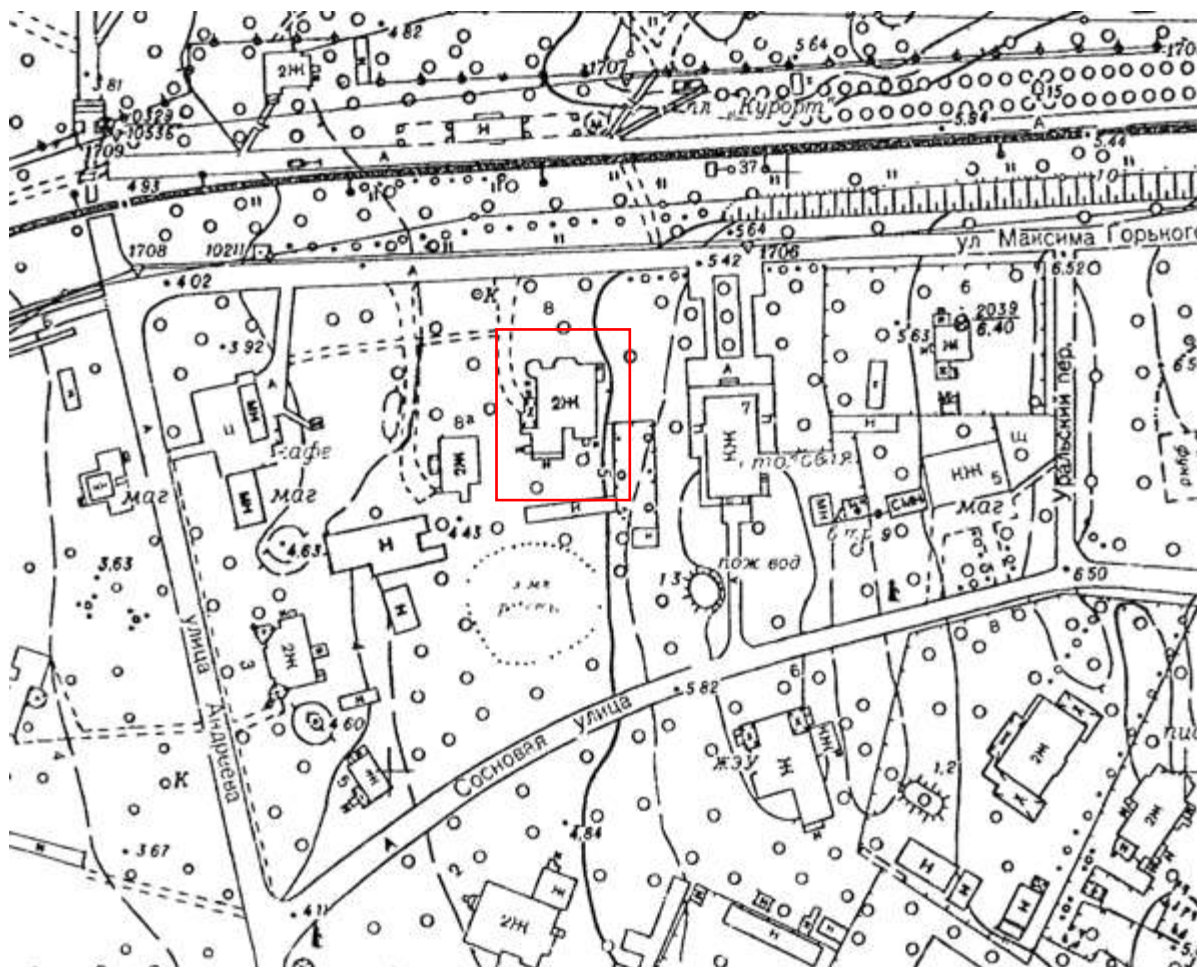
11. Топоъемка. 1965 г. Архив КГА



12. Топоъемка. 1970 г. Архив КГА



15. Топо съемка. 1977 г. Архив КГА

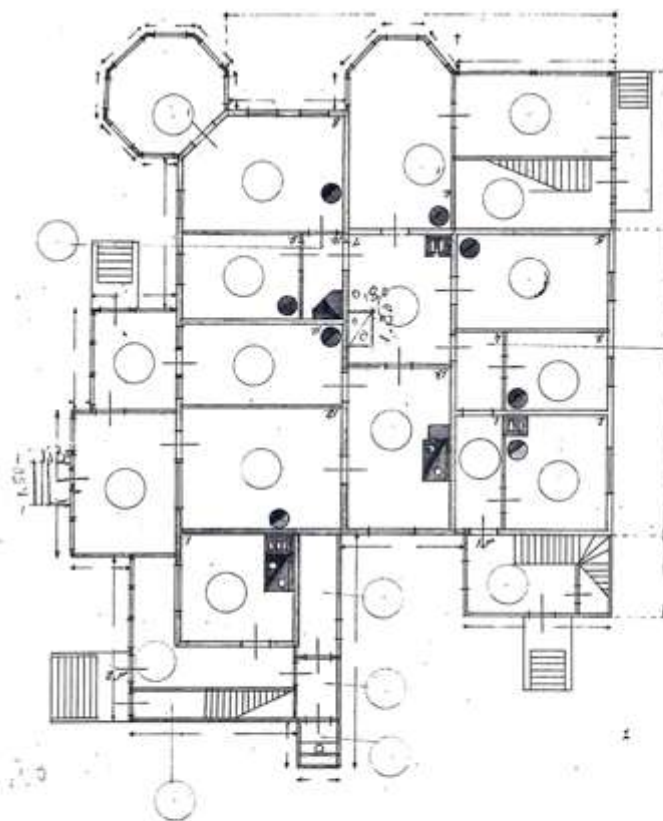


17. Топоъемка. 2010 г. Архив КГА

СПб, г. Сестрорецк,
Улица Максима Горького,
дом 8
По состоянию на 1946 год



КОПИЯ



КОПИЯ
ВЕРНА



Л.Г. Панина

18. План первого этажа. 1946 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

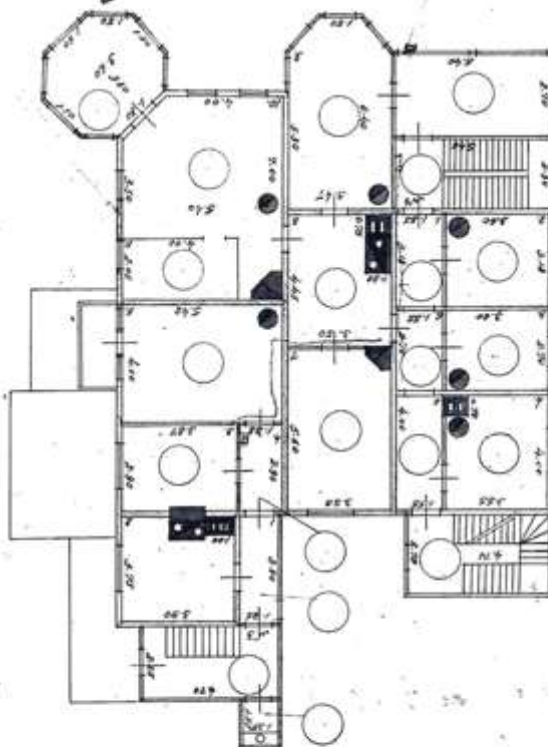
СПб, г. Сестрорецк,
Улица Максима Горького,
дом 8

По состоянию на 1946 год



КОПИЯ

3
0



Зав. [signature]

462. [signature]

КОПИЯ
ВЕРНА



Институт кадастровой деятельности

[signature] Л.Г. Панков

19. План второго этажа. 1946 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

КОПИЯ Копия *б*

Поэтажный план

„ 2 „ этажного деребчатого дома № 8 по ул. М. Горького
 в Сестрорецком районе г. Ленинграда
 Владелец Сестрорецкий Курорт Авангардразвлек
 в пользовании 23

Составлен „ 30 „ 1956 г.

„ Номер „ А „
15.10

1-й этаж

Начальник ПИБ Северное
департамент кадастровой деятельности
Л.Г. Панина
Начальник

Бюро инвентаризации:
Проверил: *Минин*
Чертил: *Р.В.*

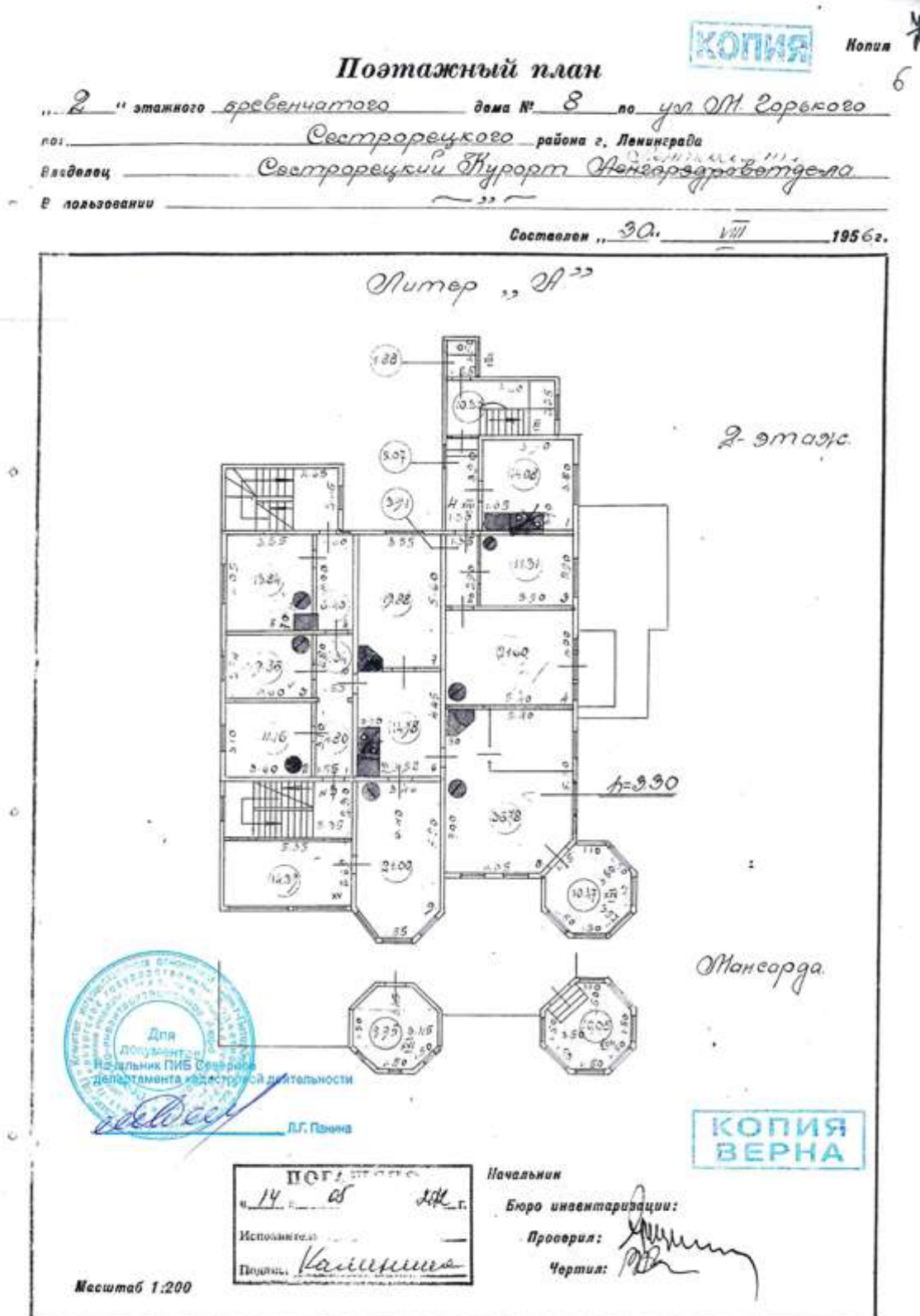
ПОГАШЕНО
14 05 2021
Исполнитель: *Колесников*
Подпись: *Колесников*

Масштаб 1:200

КОПИЯ ВЕРНА

73-9-1743-1200

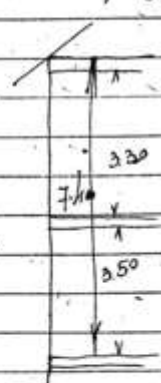
21. План первого этажа. 1956 г. СПб ГБУ «ГУИОН»



тл-9-1743-1200

22. План второго этажа и мансарды. 1956 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

III. Исчисление площадей и объемов основной и подсобной частей строения

Литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Объем (куб. м.)
1	2	3	4
А	Основн. часть 2 ^г эт.	$(10.65 \times 15.10) + (4.00 \times 5.65) + (9.60 \times 4.10) +$ $+ (1.40 \times 3.90) + (3.90 + 1.75) \times 1.40 -$ $- (1.40 \times 1.40) = 231.20 \times 7.40 = 1711$	
В ^г	Веранда 2 ^г эт.	$5.50 \times 2.90 = 16.00 \times 7.40 = 118$	
Ж ^г	Пристройка 2 ^г эт.	$5.50 \times 2.55 = 14.00 \times 7.40 = 104$	
З ^г	Пристройка 2 ^г эт.	$6.10 \times 2.85 = 14.50 \times 7.40 = 107$	
З ^г	Уборная	$1.65 \times 1.55 = 2.20 \times 6.40 = 14$	
Б ^г	Пристройка 1 ^г эт.	$(7.30 \times 2.40) + (1.77 \times 3.20) = 22.90 \times 3.80 = 88$	
	Л. - 2 ^г эт.	$5.0 \times 2.45 = 12.30 \times 3.50 = 43$	
В ^г	Веранда	$(3.87 \times 1.65) + (3.87 + 1.60) \times 1.0 +$ $+ (3.87 + 1.90) \times 1.00 = 11.90 \times 10.40 = 124$	
В ^г	Веранда мансарды	$(3.75 \times 1.50) + (3.75 + 1.70) \times 1.2 +$ $+ (3.75 + 1.70) \times 1.20 = 12.10 \times 2.80 = 34$	
Н ^г	Веранда 1 ^г этажа	$(5.20 \times 3.75) + (3.65 \times 2.95) = 30.30 \times 3.70 = 112$	
		343.30	2455
		Итого по 669 м ²	
	Схема разреза		
			

IV. Описание конструктивных элементов и отделение износа

Классификация по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние элементов	Удельн. вес в проц.	Поправки	Уд. вес после при- менения поправок	Проц. износа элементов	Проц. износа по всему строению
1	Фундаменты	Объемные столбы с одной ребром.						
2	Стены и перегородки	Деревянные.						
3	Перекрытия	деревянные опенки						
4	Крыша	Строп. дерев. кровля покрытая с вод. трубами						
5	Полы	деревянные доски						
6	Перекрытия	доски 1 см толщиной						
7	Внутренние-наружные откосы	простые						
8	Санитарно-технические работы	некое оточ. радио						
9	Разные работы	карты						

Прибавочный износ

45%

проч.

Тит. № 9 УПД ЛСНХ. Заказ № 636-2 г. 2000 23.3.60 г.

V. Техническое описание пристроек к основному строению

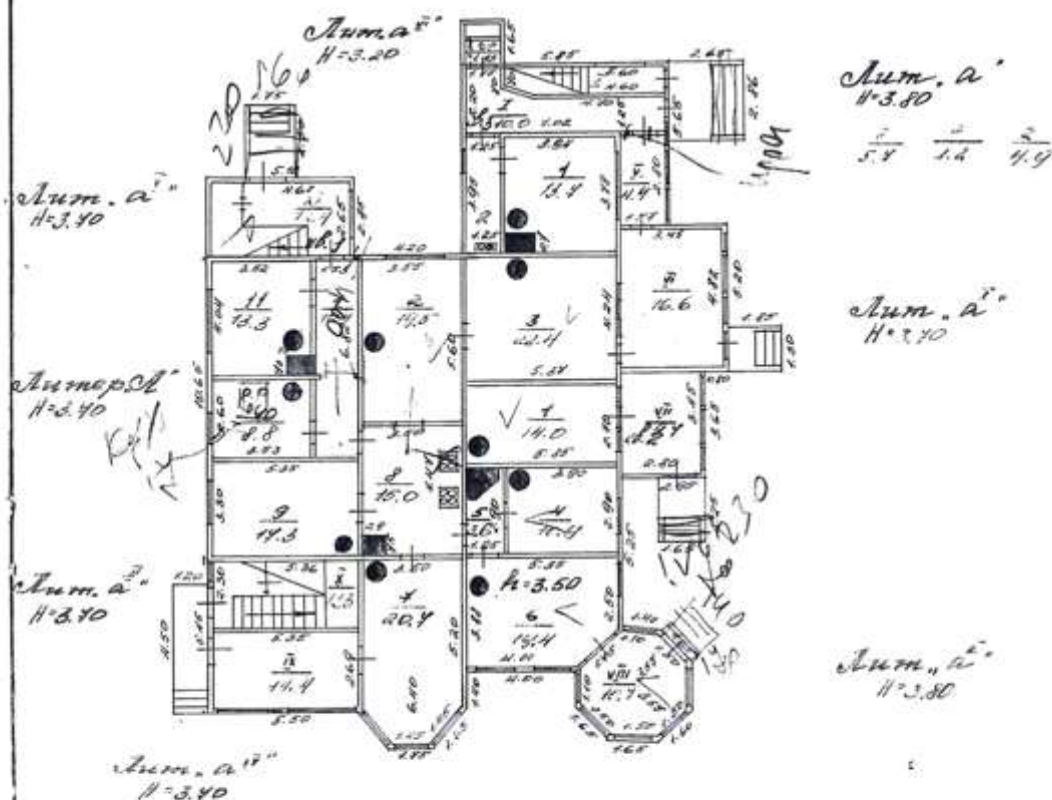
№№ по порядку	Наименование	Пристройка	Пристройка	Пристройка	Пристройка
		ант. (по плану)	ант. (по плану)	ант. (по плану)	ант. (по плану)
1	2	3	4	5	6
1	Назначение	Веранда	Пристройка	Уборная	
2	Фундамент	бут. бет.	бут. бет.	дерев.ск.	
3	Стены и перегородки	доск. бет.	доск. бет.	доск. бет.	
4	Покрытия	дерев.ск.	—	—	
5	Кровля	чугун.ск.	чугун.ск.	чугун.ск.	
6	Полы	доск. бет.	доск. бет.	доск. бет.	
7	Проемы	бет. бор.			
8	Отделочные работы	простые	простые	простые	
9	Внутр. сан-технич. устройства				
10	Прочие работы				
11	% износа				

VI. Исчисление восстановительной стоимости и стоимости износа основной, отдельных частей строения и пристроек

[illegible]

Копия

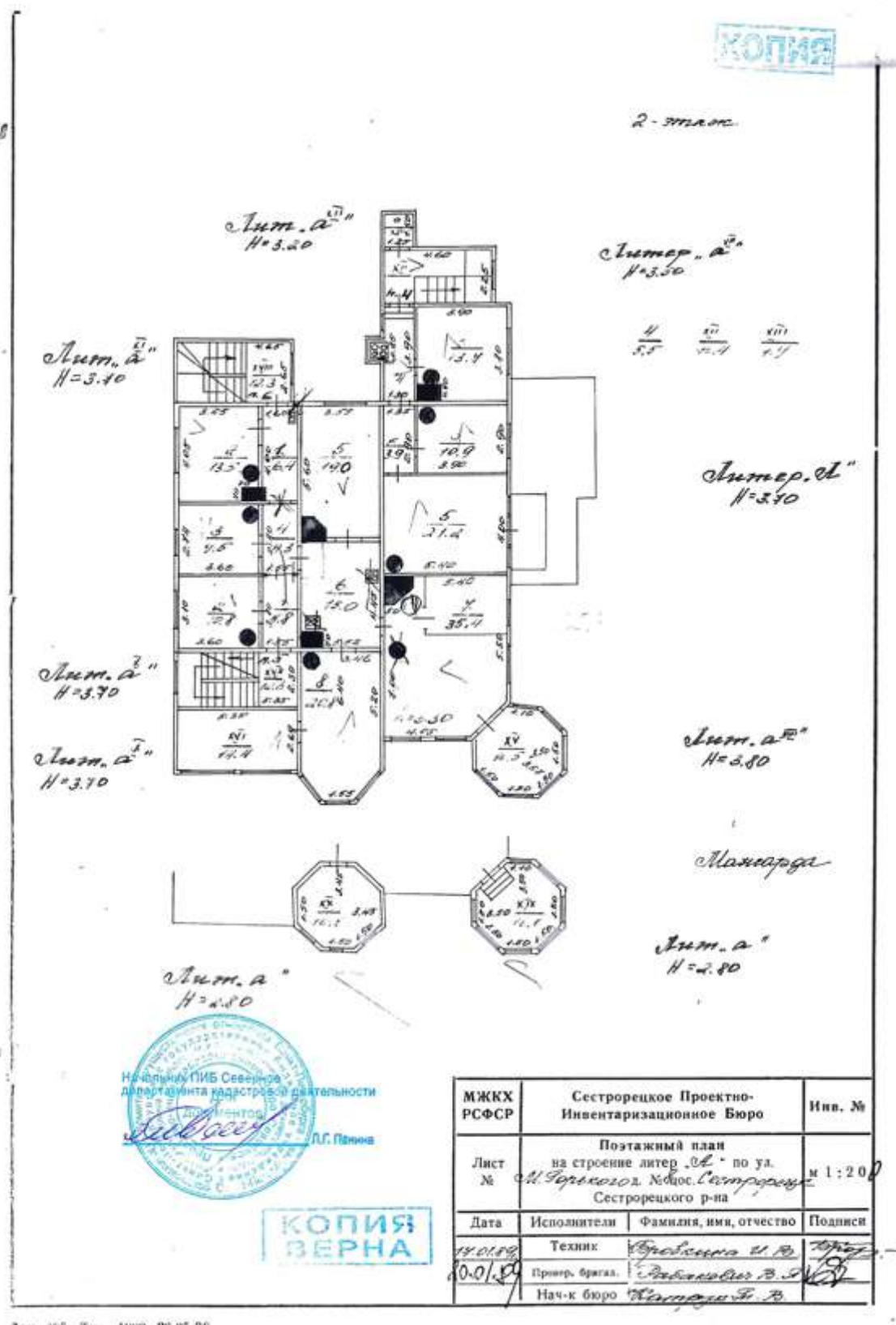
1-этаж



КОПИЯ
ВЕРНА

МЖКХ РСФСР	Сестрорецкое Проектно- Инвентаризационное Бюро		Инв. №
Лист №	Позтажный план на строение литер. А по ул. М. Водного д. № 400, Сестрорецкое Сестрорецкого р-на		м 1:200
Дата	Исполнители	Фамилия, имя, отчество	Подписи
11.01.88	Техник	Будовкина Н. В.	
12.01.89	Провер. бригад.	Рыбаченко В. В.	
	Нач.-к бюро	Савинский В. В.	

27. План первого этажа. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»



28. План второго этажа и мансарды. 1989 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

VIII. Поэтажный план дома
(Масштаб 1:200)

1999

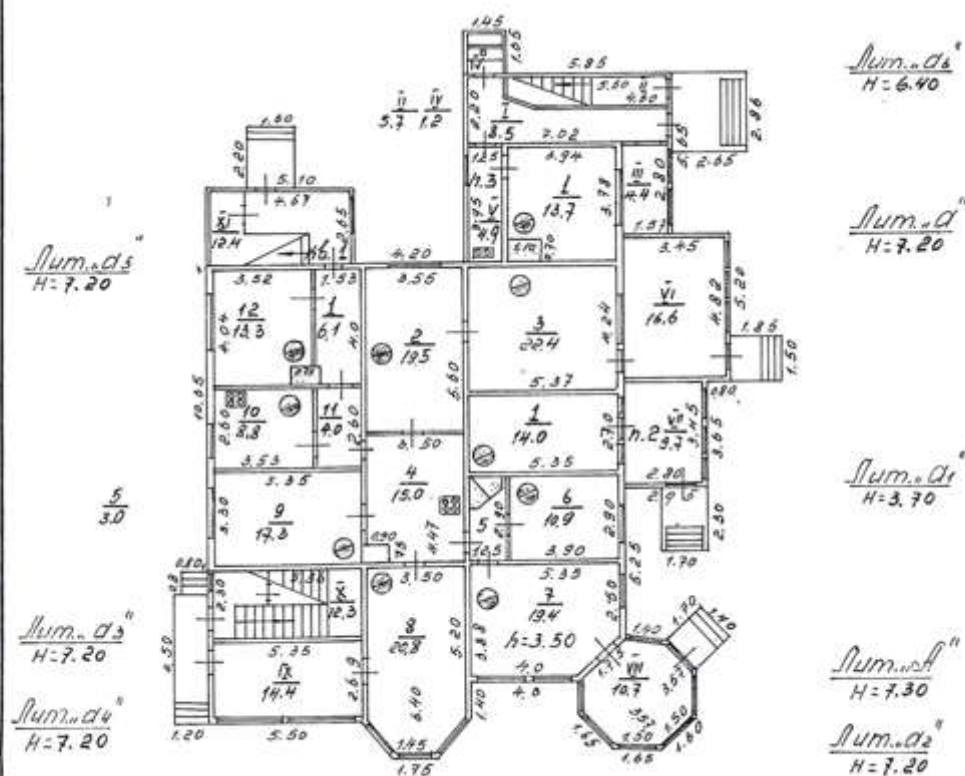
СПб, г. Сестрорецк,
Улица Максима Горького,
дом 8

ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ

42,

1 этаж



По состоянию на 1999 год

КОПИЯ
ВЕРНА

30. План второго этажа и мансарды. 1999 г. СПб ГБУ «ГУИОН»

Санкт-Петербург,
г. Сестрорецк
ул. Максима Горького
дом 8

УИИ. поэтажный план дома

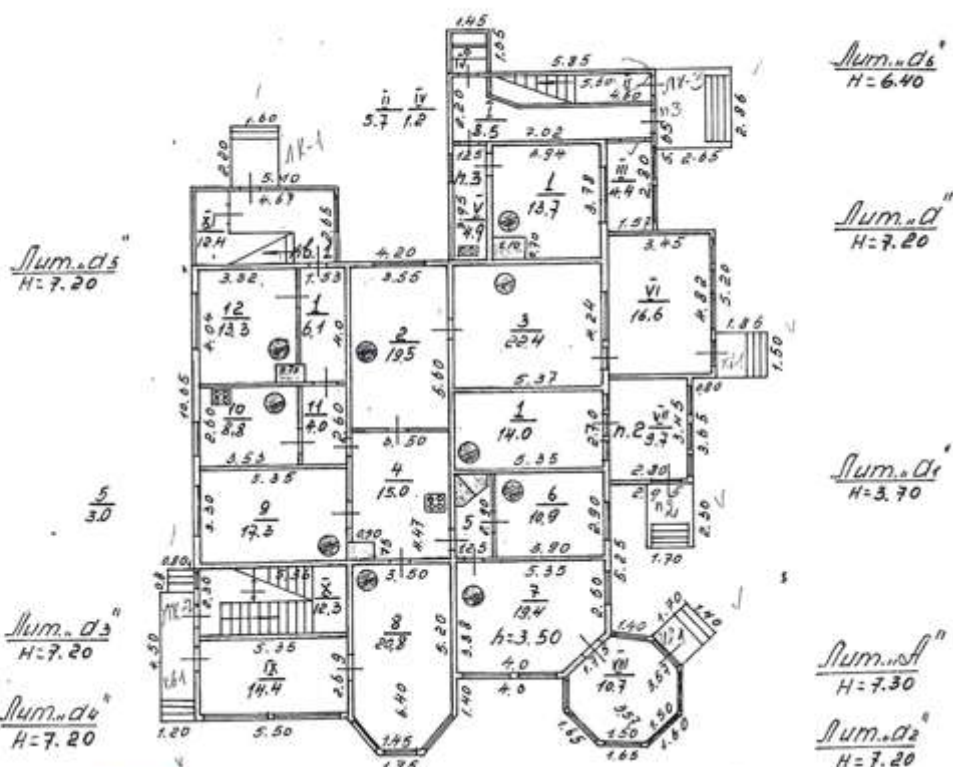
(Масштаб 1:200)

По состоянию на 2011 год

ОПЕРАТИВНЫЙ

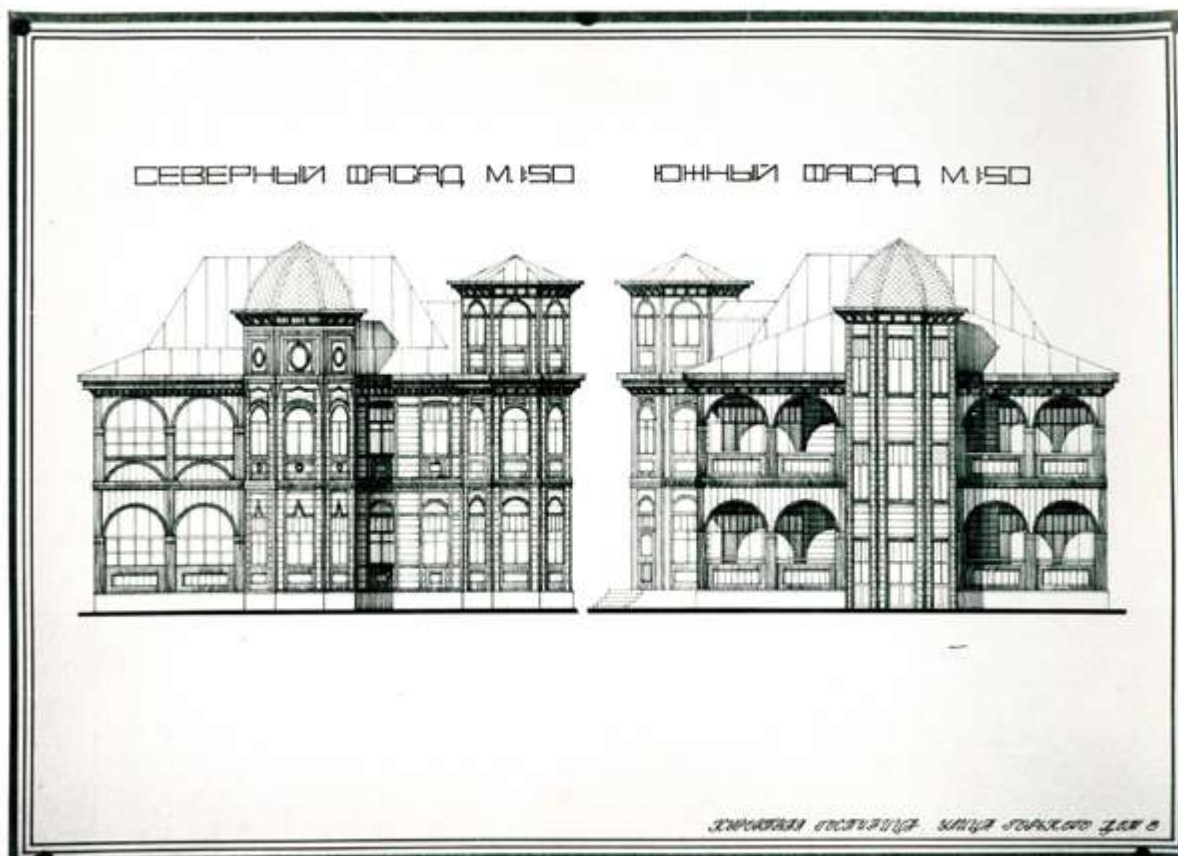
1 этаж

КОПИЯ

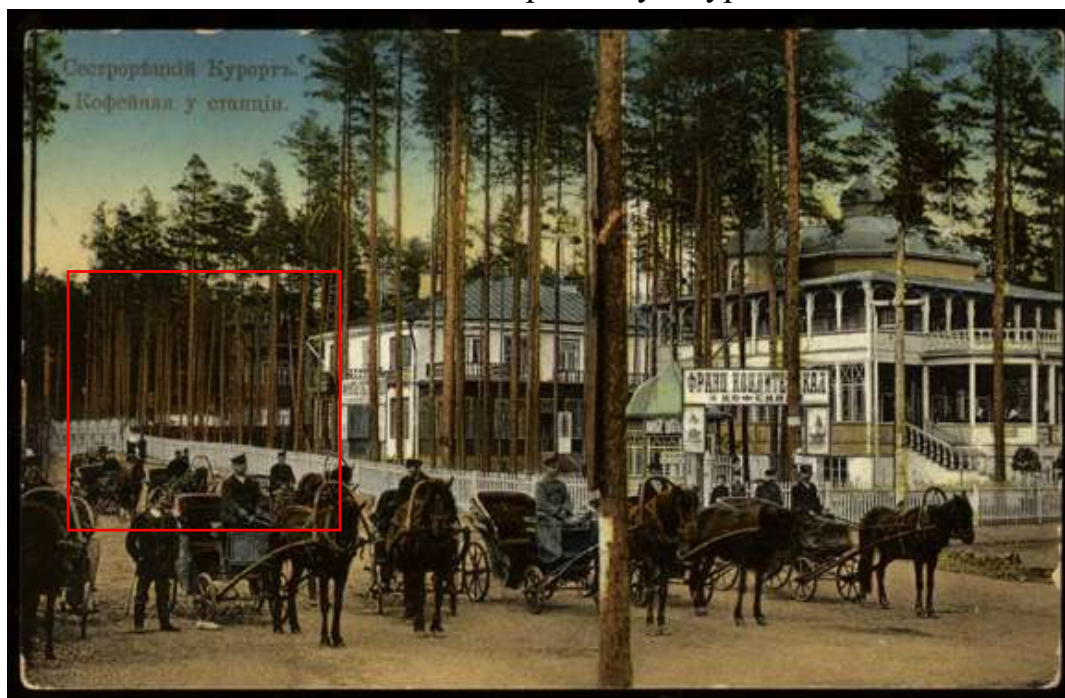


КОПИЯ
ПЕРНА

Перепланировка самовольная/утвержда
№ пом. (части): _____
Основание: отсутствует
Границы объекта изменены / не изменены
« 21 » 02 2012 г.
Исполнитель: Костикова ВС



33. Фасады дачи Кочкина. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



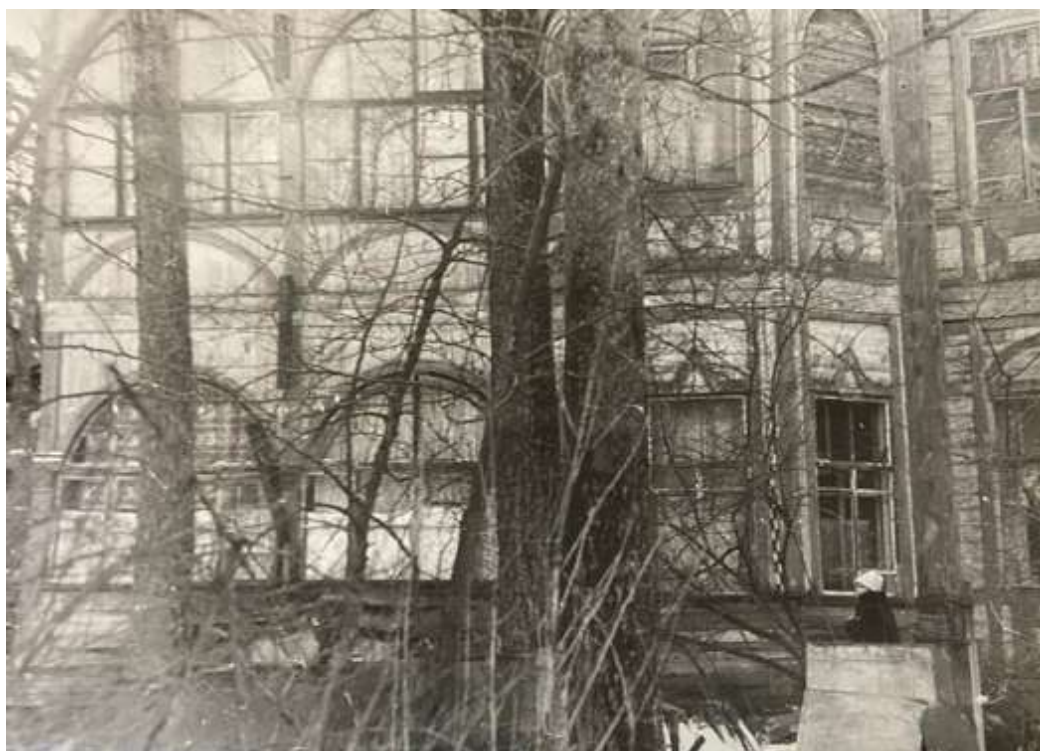
34. Кофейня у станции Курорт. 1909-1914 гг. [Электронный ресурс]
URL: <http://www.nlr.ru/petersburg/spbsuburbs/sestr/7.htm>



35. Сестрорецк. Отдыхающие у бывшей дачи Кочкина (уч. № 75). Фото датировано 28 февраля 1933 г. [Электронный ресурс] URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/100410/category/259>



36. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



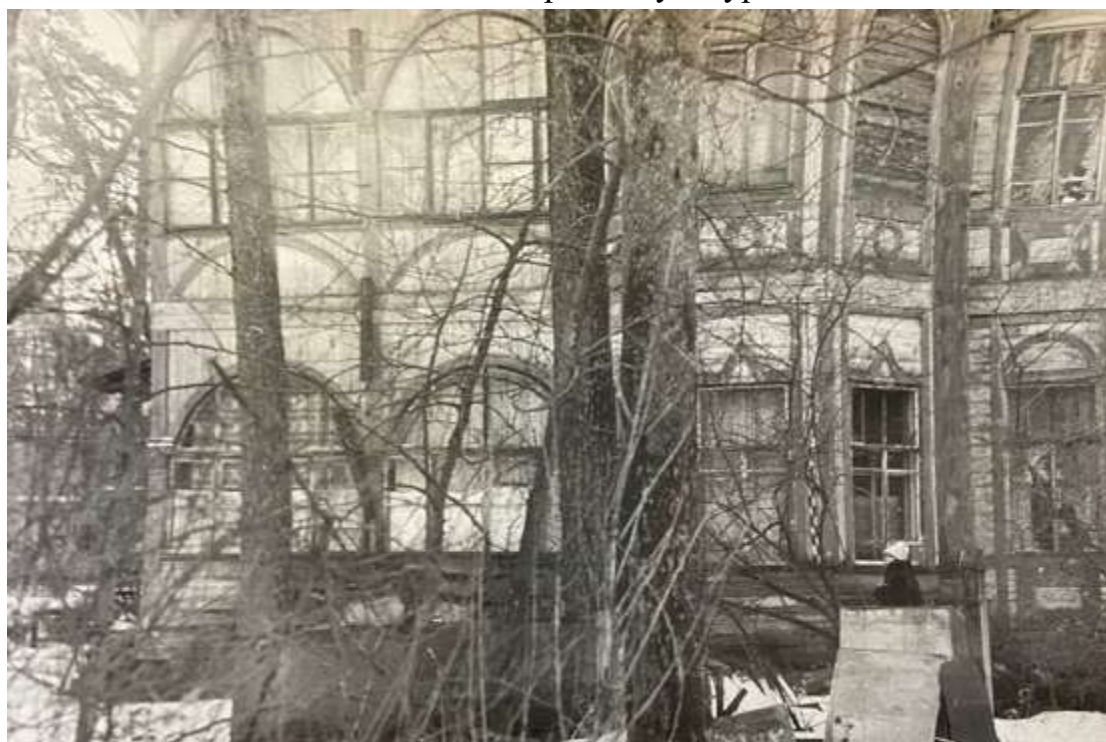
37. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



38. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



39. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



40. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



41. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



42. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



43. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



44. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



45. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



46. Дача Кочкина. 1950-1970 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



47. Дача Кочкина. 1980-е гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



48. Дача Кочкина. 1990-2000 гг. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля

Комитета по государственному контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры П.484-39



49. Дача Кочкина. 1996 г. Сектор хранения документированной
информации Управления организационного обеспечения и контроля
Комитета по государственному контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры П.484-39



50. Дача Кочкина. 1996 г. Сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры П.484-39



51. На станции Сестрорецкий курорт. 1996 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://pastvu.com/p/128206>



52. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2002 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/90224/category/259>



53. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22358/category/259>



54. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22359/category/259>



55. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22360/category/259>



56. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22361/category/259>



57. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22362/category/259>



58. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2006 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22363/category/259>



59. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2010 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22355/category/259>



60. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2010 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22357/category/259>



61. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2010 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22356/category/259>



62. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo197341.html>



63. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo126186.html>



64. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo126188.html>



65. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo126191.html>



66. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo126190.html>



67. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22369/category/259>



68. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22375/category/259>



69. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22374/category/259>



70. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22373/category/259>



71. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22371/category/259>



72. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22370/category/259>



73. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22368/category/259>



74. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22367/category/259>



75. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22366/category/259>



76. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22365/category/259>



77. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2012 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/22364/category/259>



78. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2014 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo197343.html>



79. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2014 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://www.citywalls.ru/photo197345.html>



80. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
 URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85873/category/259>



81. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
 URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85872/category/259>



82. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85874/category/259>



83. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85875/category/259>



84. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85876/category/259>



85. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85877/category/259>



86. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85878/category/259>



87. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85879/category/259>



88. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85880/category/259>



89. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85881/category/259>



90. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85883/category/259>



91. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85885/category/259>



92. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85886/category/259>



93. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85887/category/259>



94. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85889/category/259>



95. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85891/category/259>



96. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85893/category/259>



97. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85895/category/259>



98. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85896/category/259>



99. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс]
URL: <https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85898/category/259>



100. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85899/category/259>



101. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85900/category/259>



102. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85901/category/259>



103. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85902/category/259>



104. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85904/category/259>



105. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2017 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85905/category/259>



106. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85868/category/259>



107. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85869/category/259>



108. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/85999/category/2899>



109. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86000/category/2899>



110. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86001/category/2899>



111. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86002/category/2899>



112. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86003/category/2899>



113. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86004/category/2899>



114. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86005/category/2899>



115. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86007/category/2899>



116. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86008/category/2899>



117. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86009/category/2899>



118. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86012/category/2899>



119. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86013/category/2899>



120. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86014/category/2899>



121. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86015/category/2899>



122. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86016/category/2899>



123. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86017/category/2899>



124. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86019/category/2899>



125. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86020/category/2899>



126. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86022/category/2899>



127. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86024/category/2899>



128. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86025/category/2899>



129. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86026/category/2899>



130. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86027/category/2899>



131. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86028/category/2899>



132. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86030/category/2899>

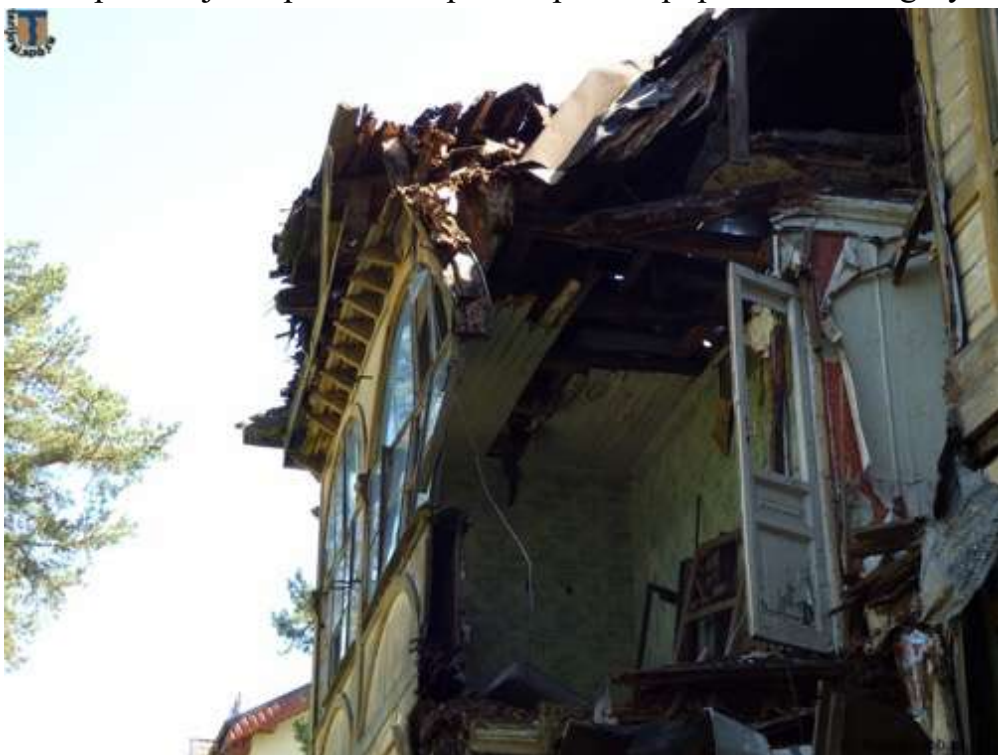


133. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86031/category/2899>



134. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86034/category/2899>



135. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86036/category/2899>



136. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86038/category/2899>



137. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86039/category/2899>



138. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86040/category/2899>



139. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86041/category/2899>



140. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86042/category/2899>



141. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86043/category/2899>



142. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86044/category/2899>



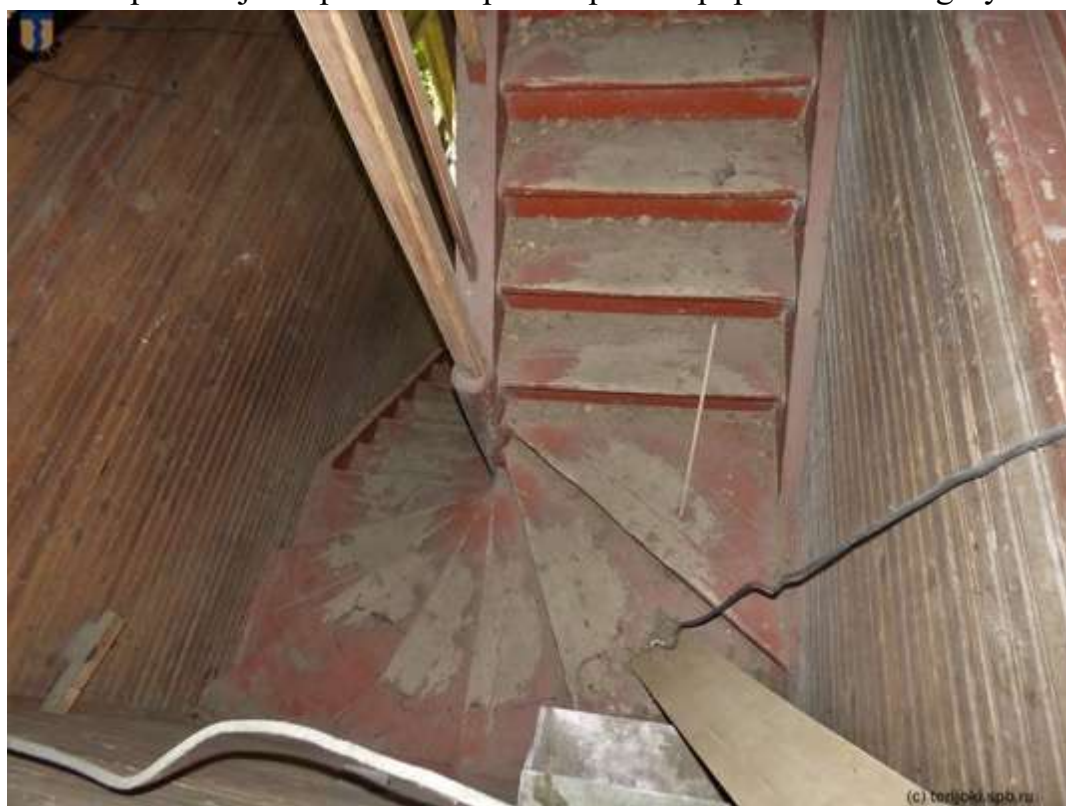
143. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86045/category/2899>



144. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86046/category/2899>



145. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86047/category/2899>



146. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86049/category/2899>



147. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/86050/category/2899>



148. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/89952/category/259>



149. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2018 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/89954/category/259>



150. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2Fphotos/picture.php?/98107/category/259>



151. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2Fphotos/picture.php?/98108/category/259>



152. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98109/category/259>



153. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98110/category/259>



154. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98111/category/259>



155. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98112/category/259>



156. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101531/category/3271>



157. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101532/category/3271>



158. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101533/category/3271>



159. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101534/category/3271>



160. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101535/category/3271>



161. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101540/category/3271>



162. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101541/category/3271>



163. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101543/category/3271>



164. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101544/category/3271>



165. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101546/category/3271>

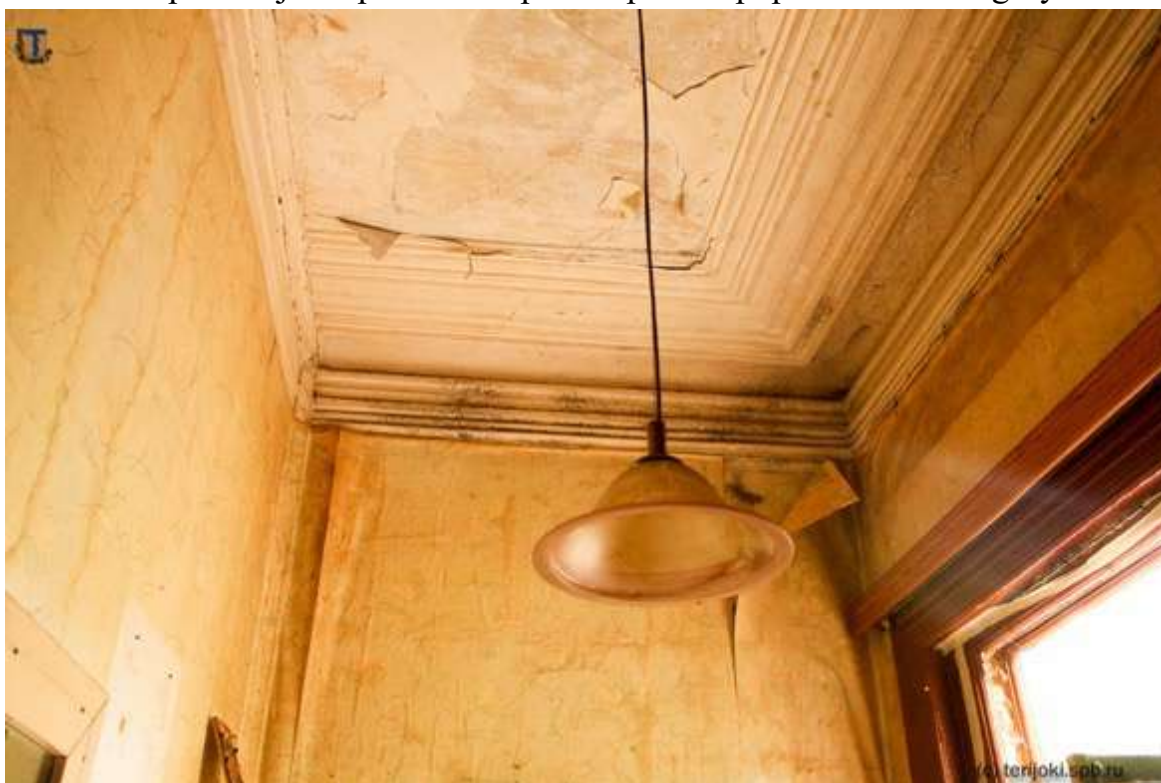


166. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101548/category/3271>



167. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101550/category/3271>



168. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:

<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101552/category/3271>



169. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101553/category/3271>



170. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101555/category/3271>



171. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101557/category/3271>



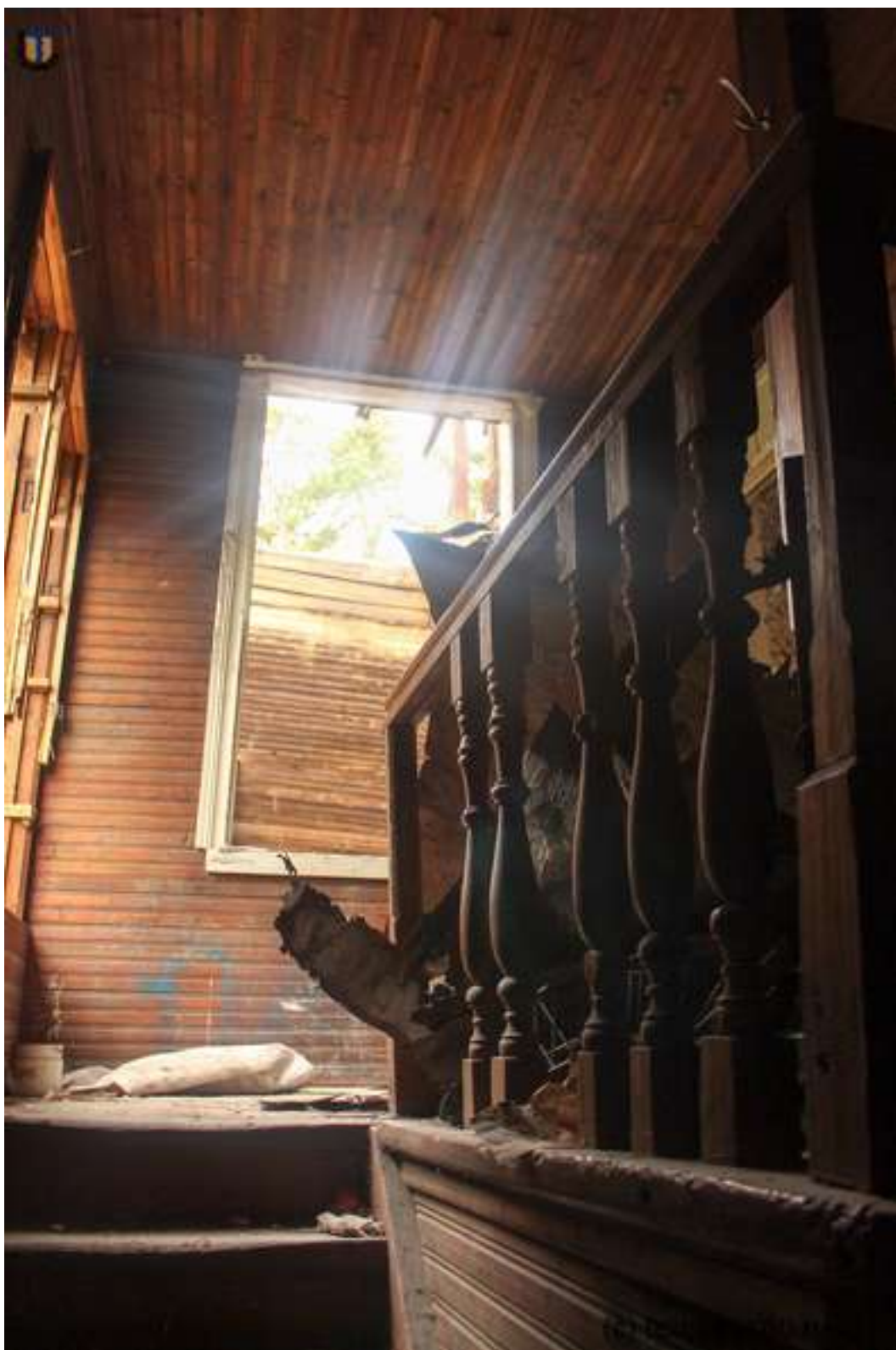
172. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101559/category/3271>



173. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101562/category/3271>



174. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101563/category/3271>



175. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101564/category/3271>



176. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101565/category/3271>



177. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101567/category/3271>



178. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101568/category/3271>



179. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101569/category/3271>



180. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101570/category/3271>



181. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101571/category/3271>



182. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101572/category/3271>



183. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101574/category/3271>



184. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101575/category/3271>



185. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/101577/category/3271>



186. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/98230/category/3215>



187. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99504/category/3215>



188. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99505/category/3215>



189. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99506/category/3215>



190. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99507/category/3215>



191. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99509/category/3215>



192. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99510/category/3215>



193. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99511/category/3215>



194. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99513/category/3215>



195. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99514/category/3215>



196. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99515/category/3215>



197. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99516/category/3215>



198. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99517/category/3215>



199. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2019 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/99518/category/3215>



200. Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8). 2020 г. [Электронный ресурс] URL:
<https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/picture.php?/100846/category/3215>

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» 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 объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург;

«21» октября 2025 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Овсянникова А.А.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).
- Бревдо Н.И.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493).
- Матвеев Б.М.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 24.06.2025 № 1102 и от 01.10.2025 №1750).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

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

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И. и Матвеев Б.М. поставили вопрос об утверждении состава членов экспертной комиссии.

РЕШИЛИ:

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

- Овсянникова Анна Александровна;
- Бревдо Наталья Ивановна;
- Матвеев Борис Михайлович.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И. и Матвеев Б.М. поставили вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии на голосование.

РЕШИЛИ:

- избрать председателем экспертной комиссии Овсянникову Анну Александровну;
- избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Бревдо Наталью Ивановну.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии:

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. уведомила о необходимости определения порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

РЕШИЛИ:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28-31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.
- 2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.
- 3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами.

Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. поставили вопрос об определении направлений работы экспертной комиссии при проведении государственной историко-культурной экспертизы проектной документации в рамках заключенного договора.

РЕШИЛИ:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Бревдо Н.И. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;
- 2) Овсянникова А.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
- 3) Матвеев Б.М. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации; проводит анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

4) Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Бревдо Н.И.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникову А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии в рамках заключенных договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

РЕШИЛИ:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 21.10.2025 по 23.10.2025.

	Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания
1.	21.10.2025	Организационное заседание экспертной комиссии
2.	21.10.2025	Натурное обследование здания, фотофиксация современного состояния
3.	21.10.2025- 22.10.2025	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; анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации
4.	22.10.2025 – 23.10.2025	Оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы
5.	23.10.2025	Заседание экспертной комиссии. Подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы. Передача заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы подписанного электронными подписями

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

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

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. уведомила членов экспертной комиссии о том, что от заявителя (заказчика) получен комплект материалов в составе:

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	005-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	005-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
3	005-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	005-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	005-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	005-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	005-2025-ИГДИ	Часть 5. Инженерно-геодезические изыскания
8	005-2025-ИГИ	Часть 6. Инженерно-геологические изыскания
9	005-2025-КНИ	Часть 7. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
10	005-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
11	005-2025-АР1	Часть 2.1. Архитектурные решения
12	005-2025-АР2	Часть 2.2. Архитектурные решения
13	005-2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения

		Часть 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
14	005-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
15	005-2025-ВК	Книга 2.1 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
16	005-2025-НВК	Книга 2.2 Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети)
17	005-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
18	005-2025-ГСН	Книга 4. Наружные сети газоснабжения
		Книга 5. Сети связи
19	005-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
20	005-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
21	005-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
22	005-2025-ПОР	Часть 5. Проект организации работ
		Часть 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
23	005-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
24	005-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
25	005-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

- распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»;
- задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-566/25-0-1 от 02.04.2025;
- копия паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город

Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;

- копия распоряжения КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22»;
- выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737;
- акт технического осмотра объекта от 07.04.2025.

РЕШИЛИ:

Запросить у заказчика (или его законного представителя) документацию при необходимости.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

 **Овсянникова А.А.**

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

 **Бревдо Н.И.**

Член экспертной комиссии

 **Матвеев Б.М.**

ПРОТОКОЛ № 2

г. Санкт-Петербург

«23» октября 2025 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ**

Овсянникова А.А. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Бревдо Н.И. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493).

ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Матвеев Б.М. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 24.06.2025 № 1102 и от 01.10.2025 №1750).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы электронной цифровой подписью. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. О рассмотрении вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. доложила о проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	005-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	005-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
3	005-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	005-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	005-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	005-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	005-2025-ИГДИ	Часть 5. Инженерно-геодезические изыскания
8	005-2025-ИГИ	Часть 6. Инженерно-геологические изыскания
9	005-2025-КНИ	Часть 7. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
10	005-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
11	005-2025-АР1	Часть 2.1. Архитектурные решения
12	005-2025-АР2	Часть 2.2. Архитектурные решения
13	005-2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
		Часть 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах

		инженерно-технического обеспечения
14	005-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
15	005-2025-ВК	Книга 2.1 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
16	005-2025-НВК	Книга 2.2 Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети)
17	005-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
18	005-2025-ГСН	Книга 4. Наружные сети газоснабжения
		Книга 5. Сети связи
19	005-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
20	005-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
21	005-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
22	005-2025-ПОР	Часть 5. Проект организации работ
		Часть 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
23	005-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
24	005-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
25	005-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

РЕШИЛИ:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» 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.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

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

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. представила Акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы).

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. произвели подписание заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

РЕШИЛИ:

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.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение о подписании заключения экспертизы и передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Овсянникова А.А.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



Бревдо Н.И.

Член экспертной комиссии



Матвеев Б.М.

ПРОТОКОЛ № 3

г. Санкт-Петербург

«20» января 2026 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ**

Овсянникова А.А. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Бревдо Н.И. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493).

ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Матвеев Б.М. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 24.06.2025 № 1102 и от 01.10.2025 №1750).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Возобновление проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с отказом в согласовании проектной документации КГИОП и внесением в нее корректировок.
2. Внесение заказчиком изменений в проектную документацию, получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.
3. Определение основных направлений работы экспертов.
4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

1. Возобновление проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с отзывом проектной документации из КГИОП и внесением в нее корректировок.

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. доложила о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с отзывом проектной документации в целях внесения корректировок.

РЕШИЛИ:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу экспертной комиссии в связи с отзывом проектной документации из КГИОП и внесением заказчиком в нее корректировок.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

2. О внесении заказчиком изменений в проектную документацию, получение дополнительных материалов для проведения экспертизы.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. сообщили о внесении заказчиком изменений в проектную документацию. Проектная документация и наименование проектной документации откорректированы в связи с выявленными техническими ошибками.

От заказчика комплекта материалов для проведения экспертизы в составе:

- откорректированная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	005-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	005-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
3	005-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	005-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	005-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	005-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	005-2025-ИГДИ	Часть 5. Инженерно-геодезические изыскания
8	005-2025-ИГИ	Часть 6. Инженерно-геологические изыскания

9	005-2025-КНИ	Часть 7. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
10	005-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
11	005-2025-АР1	Часть 2.1. Архитектурные решения
12	005-2025-АР2	Часть 2.2. Архитектурные решения
13	005-2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
		Часть 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
14	005-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
15	005-2025-ВК	Книга 2.1 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
16	005-2025-НВК	Книга 2.2 Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети)
17	005-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
18	005-2025-ГСН	Книга 4. Наружные сети газоснабжения
		Книга 5. Сети связи
19	005-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
20	005-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
21	005-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
22	005-2025-ПОР	Часть 5. Проект организации работ
		Часть 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
23	005-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
24	005-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
25	005-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

- Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта

культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации составлен 06.03.2025 г.

РЕШИЛИ:

Принять в работу откорректированную проектную документацию. При рассмотрении проектной документации учесть предоставленные материалы.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

3. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М., поставили вопрос об определении основных направлений работы экспертов при проведении государственной историко-культурной экспертизы проектной документации в рамках заключенных договоров с экспертами.

РЕШИЛИ:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Овсянникова А.А. проводит анализ представленной откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия; корректирует Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы и приложения к нему.
- 2) Бревдо Н.И. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению; проводит анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.
- 3) Матвеев Б.М. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

4. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникову А.А., Бревдо Н.И., Матвееву Б.М. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии в рамках заключенных договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

РЕШИЛИ:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии: Срок проведения экспертизы с 20 января 2026 года по 26 января 2026 года.

	Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания
1.	20.01.2026	Заседание экспертной комиссии. Возобновление проведения государственной историко-культурной экспертизы.
2.	20.01.2026- 26.01.2026	<p>Рассмотрение предоставленной заказчиком откорректированной проектной документации, внесение изменений в Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.</p> <p>Анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации</p> <p>Оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы</p>
3.	26.01.2026	Заседание экспертной комиссии. Подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы. Передача заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы подписанного электронными подписями

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Овсянникова А.А.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Бревдо Н.И.

Член экспертной комиссии

Матвеев Б.М.

ПРОТОКОЛ № 4

г. Санкт-Петербург

«26» января 2026 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ**

Овсянникова А.А. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Бревдо Н.И. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 № 1493).

ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Матвеев Б.М. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 24.06.2025 № 1102 и от 01.10.2025 №1750).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы электронной цифровой подписью. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. О рассмотрении вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. доложила о рассмотрении предоставленной откорректированной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в

Номера листа	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1	005-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
2	005-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала производства работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
3	005-2025-ИАИ	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
4	005-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования. Архитектурные обмеры
5	005-2025-ИТИ	Часть 3. Инженерно-технические исследования. Обследование технического состояния конструкций здания
6	005-2025-ИХТИ	Часть 4. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
7	005-2025-ИГДИ	Часть 5. Инженерно-геодезические изыскания
8	005-2025-ИГИ	Часть 6. Инженерно-геологические изыскания
9	005-2025-КНИ	Часть 7. Отчет по комплексным научным исследованиям
Раздел 3. Проектная документация		
10	005-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
11	005-2025-АР1	Часть 2.1. Архитектурные решения
12	005-2025-АР2	Часть 2.2. Архитектурные решения
13	005-2025-КР	Часть 3. Конструктивные решения
		Часть 4. Сведения об инженерном

		оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
14	005-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения (внутренние сети)
15	005-2025-ВК	Книга 2.1 Система водоснабжения. Система водоотведения (внутренние сети)
16	005-2025-НВК	Книга 2.2 Система водоснабжения. Система водоотведения (наружные сети)
17	005-2025-ОВ	Книга 3. Система отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, тепловые сети
18	005-2025-ГСН	Книга 4. Наружные сети газоснабжения
		Книга 5. Сети связи
19	005-2025-СОТ	Альбом 1. Система охранного телевидения
20	005-2025-СКС	Альбом 2. Структурированная кабельная сеть
21	005-2025-СКУД	Альбом 3. Система контроля и управления доступа
22	005-2025-ПОР	Часть 5. Проект организации работ
		Часть 6. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
23	005-2025-МПБ	Книга 1. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности
24	005-2025-ПС.СОУЭ	Книга 2. Система автоматической установки пожарной сигнализации. Система оповещения и управления эвакуацией
25	005-2025-ТРР	Часть 7. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

РЕШИЛИ:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» 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.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

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

СЛУШАЛИ:

Бревдо Н.И. представил Акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы).

Овсянникова А.А., Бревдо Н.И., Матвеев Б.М. произвели подписание заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

РЕШИЛИ:

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.

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

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение о подписании заключения экспертизы и передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Овсянникова А.А.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Бревдо Н.И.

Член экспертной комиссии

Матвеев Б.М.



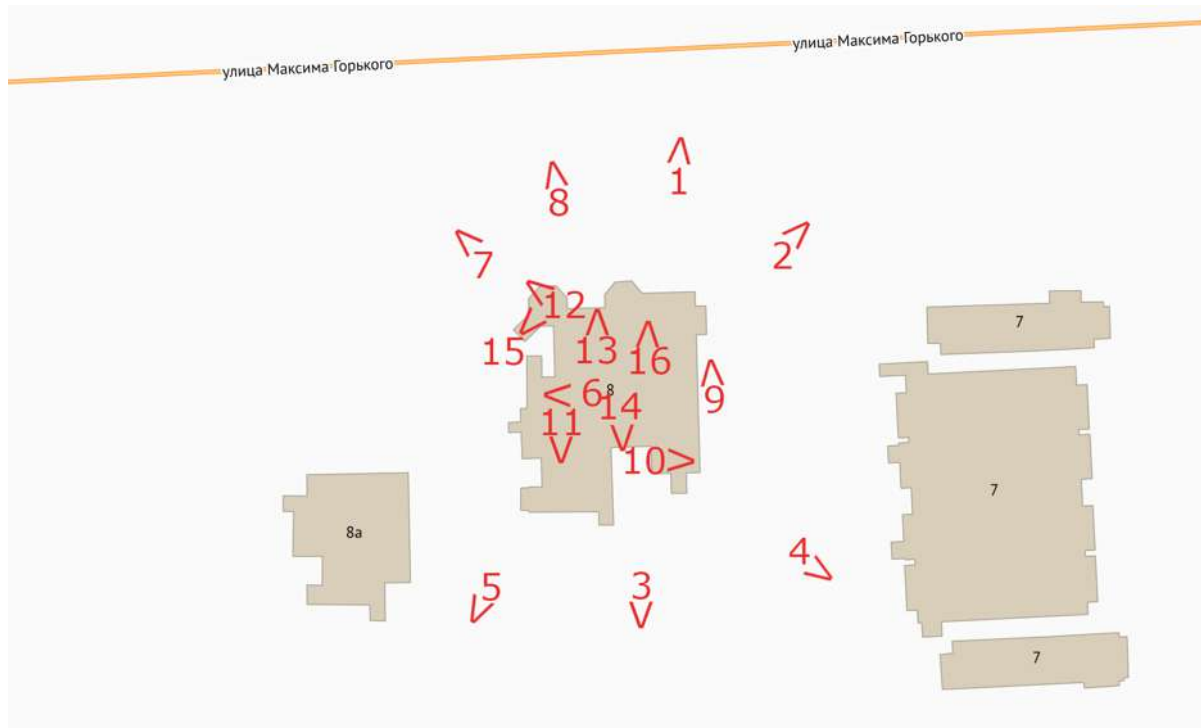
Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

**Фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия
регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-
Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А**

1. Вид с севера
2. Вид с северо-востока
3. Вид с юга
4. Вид с юго-востока
5. Вид с юго-запада
6. Вид интерьера здания
7. Вид с северо-запада
8. Вид с севера
9. Фрагмент стены здания
10. Фрагмент стены здания
11. Фрагмент стены здания
12. Фрагмент ризалита
13. Вид интерьера здания
14. Вид интерьера здания
15. Фрагмент ризалита
16. Вид здания в уровне чердака

Схема фотофиксации на плане здания





1. Вид с севера



2. Вид с северо-востока



3. Вид с юга



4. Вид с юго-востока



5. Вид с юго-запада



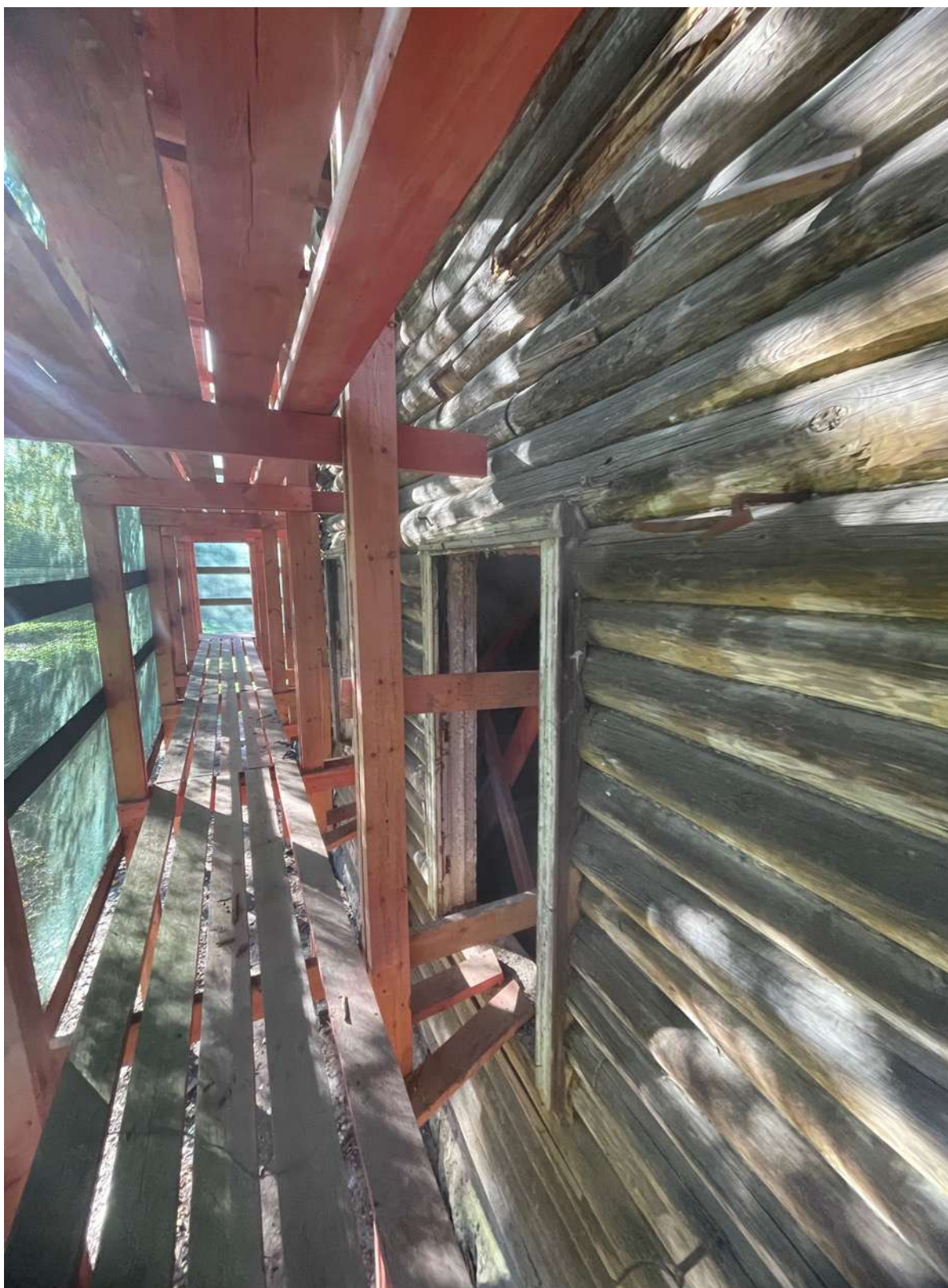
6. Вид інтер'єра здания



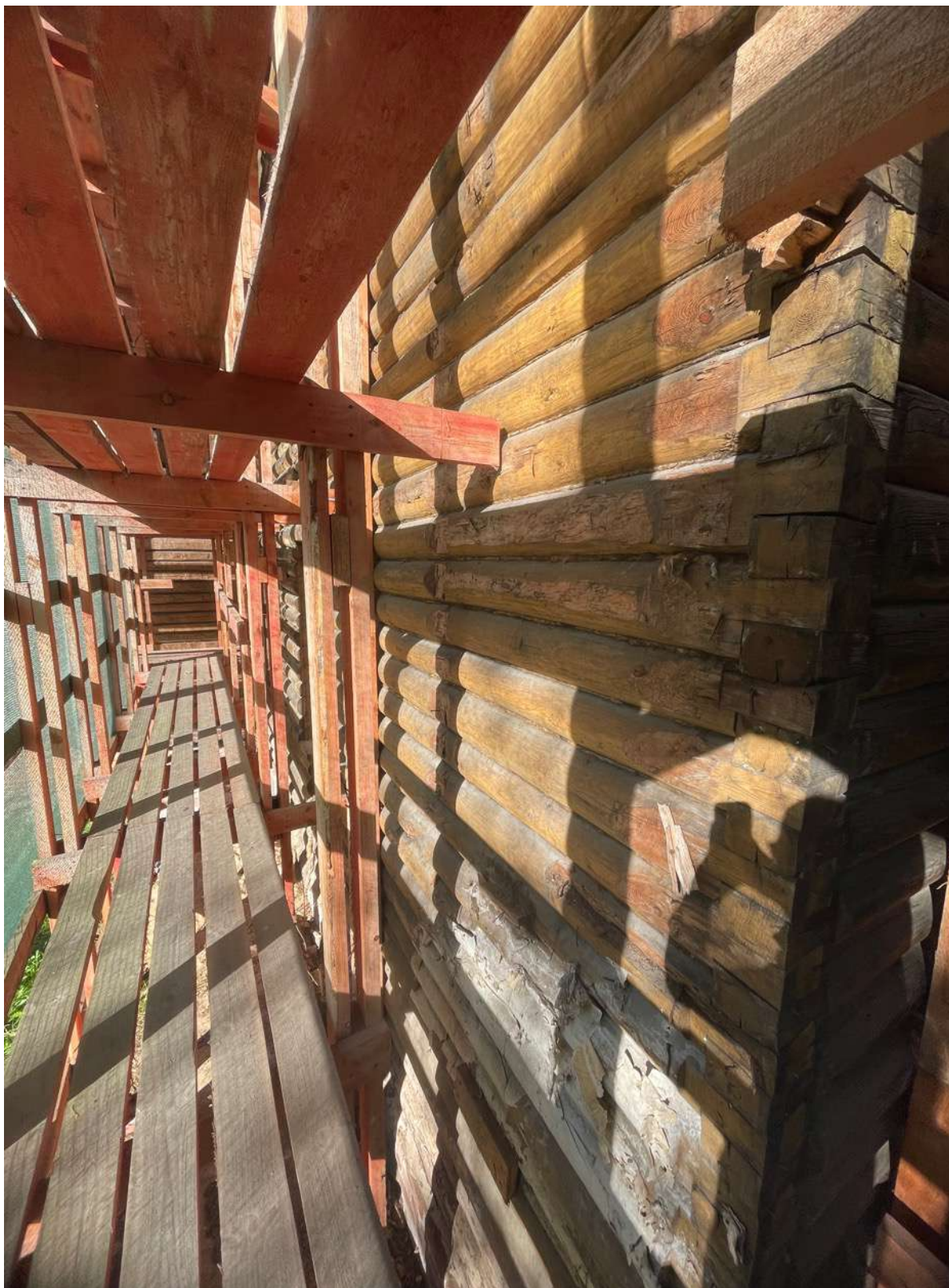
7. Вид с северо-запада



8. Вид с севера



9. Фрагмент стены здания



10. Фрагмент стены здания



11. Фрагмент стены здания



12. Фрагмент ризалита



13. Вид интерьера здания



14. Вид интерьера здания



15. Фрагмент ризалита



16. Вид здания в уровне чердака

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы

ДОГОВОР №22-25/1
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«21» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданка РФ Бревдо Наталья Ивановна** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **21 октября 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 марта 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены.

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

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (КГИОП) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

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

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 не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

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, занятие арендованного имущества третьими лицами, 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. Не уведомление 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 (включая все приложения к нему), 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 (включая все приложения к нему), 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 10 (десяти) 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 и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

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

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. 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 факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов 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.

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
 ОГРН 1137847141706
 ИНН 7805619205 КПП 781001001
 Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40702810617060019912
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
 К/с 30101810145250000411
 БИК 044525411
 ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4,
 45.5,65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165,
 ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000,
 ОКТМО 40375000
 mgprspb@gmail.com

Исполнитель:

Гражданка РФ Бревдо Наталья Ивановна

Генеральный директор



М.п.

/Г.А. Трофимов/

/Н.И. Бревдо /

Приложение № 1
к Договору № 22-25/1
от «21» октября 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



/ Г.А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

2. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

3. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»;
- распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»;
- задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-566/25-0-1 от 02.04.2025;
- копия паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;
- копия распоряжения КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22»;

- выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737;

- акт технического осмотра объекта от 07.04.2025.

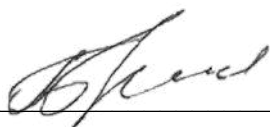
4.Прочие условия:

4.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

4.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

5.Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



Н.И. Бревдо

ДОГОВОР №22-25/3
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«21» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданин РФ Матвеев Борис Михайлович** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **21 октября 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 марта 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены.

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

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (КГИОП) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

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

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 не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

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, занятие арендованного имущества третьими лицами, 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. Не уведомление 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 (включая все приложения к нему), 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 (включая все приложения к нему), 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 10 (десяти) 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 и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

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

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. 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 факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов 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.

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
 ОГРН 1137847141706
 ИНН 7805619205 КПП 781001001
 Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40702810617060019912
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
 К/с 30101810145250000411
 БИК 044525411
 ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4, 45.5, 65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165, ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000, ОКТМО 40375000
 mgprspb@gmail.com

Генеральный директор



М.п.

/Г.А. Трофимов/

Исполнитель:

Гражданин РФ Матвеев Борис Михайлович



/Б.М. Матвеев /

Приложение № 1
к Договору № 22-25/3
от «21» октября 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



/ Г.А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

2. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

3. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»;
- распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»;
- задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-566/25-0-1 от 02.04.2025;
- копия паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;
- копия распоряжения КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22»;

- выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737;

- акт технического осмотра объекта от 07.04.2025.

4.Прочие условия:

4.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

4.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

5.Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



Б.М. Матвеев

ДОГОВОР №22-25/2
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«21» октября 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданка РФ Овсянникова Анна Александровна** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8, литера А: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

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

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **21 октября 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 марта 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены.

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

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (КГИОП) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «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. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

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

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 не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

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, занятие арендованного имущества третьими лицами, 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. Не уведомление 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 (включая все приложения к нему), 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 (включая все приложения к нему), 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 10 (десяти) 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 и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

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

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

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

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. 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 факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов 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.

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

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
 ОГРН 1137847141706
 ИНН 7805619205 КПП 781001001
 Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
 Банковские реквизиты:
 Р/с 40702810617060019912
 Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
 К/с 30101810145250000411
 БИК 044525411
 ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4,
 45.5,65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165,
 ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000,
 ОКТМО 40375000
 mgprspb@gmail.com

Исполнитель:

Гражданка РФ Овсянникова Анна Александровна

Генеральный директор



М.п.

/Г.А. Трофимов/

/А.А. Овсянникова /

Приложение № 1
к Договору № 22-25/2
от «21» октября 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



/ Г.А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

2. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

3. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Реставрация, ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А», шифр: 005-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»;
- распоряжение КГИОП №10-366 от 24.08.2015 г. «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 17.09.2025 №258-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»;
- задание КГИОП №01-21-252/25-0-1 от 18.02.2025;
- разрешение КГИОП №01-26-566/25-0-1 от 02.04.2025;
- копия паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А по состоянию на 2011 г. с поэтажными планами;
- копия распоряжения КГИОП №365-об/22 от 23.08.2022 г. «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- копия распоряжения КГИОП от 21.10.2025 №683-об/25 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 23.08.2022 №365-об/22»;

- выписки из ЕГРН от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191092842 и от 14.10.2025г. № КУВИ-001/2025-191205737;

- акт технического осмотра объекта от 07.04.2025.

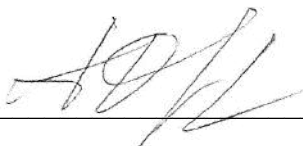
4.Прочие условия:

4.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

4.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

5.Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



А.А. Овсянникова

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение № 1. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно	30
3.	Приложение № 2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы	131
4.	Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	304
5.	Приложение № 4. Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	325
6.	Приложение № 6. Копии договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы	339
7.	Содержание	364