

АКТ
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

документации, обосновывающей границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореца, дом 29, литера А, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

г. Санкт-Петербург

«29» января 2026 года

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 25 ноября 2025 года по 29 января 2026 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «Асгард» (далее по тексту - ООО «Асгард»), юридический/почтовый адрес: 603001, г. Нижний Новгород, Нижне-Волжская наб, д.11, помещ. П2, ИНН 5260174946, КПП 526001001, ОГРН 1065260102489.

4. Сведения об экспертах, проводящих настоящую экспертизу:

Состав экспертной комиссии	
Председатель комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Мильчик Михаил Исаевич
Образование	образование высшее (Ленинградский государственный педагогический институт, диплом К № 581891, выдан 30.06.1956)
Специальность	историк
Ученая степень (звание) (при наличии)	кандидат искусствоведения (с 1977 г.)
Стаж работы	55 лет
Место работы, должность	ведущий научный сотрудник НИИТИАГ
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта. Профиль экспертной деятельности	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.07.2025 №1330 Объекты экспертизы: • выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо

	объектам всемирного культурного и природного наследия; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; проекты зон охраны объекта культурного наследия; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места; • документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь комиссии	
Фамилия, имя и отчество	Комлев Алексей Валентинович
Образование	высшее, архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института
Специальность	архитектор
Стаж работы	42 года
Место работы, должность	г. Санкт-Петербург, ООО «КАНТ», главный архитектор

Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 21.08.2025 г. № 1493. Объекты экспертизы: • разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; проекты зон охраны объекта культурного наследия; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
Член комиссии	
ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	50 лет
Место работы и должность	ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина», главный архитектор мастерской, пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423. Объекты экспертизы: • 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.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией (Приложения № 5 и 6 - Протоколы заседаний экспертной комиссии) на основании договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

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 № 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

*подписано усиленной
электронной
подписью*

Мильчик М.И.

(подпись)

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

*подписано усиленной
электронной
подписью*

Комлев А.В.

(подпись)

Член экспертной комиссии

*подписано усиленной
электронной
подписью*

Овсянникова А.А.

(подпись)

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели экспертизы:

Определение границ защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

6.2. Объект экспертизы

Документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

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

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

- Работа по теме: Подготовка документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (далее Документация) (Шифр 965-АГ/33), разработанная в 2025 г. ООО

«Асгард», по заказу Санкт-Петербургского ГКУ «Дирекции заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры», в составе:

Номер Раздел	Шифр раздела	Подраздел/ Книга	Наименование стадии в составе раздела	Прим.
Раздел 1			Предварительные работы (ПР)	
	965-АГ/ ПР	Подраздел 1	Исходно-разрешительная документация	
Раздел 2			Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (ИС)	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 2	Историко-архивные и библиографические исследования	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 3	Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 4	Ландшафтно-визуальный анализ	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 5	Обоснование проектных предложений границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	
Раздел 3			Проект защитной зоны (итоговая часть)	
	965-АГ/33		Проект границы защитной зоны, содержащей графическое описание (карту (схему) местоположения границ проектируемой защитной зоны с перечнем координат характерных точек ее границы в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости	

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 07.11.2025 №315-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

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

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты проведения 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» (далее – Закон 73-ФЗ) и постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о ГИКЭ).

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;
- установлено соответствие нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений по установлению границ защитной зоны, принятых в документации на основании комплексных научных исследований;
- проведены консультации с разработчиками проекта;
- осуществлен анализ особенностей градостроительной и природной среды объекта культурного наследия;
- откорректированы отдельные границы проектируемых защитных зон объекта культурного наследия с учетом ограничений использования земельных участков и их частей в границах территорий проектируемых защитных зон, установленных ст. 34.1 Закон 73-ФЗ;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- результаты экспертизы оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

В процессе экспертизы использованы необходимые следующие учетные сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А, (далее – **ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова»**):

Наименование	Сведения
Фотоизображение объекта культурного наследия (июнь 2025)	
Наименование объекта культурного наследия	«Особняк Н.Н. Кайгородова»
Сведения о времени возникновения или дате создания объекта	конец XIX в
Сведения о категории историко-культурного значения объекта:	Регионального значения
Адрес объекта в ЕГРОКН	Санкт-Петербург, проспект Тореца, дом 29, литера А
Вид объекта	Памятник
Общая видовая принадлежность:	Памятник истории и культуры
Регистрационный номер	на момент разработки документации и проведения его государственной историко-культурной экспертизы - не присвоен.
Акт органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану, утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия и об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.11.2025 №315-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;
Документ о регистрации объекта культурного наследия в ЕГРОКН:	на момент разработки документации и проведения его государственной историко-культурной экспертизы – отсутствует.
Паспорт объекта культурного наследия:	не оформлен
Проект зон охраны объекта культурного наследия	не разработан, не утвержден.
Кадастровый № земельного участка в ЕГРН	78:36:0005366:4

По сведениям из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) исследуемая территория располагается в кадастровом квартале 78:36:0005366, по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А

Защитная зона ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова» действует согласно ст.34.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

Согласно данным генерального плана Санкт-Петербурга исследуемый объект располагается в функциональной зоне **ЖЗ** «зона застройки среднеэтажными многоквартирными домами».

Согласно Правилам землепользования и застройки ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», располагается в функциональной зоне **ТЗЖ2** – зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

10.1. Краткие исторические сведения

Исторический район г. Санкт-Петербурга – Лесной сложился из двух территорий: Спасской мызы и Английской фермы. Первая появилась в середине XVIII века, вторая – в начале XIX века. Спасская мыза, находившаяся на месте скрещения Большой и Малой Спасских улиц (то есть в районе нынешней площади Мужества), стала первым поселением в местности Лесного.

С конца XIX века, как и весь Лесной участок, Старо-Парголово-Васильевский проспект (ныне Тореза) стал застраиваться дачами. До 1910-х годов возведение домов из камня в Лесном затормаживалось из-за того, что по своему уставу городское кредитное общество не могло кредитовать строительство за пределами городской черты.

В конце XIX века на месте существовавших, согласно плану 1858 года, построек, был выстроен двухэтажный кирпичный дом с тремя чердачными надстройками в тогдашнем северном пригороде Петербурга.

В 1909 году в этом доме обосновался с семьей **Нестор Никифорович Кайгородов** (14.11.1840 – 25.10. 1916), генерал-лейтенант, один из выдающихся знатоков пороходелия, комендант Выборгской и Свеаборгской крепостей, чье имя особняк носит по сей день.

Последним хозяином дома указан Михаил Николаевич Ерыкалов. Вероятно, его можно отождествить с владельцем биллиардной фабрики и торговцем оружием, потомственным почетным гражданином М.Н. Ерыкаловым, с марта 1914 года исполнявшим обязанности старосты вновь построенной церкви Покрова Пресвятой Богородицы при Политехническом институте.

В начале 1920-х годов дом был национализирован (муниципализирован).

До 1930-х гг. окружающая исследуемый объект застройка была представлена преимущественно деревянными домами. Большинство этих построек было разобрано в блокадные годы на топливо.

В 1960-х годах проводится реконструкция района, оформляется внутриквартальная застройка, представленная преимущественно 5-этажными многоквартирными жилыми домами, а также линия застройки проспекта Тореза, состоящая из 12-этажных жилых домов. Несмотря на это, здание в целом сохранило свой первоначальный исторический облик. В этот период с дворовой стороны от дома разместили два гаражных комплекса с проездом посередине. Строения практически примыкали к зданию.

В конце 1980-х годов, со стороны двора, вдоль восточного фасада дома было возведено здание со скатной крышей и дополнительным комплексом гаражных боксов. В следствии этих изменений был перекрыт обзор восточного фасада здания. К этому времени с западной стороны, вдоль проспекта Тореза организована пешеходная аллея.

В настоящее время в здании размещается отдельный батальон ДПС №5 ГИБДД ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

10.2. Описание объекта, современное состояние:

ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, на отрезке проспекта Тореза между Болотной улицей и улицей Курчатова, по адресу: проспект Тореза, дом 29, литера А.

Исследуемый объект располагается в квартале, ограниченном пр. Тореза – ул. Курчатова – ул. Шателена – ул. Политехнической.

В границах исследуемой территории ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова» иные объекты культурного наследия, выявленные объекты, объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

Здание прямоугольное в плане, двухэтажное с подвалом, выполненное из керамического кирпича с перекрытием скатной крышей, выходит главным фасадом на пр. Тореза и располагается по исторической красной линии улицы, формирует фронт застройки улицы, является одним из ее исторических, архитектурных и градостроительных акцентов. Со стороны дворового фасада есть поздние пристройки из белого силикатного кирпича (одноэтажное здание с офисами и гаражи). Здание является ярким образцом провинциальной эклектики. Его главный западный и боковой южный фасады, отличаются богатой архитектурной пластикой.

Главный западный фасад решен симметрично в семь световых осей, боковой южный в шесть световых осей, дворовый в уровне второго этажа в семь световых осей, боковой северный – брандмауэрная стена в две световые оси. Крыша двускатная усложненная врезанными скатными крышами фронтонов по главному фасаду.

Композиция главного западного фасада симметричная. Оконные проемы первого и второго этажей прямоугольной конфигурации с клинчатыми перемычками, оформленные накладными рамочными профилированными наличниками. Фасад усложнен тремя повышенными объемами, расположенными по осям 1, 4 и 7, с треугольными щипцами, декорированными профилированными карнизами.

Высокий цоколь отделен от плоскости фасада профилированным поясом, решен линейным рустом. Между первым и вторым этажами по фасаду проходит трехчастный широкий пояс, состоящий из: профилированного пояса нижней части, гладкого фриза в центральной части и профилированного карниза в верхней части. Плоскость фасада окрашена, декоративные элементы оштукатурены и окрашены.

Основной массив окружающей застройки в Настоящем проекте отнесен к «зданиям современной застройки, не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды». Это объекты капитального строительства современного периода постройки, среднеэтажные и многоэтажные кирпичные жилые дома, а также здания с коммерческими функциями, выполненные из современных материалов, расположенные по линиям застройки проспекта Тореза и улицы Шателена и улицы Курчатова.

С юго-востока находится кирпичная жилая застройка средней этажности, отнесенная к «зданиям современной застройки, нейтральные к характеру исторической градостроительной среды».

В северной части исследуемого квартала, в непосредственной близости от исследуемого объекта, располагаются корпуса НИИ разной этажности и построенные в разное время: севернее Объекта исследования располагается трехэтажное здание института постоянного тока с современным семиэтажным пристроем, относящиеся к «зданиям современной застройки не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды»; северо-восточнее – трехэтажный корпус Настоящим проектом определенный, как «здание современной застройки, нейтральное к характеру исторической градостроительной среды».

В целом рассматривая историко-градостроительную среду Объекта исследования в границах проектирования, можно сделать вывод, что она не сохранилась.

Список использованных источников и литературы:

- Весь Петербург на 1899 год. Адресная и справочная книга г. Петербурга. – Б. м., б. г.
Весь Петербург на 1909 год. Адресная и справочная книга г. Петербурга. – Б. м., б. г. С.332.
Весь Петроград на 1915 год. Адресная и справочная книга г. Петрограда. Под ред. А.П. Шашковского. – Б. м., б. г. С.452.
Весь Петроград на 1916 год. Адресная и справочная книга г. Петрограда. Под ред. А.П. Шашковского. – Б. м., б. г. С.452.
Весь Петроград на 1917 год. Адресная и справочная книга г. Петрограда. – Б. м., б. г. С.447.
Глезеров С.Е. «В отставку без мундира и пенсии» //Вокруг Петербурга. Заметки наблюдателя. – М., 2013.

Кобак А.В. Особняки и дачи старого Лесного //Невский архив /Сост. В.В. Антонов. 1999. Вып.IV.

Лесной: исчезнувший мир. Очерки петербургского предместья. – М., 2011.

Н.А. Некролог [Н.Н. Кайгородов] //Новое время. 1916, 27 окт. (9 нояб.). №14600.

Табель домов и улиц города С.-Петербурга. Издание четвертое. – СПб., 1888. С.185.

Лесной. Вып.1. Ч.1 / Безбах С. А. - С.-Петербург, 1929.

Глезеров С.Е. Серверные окраины Петербурга: Лесной, Гражданка, Ручьи, Удельная... СПб, 2013.

Лисовский В. Г. Ленинград: Р-ны новостроек. Л., 1983.

Материалы акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Особняк Н. Н. Кайгородова» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А, в целях обоснования включения в единый государственный реестр объектов

Информационные ресурсы

www.poisk32.ru.

www.etomesto.ru.

www.rgis.spb.ru

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

11.1. Используемая нормативная документация:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. Федерального закона № 315 от 22 октября 2014 года);

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- Постановление Правительства РФ от 14.12.2016 N 1357 (ред. от 25.04.2024) "Об утверждении Положения о принятии региональным органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия и о внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе";

- Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «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» (ред. введена в действие Законом Санкт-Петербурга от 29.03.2023 № 128-25) (далее – Закон СПб № 820-7);

- Закон Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 г. N 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге" (Принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 20 июня 2007 года) (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.02.2006 № 117 «О Реестре наименований элементов улично-дорожной сети (за исключением автомобильных дорог федерального значения), элементов планировочной структуры, расположенных на территории Санкт-Петербурга»;

- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.11.2025 №315-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», об утверждении

границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;

- Генеральный план Санкт-Петербурга, утвержденный Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2023 №785-169 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (принят Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 21.12.2023, подписан Губернатором Санкт-Петербурга 26.12.2023);

- Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденные Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. №550 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524».

12. Обоснования вывода экспертизы:

12.1. Анализ состава проектной документации и полноты представленных сведений:

Представленная на государственную экспертизу в электронном виде Документация разработана в 2025 году ООО «Г Асгард» и включает в себя:

Раздел I «Предварительные работы» включает в себя исходные данные, материалы нормативного правового и информационного характера в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, полученные в уполномоченных органах государственной власти, учетные сведения об ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (далее Документация), сведения государственного кадастра недвижимости, анализ документов территориального планирования и градостроительного зонирования.

Раздел II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)», в котором содержатся:

1. Материалы историко-архивных и историко-библиографических исследований, в том числе историческая справка, включающая сведения о формировании и развитии исследуемой территории, сведения о исторических событиях, связанных с ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова», картографические и фотографические исторические материалы, исторические планы и сведения об использованных источниках и литературе.

2. Сведения о действующих защитных зонах ОКН.

3. Историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования, включающие:

- Анализ планировочной и композиционной структуры историко-градостроительной застройки района исследования, отраженной в графической части историко-культурного опорного плана;

- Историко-культурный опорный план;

- Материалы фотофиксации;

- Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения;

- Обоснование проектных предложений границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Раздел III. Проект границы защитной зоны (итоговая часть), включающий:

1. Проект границы защитной зоны, содержащей графическое описание (карту (схему) местоположения границ проектируемой защитной зоны с перечнем координат характерных точек ее границы в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости, в составе:

- Перечень координат характерных точек границы защитной зоны

- Схему границы защитной зоны.

Представленная на экспертизу документация, обосновывающая границы защитной зоны ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Шифр 965-АГ/33), разработанная в 2025 году ООО «Асгард», соответствует по своему составу требованиям действующих нормативно-правовых актов и содержит сведения, в необходимом объеме, достаточном для проведения экспертизы.

12.2. Описание проектных решений и анализ их обоснования.

На основании проведенного анализа представленной на экспертизу Документации установлено следующее:

Границы территории ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А в соответствии с Распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.11.2025 №315-рп, совпадают с границами ОКН.

В настоящее время границы защитной зоны объекта культурного наследия действуют на основании п. 3 статьи 34.1 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 73-ФЗ от 25 июня 2002 (Закона 73-ФЗ), в соответствии с которым, границы защитной зоны ОКН устанавливаются на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ защитные зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности ОКН и композиционно-видовых связей (панорам), относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Границы защитной зоны ОКН регионального значения ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова», императивно установленные на основании п. 3 статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, включают в себя, а также пересекают объекты капитального строительства, расположенные на территории 100 метровой зоны, окружающей ОКН и относящиеся к зданиям современной застройки не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды.

Системы исторических визуальных связей объекта исследования с открытыми городскими пространствами, образованными главным композиционным градостроительным элементом сложившейся структуры района исследования проспектом Тореза, с течением времени существенно изменилась. В ближайшем окружении Объекта исследования, ныне присутствуют дисгармонирующие с градостроительным обликом эпохи его создания, объекты капитального строительства средней и повышенной этажности поздних строительных периодов, являющиеся фоновыми объектами сложившейся застройки с негативным влиянием на визуальное восприятие объекта культурного наследия.

Таким образом, решение регионального органа охраны объектов культурного наследия, предусматривающее установление границ защитной зоны ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова» на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных п. 3 статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, на основании заключения историко-культурной экспертизы и с учетом сложившегося историко-градостроительного и ландшафтного окружения ОКН в порядке, установленном Правительством РФ, является целесообразным и обоснованным.

Предлагаемые проектом границы защитной зоны ОКН «Особняк Н.Н. Кайгородова», проходят на расстоянии, обеспечивающем физическую сохранность объекта при проведении в его окружении строительных работ и включают в себя территории непосредственно связанные с сохранением композиционно-видовых связей (панорам) из точек и с путей, обеспечивающих наилучший обзор ОКН в сложившейся градостроительной среде.

Режим использования территории защитной зоны ОКН, запрещающий строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов исключает возможность появления в ее границах градостроительных объектов, искажающих или нарушающих композиционно-видовые связи с ОКН.

В границы защитной зоны, обоснованно, не включены открытые городские пространства, также составляющие часть путей обзора ОКН, относящиеся к территориям общего пользования, не включающим в себя объекты капитального строительства и не подлежащим застройке, т.е. исключаяющим возможность искажения или нарушения композиционно-видовых связей с ОКН, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса.

Представленная на экспертизу документация, обосновывающая границы защитной зоны ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А, в случае, предусмотренном пунктом 5

статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Шифр 965-АГ/33), разработанная в 2025 году ООО «Асгард», содержит достаточное количество материалов и результатов исследований для обоснования проектных решений.

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии отличным от расстояний, предусмотренных п. 3 статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (далее Документация) (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард», в составе согласно пункту 7.1 настоящего Акта, экспертами установлено следующее:

- Решение регионального органа охраны объектов культурного наследия, предусматривающее установление границ защитной зоны ОКН на расстоянии, отличным от расстояний, предусмотренных п. 3 статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, с учетом сложившегося историко-градостроительного и ландшафтного окружения ОКН, является целесообразным и обоснованным.
- Рассмотренная проектная документация разработана на основании и с учетом исходных и разрешительных документов, собранных проектной организацией, предварительных обследований и фотофиксации.
- Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию), необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия и окружающей его среды выполнены в достаточном объеме.
- Результаты проведенных исследований объективно отражают существующее состояние ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», его сложившейся градостроительной среды и достаточны для принятия проектных решений.
- Представленная на экспертизу Документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования технического задания к Государственному контракту от 07.02.25 г. №5-25 (приложение № 1) и отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.
- Предлагаемые представленной на экспертизу Документацией проектные решения в достаточной степени обоснованы и могут служить основанием для принятия региональным органом охраны объектов культурного наследия решения об утверждении границ защитной зоны ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» на расстоянии отличным от расстояний, предусмотренных п. 3 статьи 34.1 Закона 73-ФЗ.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ.

Документация, обосновывающая границы защитной зоны ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А, в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (Шифр 965-АГ/33), разработанная в 2025 году ООО «Асгард», **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

К настоящему заключению прилагаются:

Приложение № 1. Копия технического задания к Государственному контракту от 07.02.25 г. №5-25.

Приложение № 2. План границ объекта культурного наследия.

Приложение № 3. Ситуационные схемы исследуемой территории на 1861 и 2025 гг.

Приложение № 4. Историко-культурный опорный план.

Приложение № 5. Ландшафтно-визуальный анализ.

Приложение № 6. Схема фотофиксации.

Приложение № 7. Выборочная фотофиксация.

Приложение № 8. Фрагмент карты градостроительного зонирования. ПЗЗ СПб.

Приложение № 9. Проект границ защитной зоны.

Приложение № 9.1 Графическое описание границы защитной зоны

Приложение № 10. Сведения об ограничениях использования земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах защитной зоны.

Приложение № 11. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 12. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 12.1 Протокол № 3 заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 12.2 Протокол № 4 заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 13. Копии договоров с экспертами.

Дата оформления заключения экспертизы – 29 января 2026 г.

Акт историко-культурной экспертизы составлен в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов:

Председатель экспертной
комиссии

*подписано усиленной
электронной
подписью*

Мильчик М.И.

(подпись)

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

*подписано усиленной
электронной
подписью*

Комлев А.В.

(подпись)

Член экспертной комиссии

*подписано усиленной
электронной
подписью*

Овсянникова А.А.

(подпись)

Копия технического задания к Государственному контракту от 07.02.25 г. №5-25.

13

Приложение № 1
к контракту
от _____ № 5-25

Техническое задание
на выполнение работ по теме: «Подготовка документации, обосновывающей
границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных
пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия
(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»,
разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного
окружения объекта культурного наследия, для объектов культурного наследия, для
которых предусмотрены плановые работы по проведению историко-культурных
экспертиз по включению в единый государственный реестр объектов культурного
наследия, расположенных за границами действующих зон охраны объектов
культурного наследия»

1. Наименование работ: «Подготовка документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия» (далее – Защитная зона), для объектов культурного наследия для которых предусмотрены плановые работы по проведению историко-культурных экспертиз по включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия, расположенных за границами действующих зон охраны объектов культурного наследия.

2. Цели выполнения работ: обеспечение сохранности исторической среды объектов культурного наследия (далее – ОКН), внесенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия после утверждения региональных границ зон охраны объектов культурного наследия.

3. Основные задачи: разработка проектов границ защитных зон ОКН, расположенных за пределами границ объединенных зон охраны ОКН; обеспечение проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитных зон ОКН и проекта границ.

4. Содержание и порядок выполнения работ:

4.1 Предварительные работы:

– ознакомление с перечнем объектов культурного наследия: 6 ОКН согласно Приложению 1;

– ознакомление с материалами ранее выполненных работ по подготовке материалов по обоснованию Проекта объединенных зон охраны ОКН, расположенных на территории Санкт-Петербурга;

– ознакомление с законодательными актами, действие которых распространяется на территорию, попадающую в границы установленных защитных зон;

– анализ действующей документации (границ территорий ОКН, зон охраны ОКН, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам).

4.2. Подготовка документации, обосновывающей границы защитных зон ОКН, включая проекты границ защитных зон в рамках первого этапа в срок до 13.10.2025.

4.3. Обеспечение проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитных зон ОКН в рамках первого этапа в срок до 13.10.2025

4.4 Подготовка документации, обосновывающей границы защитных зон ОКН, включая проекты границ защитных зон в рамках второго этапа в срок до 12.10.2026.

4.5 Обеспечение проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитных зон ОКН в рамках второго этапа в срок до 12.10.2026.

5. Состав документации, предоставляемой заказчику:

5.1. Документация, обосновывающая границы защитных зон, включая проекты границ защитных зон ОКН, расположенных за пределами границ объединенных зон охраны ОКН:

5.1.1. Историческая справка;

5.1.2. Фотофиксация ОКН;

5.1.3. Анализ историко-градостроительного и ландшафтного окружения, композиционно-видовых связей (панорам) ОКН;

5.1.4. Историко-культурный опорный план;

5.1.5. Проект границ защитных зон, содержащий графическое описание (карты (схемы) местоположения границ проектируемой защитной зоны с перечнем координат характерных точек ее границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости).

5.2. Акт государственной историко-культурной экспертизы на документацию, указанную в п. 5.1, содержащий вывод о целесообразности установления защитной зоны на предлагаемом в проектах расстоянии (включая копии договоров с экспертами, копии протоколов заседания экспертной комиссии, иные материалы по усмотрению эксперта (экспертов));

6. Требования к предоставляемой документации:

6.1. Документация, указанная в п. 5.1, предоставляется заказчику в виде единого тома в двух экземплярах со всеми прилагаемыми документами и материалами на бумажном носителе (текстовая часть работы оформляется в виде переплета (формат бумаги А4, А3) в обложке) и электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

6.2. Документация, обосновывающая границы защитных зон, передается заказчику вместе с Актом государственной историко-культурной экспертизы, объектом которой является документация, обосновывающая границы защитной зоны ОКН, а целью – определение границ защитной зоны ОКН в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

6.3. Акт государственной историко-культурной экспертизы должен соответствовать требованиям Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

6.4. Графические материалы передаются заказчику на бумажных носителях в 2 (двух) экземплярах и электронном носителе в 2 (двух) экземплярах в формате JPG.

6.5. Цифровые карты в формате Mapinfo, выполненные в соответствии со стандартами отрасли: ОСТ 68-3.1-98; ОСТ 68-3.2-98; ОСТ 68-3.398; ОСТ 68-3.4-98; ОСТ 68-3.5-98, передаются заказчику на электронном носителе в 2 (двух) экземплярах.

6.6. Проект границ защитной зоны представляется заказчику, в том числе в XML-формате.

7. Особые требования к выполняемым работам:

7.1. В случае если для исполнения отдельных видов обязательств, предусмотренных настоящим Техническим заданием, законодательством Российской

Федерации установлены требования о наличии у лиц, исполняющих такие обязательства, специальной правоспособности (подтверждаемой наличием лицензий, допусков и пр.), то Исполнитель, либо привлеченные им для целей исполнения обязательств по Государственному контракту третьи лица, должны обладать всеми необходимыми разрешительными документами, подтверждающими наличие у них права на занятие соответствующими видами деятельности.

8. Перечень нормативных документов:

- 8.1. Земельный кодекс Российской Федерации;
- 8.2. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 8.3. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 8.4. Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «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»;
- 8.5. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- 8.6. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- 8.7. Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2009 № 681 «О порядке проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»;
- 8.8. Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2016 № 1357 «Об утверждении положения о принятии региональным органом охраны объектов культурного наследия решения, предусматривающего установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании заключения государственной историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия и о внесении изменений в положение о государственной историко-культурной экспертизе»;
- 8.9. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (дата введения 01.01.2021);
- 8.10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».

Приложение 1: Перечень объектов культурного наследия, для которых предусмотрены плановые работы по проведению историко-культурных экспертиз по включению в единый государственный реестр объектов культурного наследия, расположенных за границами действующих зон охраны объектов культурного наследия.

2: Техническое задание от 07.02.2025.

Составил:  С.Г. Караванова

Проверил:  И.Ф. Кувайцев

Заказчик:

Н.А. Дзядзько

Подрядчик:

А.Н. Ключников

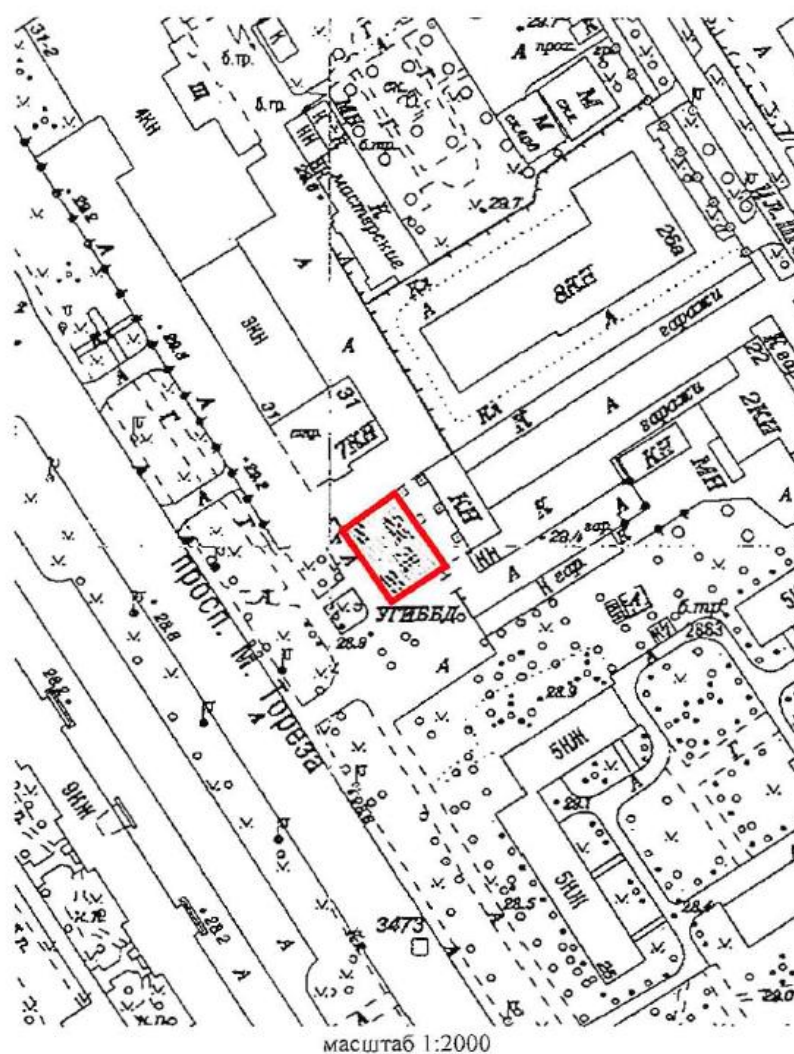
Район	Категория ОКН	Наименование ОКН	Адрес
Первый этап			
Выборгский	В	Особняк Н.Н. Кайгородова	Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 29, лит. А
Курортный	В	Железнодорожный вокзал платформы Горская	Санкт-Петербург, пос. Лисий Нос, участок ж.д. «Авиационная ул. – Горский ручей, лит. Б»
Московский	В	Памятник сотрудникам Ленмясокомбината им. С.М. Кирова, погибшим в годы ВОВ (1941-1945) «Боец»	Санкт-Петербург, часть улицы Ленсовета между Московским шоссе и улицей Федора Котанова (у дома по адресу: Московское шоссе, дом 13, литера ЖБ)
Второй этап			
Калининский	В	Дворец спортивных игр «Зенит»	Санкт-Петербург, улица Бутлерова, дом 9, литера А
Калининский	В	Здание школы	Санкт-Петербург, проспект Металлистов, дом 119, литера А
Калининский	В	Богадельня для престарелых членов Общества вспоможения приказчикам и сидельцам	Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 87, литера А

План границ объекта культурного наследия

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП
от 04.11.2025 № 315-рп

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Особняк Н.Н.Кайгородова»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



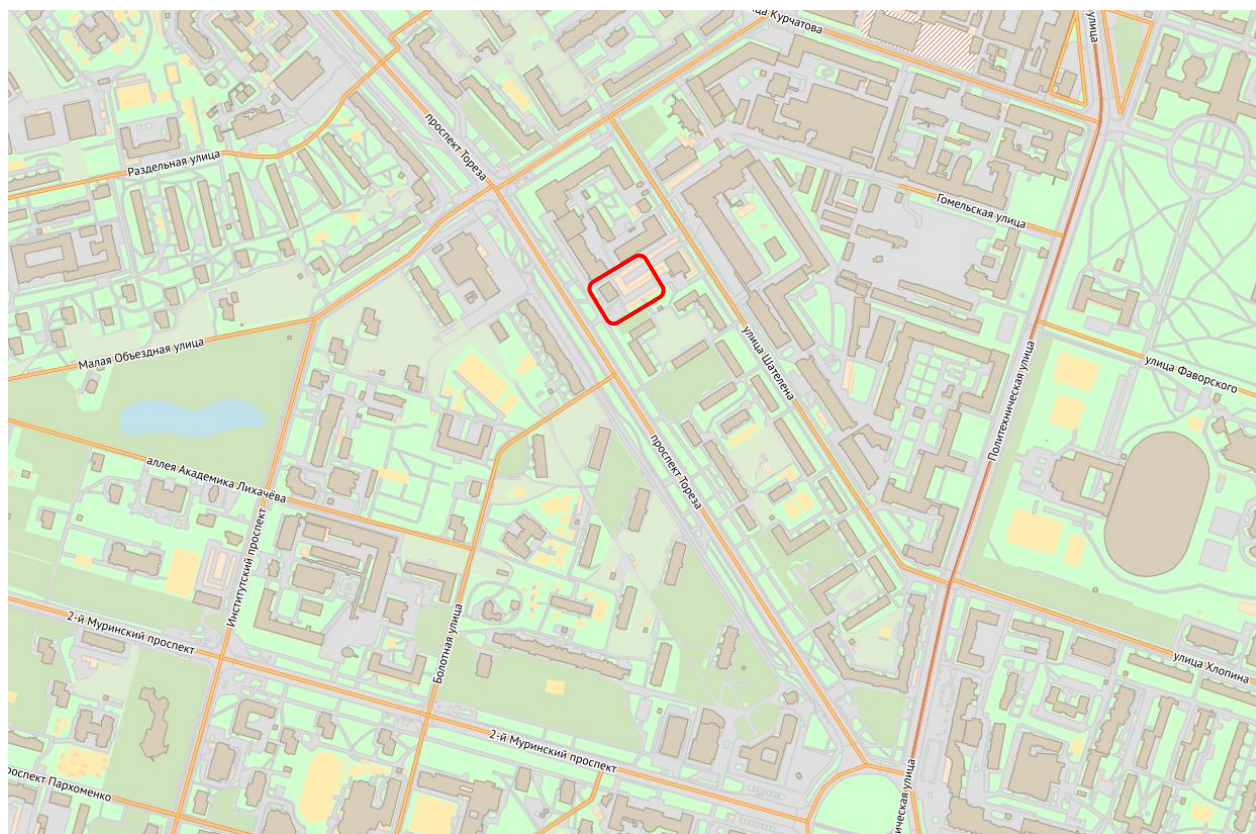
Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

Ситуационные схемы исследуемой территории на 1861 и 2025 гг.



План Санкт-Петербурга 1861 г. Роберта Гиллиса

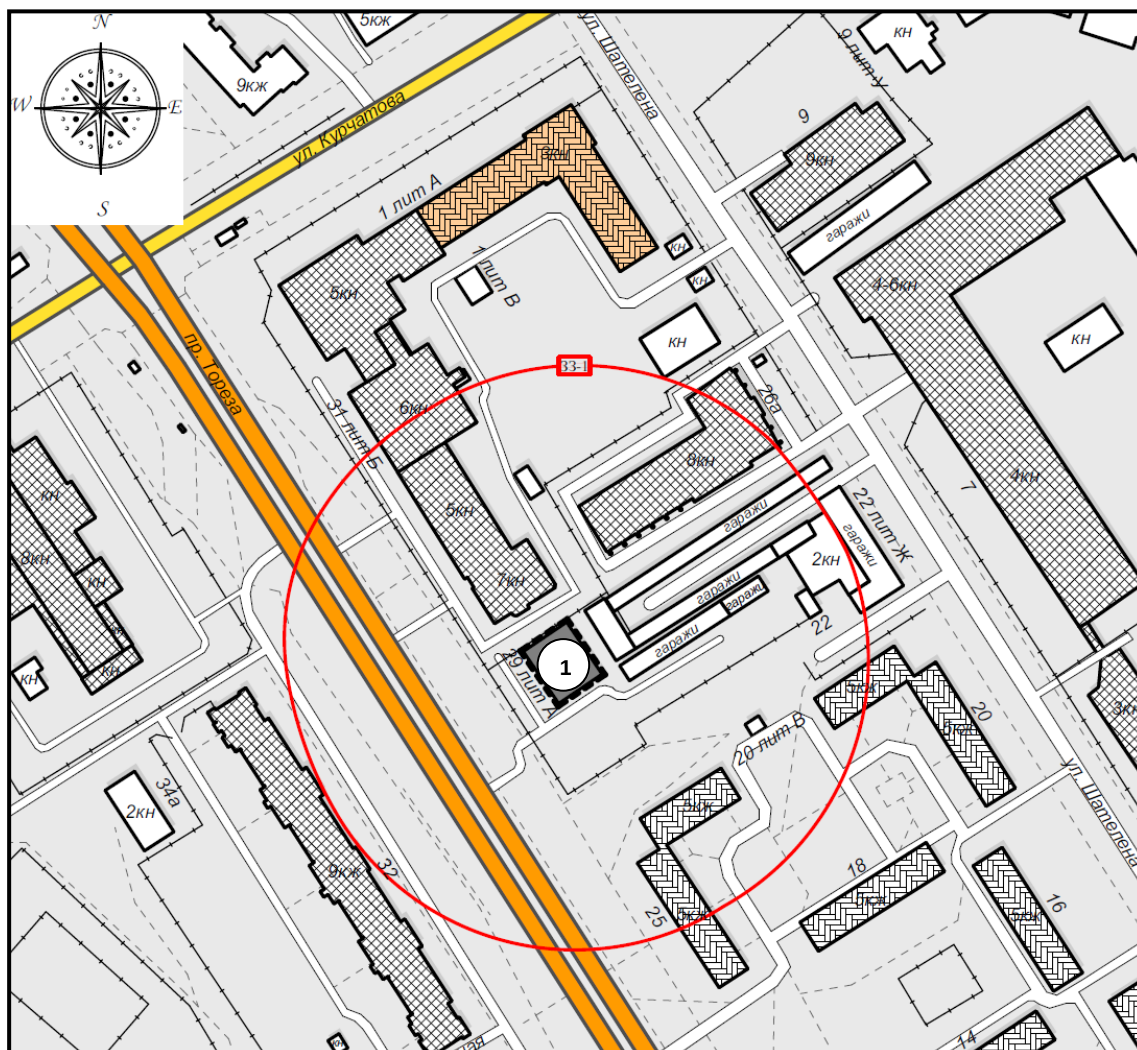


Современная градостроительная ситуация в районе исследования (источник - rgis.spb.ru)

Условные обозначения

 - местоположение ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова»

Историко-культурный опорный план



Условные обозначения

	Объект культурного наследия регионального значения		Дорога регионального значения
	Здания современной застройки, нейтральные к характеру исторической градостроительной среды (фоновые объекты по отношению к Объекту исследования)		Дорога местного значения
	Здания современной застройки не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды		Границы территории объекта культурного наследия
	Рядовые (фоновые) объекты исторической застройки и застройки традиционного типа		Границы кадастровых участков, учтенных в ЕГРН
	Иные объекты капитального строительства		Защитной зоны объекта культурного наследия (действующая)
	Дорога федерального значения		

Экспликация:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)

Ландшафтно-визуальный анализ



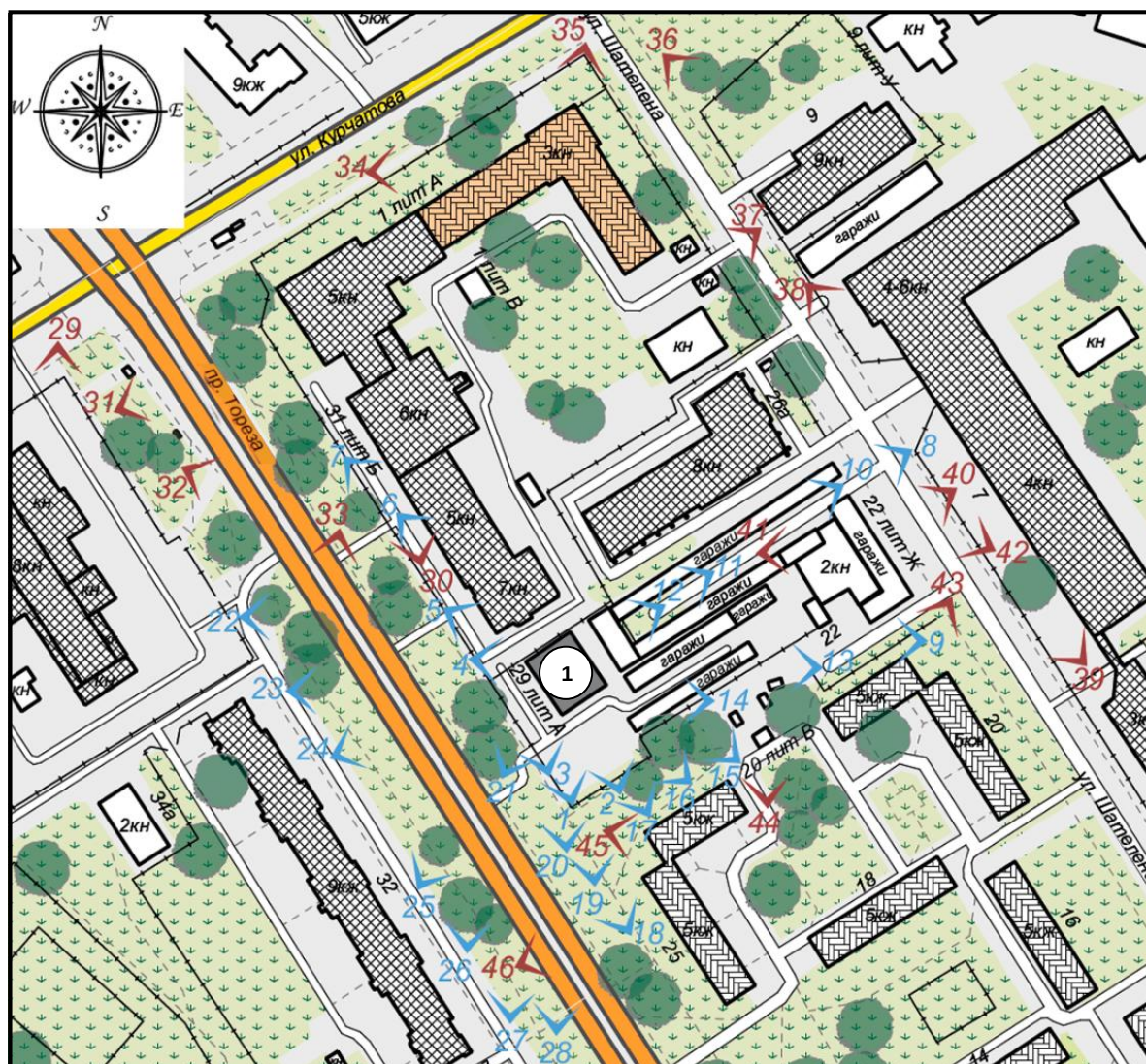
Условные обозначения

	Объект культурного наследия регионального значения		Массив древесно-кустарниковой растительности, оказывающий влияние на визуальное восприятие объекта культурного наследия (сезонно) - закрывающее частично обзор с основных линейных направлений визуального восприятия
	Здания современной застройки, нейтральные к характеру исторической градостроительной среды (фоновые объекты по отношению к Объекту исследования)		Бассейн видимости Объекта исследования
	Здания современной застройки не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды		Направление (точки) наилучшего зрительного восприятия Объекта исследования (значимые направления визуального восприятия Объекта исследования) - максимальное визуальное раскрытие объекта культурного наследия
	Рядовые (фоновые) объекты исторической застройки и застройки традиционного типа		Основные линейные направления визуального восприятия Объекта исследования (раскрытие фрагментарное)
	Иные объекты капитального строительства Дорога регионального значения		Точки бассейна видимости максимально удаленные от Объекта исследования (визуальное раскрытие минимальное - фрагментарное)
	Дорога федерального значения		Зона формирования вида значительно влияющая на визуальное восприятие Объектов исследования в градостроительном окружении
	Дорога регионального значения		Трасса основного композиционно-видового раскрытия Объекта исследования
	Дорога местного значения		
	Озелененная территория		

Экспликация:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)

Схема фотофиксации



Условные обозначения

	Объект культурного наследия регионального значения		Массив древесно-кустарниковой растительности, оказывающий влияние на визуальное восприятие объекта культурного наследия (сезонно) - закрывающее частично обзор с основных линейных направлений визуального восприятия
	Здания современной застройки, нейтральные к характеру исторической градостроительной среды (фоновые объекты по отношению к Объекту исследования)		Точки фотофиксации Объекта исследования
	Здания современной застройки не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды		Точки фотофиксации окружающей застройки
	Рядовые (фоновые) объекты исторической застройки и застройки традиционного типа		
	Иные объекты капитального строительства Дорога регионального значения		
	Дорога федерального значения		
	Дорога регионального значения		
	Дорога местного значения		
	Озелененная территория		

Экспликация:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)

Выборочная фотофиксация
(ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург,
Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)



Т. ф.2. Общий вид на Объект исследования с пр. Тореза



Т. ф.3. Общий вид на Объект исследования с пр. Тореза



Т. ф.4. Общий вид на Объект исследования с пр. Тореза



Т. ф.5. Общий вид на Объект исследования с пр. Тореза

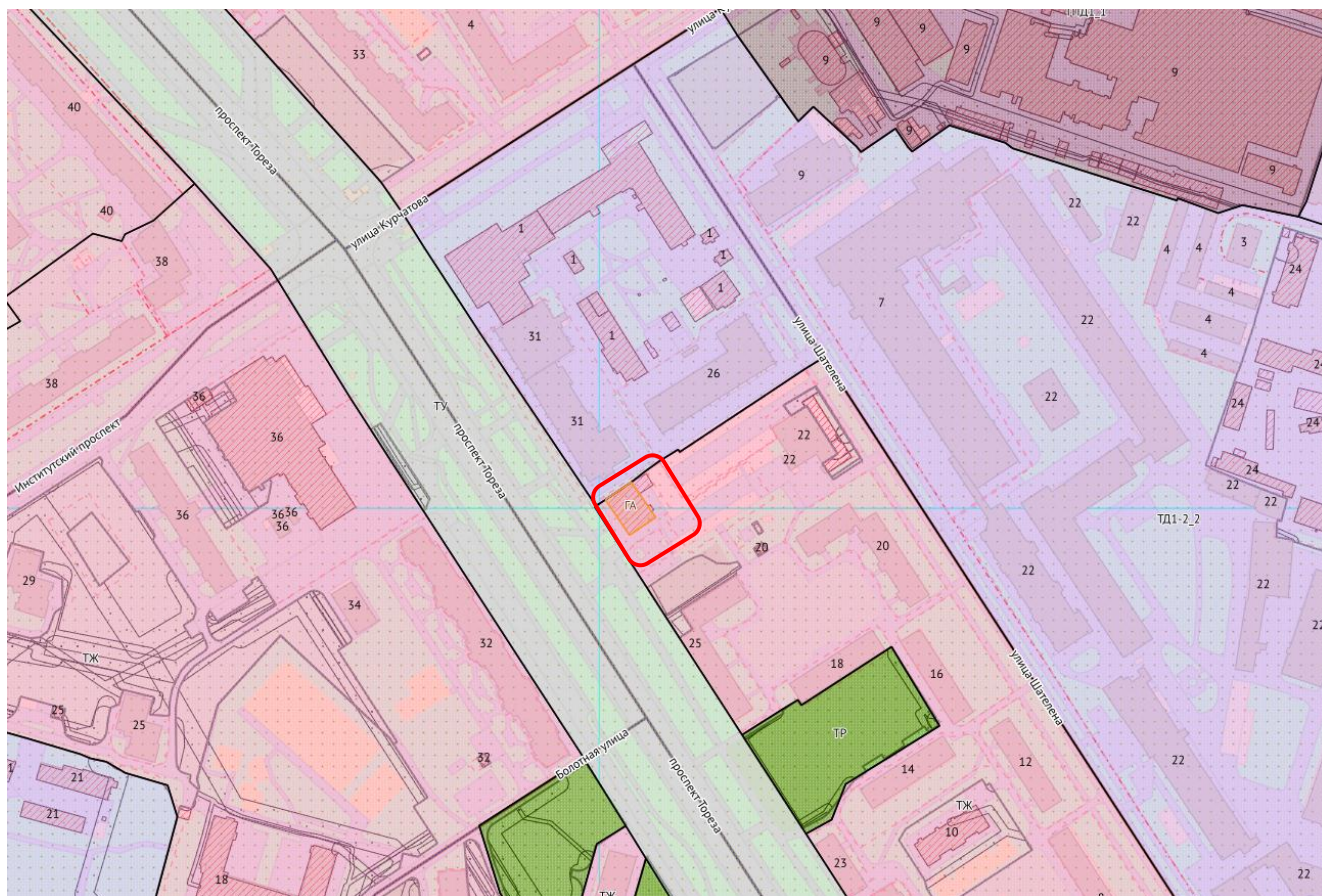


Т. ф.8. Общий вид на Объект исследования с ул. Шателена



Т. ф.10. Общий вид на Объект исследования с ул. Шателена

Фрагмент карты градостроительного зонирования. ПЗЗ СПб.
(источник - rgis.spb.ru)



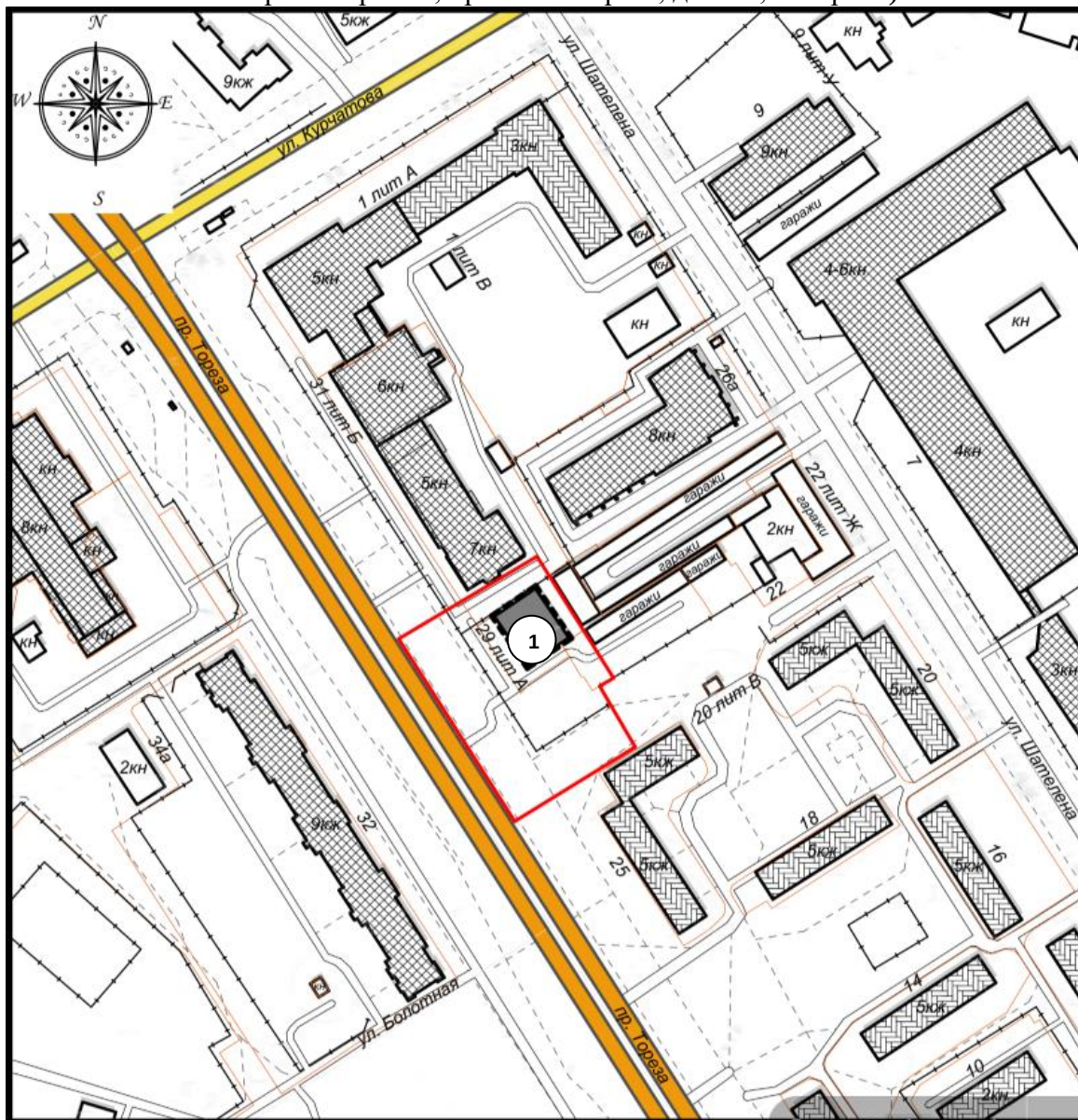
Условные обозначения

-  - местоположение ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (г.Санкт-Петербург, проспект Тореза, дом 29, литера А)
-  - объекты культурного наследия (ОКН)
-  - территориальная зона **ЖЗ** (в соответствии с Генеральным планом СПб)

Согласно данным «Территориальные зоны» Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, предлагаемая Настоящим проектом граница защитной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» располагается в функциональной зоне:

ТЗЖ2 — зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Проект границ защитной зоны
(ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)



Условные обозначения

	Объект культурного наследия регионального значения		Дорога регионального значения
	Здания современной застройки, нейтральные к характеру исторической градостроительной среды (фоновые объекты по отношению к Объекту исследования)		Дорога местного значения
	Здания современной застройки не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды		Границы территории объекта культурного наследия
	Рядовые (фоновые) объекты исторической застройки и застройки традиционного типа		Границы кадастровых участков, учтенных в ЕГРН
	Иные объекты капитального строительства		Проектная граница защитной зоны объекта культурного наследия предлагаемых в соответствии с пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
	Дорога федерального значения		

Экспликация:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова» (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)

**Графическое описание границы защитной зоны
объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н.
Кайгородова»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район,**

наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее объект)

проспект Тореза, д. 29, литера А

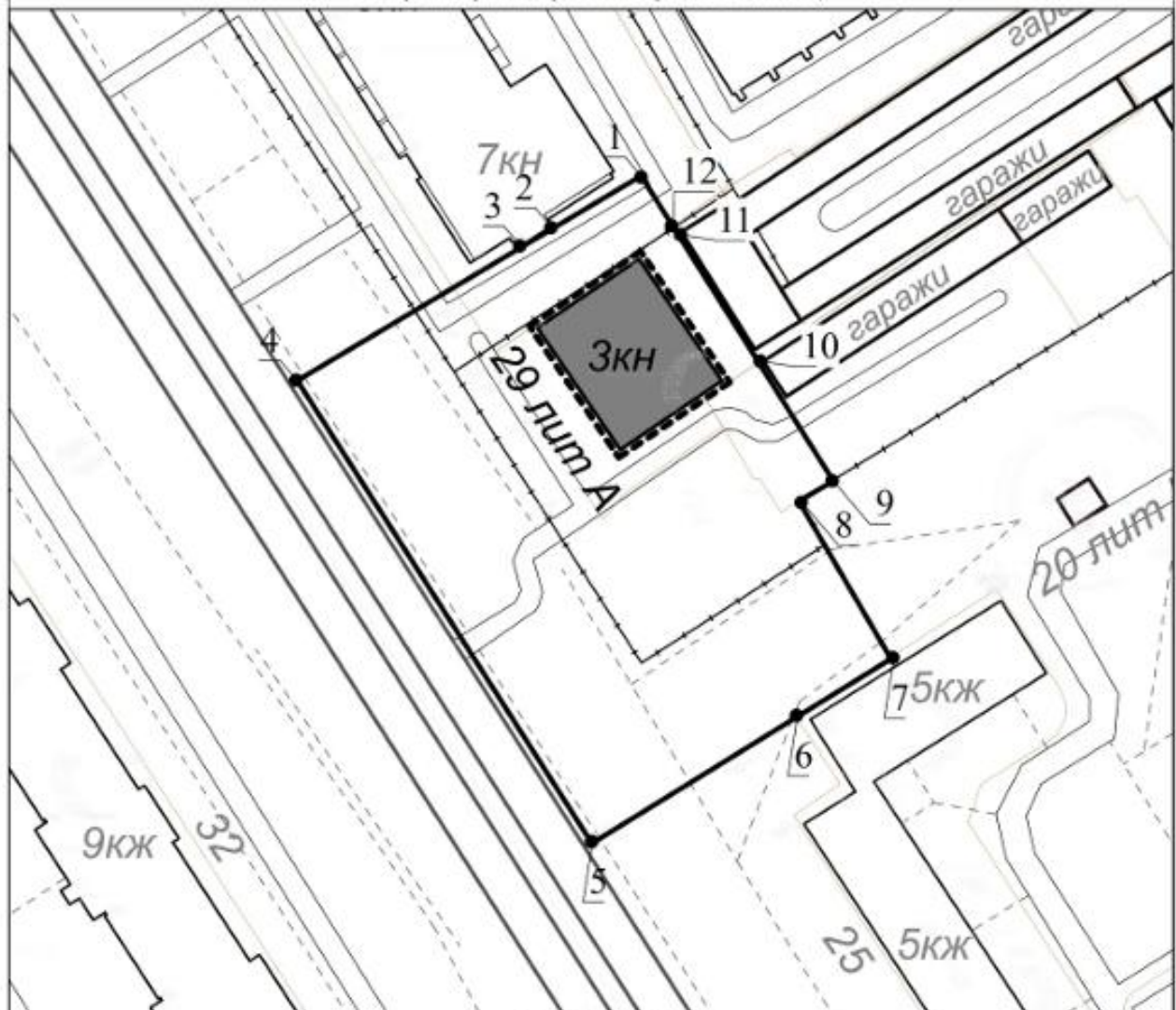
Сведения об объекте		
N п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	5008 м ² , +/-8 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

**Сведение о местоположении границ защитной зоны
«Особняк Н.Н. Кайгородова», (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект
Тореза, д. 29, лит. А)**

Сведение о местоположении объекта					
1. Система координат МСК – 78					
2. Сведения о характерных точка границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозна- чения точки на местности (при наличии)
	X	У			
Защитная зона					
1	102028.6044	116019.8639	Картометрический метод	Mt=0,10	-
2	102020.3400	116006.1900	Картометрический метод	Mt=0,10	-
3	102017.6700	116001.9500	Картометрический метод	Mt=0,10	-
4	101996.3866	115967.0842	Картометрический метод	Mt=0,10	-
5	101924.7487	116013.4630	Картометрический метод	Mt=0,10	-
6	101944.2700	116044.1900	Картометрический метод	Mt=0,10	-
7	101954.1858	116059.6718	Картометрический метод	Mt=0,10	-
8	101977.7180	116044.5276	Картометрический метод	Mt=0,10	-
9	101980.7452	116049.4874	Картометрический метод	Mt=0,10	-
10	101999.0400	116038.0600	Картометрический метод	Mt=0,10	-
11	102018.9400	116025.6300	Картометрический метод	Mt=0,10	-
12	102020.1300	116024.9200	Картометрический метод	Mt=0,10	-
1	102028.6044	116019.8639	Картометрический метод	Mt=0,10	-

План границ объекта

Границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» объект культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, д. 29, лит. А)



Масштаб 1:1000

Используемые условные знаки и обозначения:

Экспликация:

1. «Особняк Н.Н. Кайгородова», (Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, д. 29, лит. А)

Условные обозначения:

-  - объекты культурного наследия регионального значения
-  - границы ЗОУИТ
-  - обозначение характерной точки границ ЗОУИТ

Подпись _____ Згонник А.С.

Дата " 26 " ноября 2025 г.

Место для оттиска печати (при наличии) лица, составившего описание местоположения границ объекта

**Сведения об ограничениях использования земельных участков и требований
к градостроительным регламентам в границах защитной зоны**
(ОКН регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург,
Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А)

В границах защитной зоны в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещается строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

ПРОТОКОЛ №1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы

документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард»

г. Санкт-Петербург

25 ноября 2025 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Комлев Алексей Валентинович – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493).

Овсянникова Анна Александровна - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

Мильчик Михаил Исаевич – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (об аттестации Минкультуры России 24.07.2025 №1330)

Повестка дня:

1. Утверждение состава Экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Обсуждали:

1. Вопрос об утверждении состава Экспертной комиссии.

Постановили: утвердить состав членов Экспертной комиссии: Мильчик М.И., Комлев А.В., Овсянникова А.А.

2. Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря был поставлен на голосование. Решение было принято единогласно.

Решили:

избрать председателем Экспертной комиссии – Мильчика М.И., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Комлева А.В..

3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.

Слушали: Комлева А.В.. Комлев А.В. ознакомил членов комиссии с документацией, представленной на экспертизу, изученной к моменту проведения организационного заседания, в части полноты ее состава и содержания.

Слушали: Мильчика М.И.. Мильчик М.И. предложил следующий порядок работы экспертной комиссии.

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением

Правительства РФ от 25 апреля 2009 г. №530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) 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. 8 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.

3) 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.

4) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы: - протокол организационного заседания; - протоколы рабочих встреч и заседаний; - протоколы выездных заседаний. Протокол организационного заседания подписывается всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным. Предложение было поставлено на голосование. **Решили:** Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.

Решение принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов

Слушали: Мильчика М.И., Мильчик М.И. предложил определить следующие направления работы экспертов:

1) Мильчик М.И. проводит комплексный анализ представленных Заказчиком документов с позиции научно-методического соответствия содержания материалов по разделам, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

2) Овсянникова А.А. рассматривает результаты исследований и обследования, предлагаемые проектные решения, проводит анализ принятых решений докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

3) Комлев А.В. проверяет соответствие документации нормам действующего законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия и обобщает материалы экспертных заключений членов комиссии.

Предложение было поставлено на голосование.

Решили: Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии

Слушали: Предложение Комлева А.В.:

25 ноября 2025 г. - организационное заседание Экспертной комиссии.

25 ноября 2025 г. – 27 ноября 2025 г. – рассмотрение и анализ исходно-разрешительной и проектной документации, полученной от заявителя.

27 ноября 2025 г. – 29 ноября 2025 г. – составление Акта экспертизы.

30 ноября 2025 г. – заседание Экспертной комиссии. Оформление и подписание заключения (Акта) экспертизы.

01 декабря 2025 г. – Передача Заказчику заключения (Акта) экспертизы со всеми приложенными документами и материалами, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями. Предложение было поставлено на голосование.

Решили: Принять предлагаемый календарный план работы комиссии. Голосовали: «за» -3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.

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

Слушали: Мильчика М.И., Мильчик М.И. уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

Номер Раздел	Шифр раздела	Подраздел/ Книга	Наименование стадии в составе раздела	Прим.
Раздел 1			Предварительные работы (ПР)	
	965-АГ/ ПР	Подраздел 1	Исходно-разрешительная документация	
Раздел 2			Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (ИС)	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 2	Историко-архивные и библиографические исследования	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 3	Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 4	Ландшафтно-визуальный анализ	
	965-АГ/ ИС	Подраздел 5	Обоснование проектных предложений границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»	
Раздел 3			Проект защитной зоны (итоговая часть)	
	965-АГ/ЗЗ		Проект границы защитной зоны, содержащей графическое описание (карту (схему) местоположения границ проектируемой защитной зоны с перечнем координат характерных точек ее границы в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости	

Решили:

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы по мере возникновения потребности в рабочем порядке.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов

Председатель экспертной
комиссии


(подпись)

Мильчик М.И.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии


(подпись)

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии


(подпись)

Овсянникова А.А.

ПРОТОКОЛ №2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы

документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард»

г. Санкт-Петербург,

30 ноября 2025 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Мильчик Михаил Исаевич – председатель ГИКЭ - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 24.07.2025 №1330)

Комлев Алексей Валентинович – ответственный секретарь ГИКЭ - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493).

Овсянникова Анна Александровна – член ГИКЭ - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

Повестка дня:

1. Согласование вывода государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард, по заказу Санкт-Петербургского ГКУ «Дирекции заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры».

2. Согласование вывода и подписание Акта историко-культурной экспертизы. Принятие решения о передаче заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Принятые решения:

1. Члены Экспертной комиссии Мильчик М.И., Комлев А.В., Овсянникова А.А. согласились с тем, что документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард, по заказу Санкт-Петербургского ГКУ «Дирекции заказчика по ремонтно-реставрационным работам на памятниках истории и культуры», - соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной

охраны объектов культурного наследия.

2. Члены Экспертной комиссии Мильчик М.И., Комлев А.В., Овсянникова А.А. произвели подписание заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 530 от 25.04.2024.

3. Члены Экспертной комиссии Мильчик М.И., Комлев А.В., Овсянникова А.А. решили передать Заказчику заключение (Акт) государственной историко-культурной экспертизы со всеми приложенными документами и материалами, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями.

Голосовали по всем пунктам: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии

(подпись)

Мильчик М.И.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подпись)

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии

(подпись)

Овсянникова А.А.

ПРОТОКОЛ №3

заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы

документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард»

г. Санкт-Петербург,

26 января 2026 г.

Присутствовали:

Мильчик Михаил Исаевич – председатель экспертной комиссии - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 24.07.2025 №1330)

Комлев Алексей Валентинович – ответственный секретарь экспертной комиссии - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493).

Овсянникова Анна Александровна – член экспертной комиссии - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

Повестка дня:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП № 01-24-3703/25-0-0 от 05.12.2025

2. О внесении изменений в Протоколы № 1 и № 2 в связи с допущенными техническими ошибками.

3. Определение основных направлений работы экспертов.

4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП № 01-24-3703/25-0-0 от 05.12.2025.

Слушали:

1. Комлева А.В. о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ) и работы экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 05.12.2025 № 01-24-3703/25-0-0.

Постановили:

Возобновить проведение ГИКЭ и работу экспертной комиссии на основании замечаний, представленных в вышеуказанном письме КГИОП.

2. О внесении изменений в Протоколы № 1 и № 2 в связи с допущенными техническими ошибками.

Слушали: всех присутствующих.

Постановили:

Внести изменения в протоколы № 1 и № 2, подписав их физическими подписями.

3. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: всех присутствующих.

Постановили:

1. Комлев А.В. вносит изменения в Акт ГИКЭ на основании замечаний, представленных в письме КГИОП от 05.12.2025 № 01-24-3703/25-0-0, а именно:

- приведение формулировки цели экспертизы в соответствие со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон);
- исправление технической ошибки в указании ссылок на нормы законодательства в части статьи 34.1 Федерального закона;
- дополнение приложений к Акту ГИКЭ графическим и текстовым описанием местоположения границ защитной зоны;
- уточнение сведений об ограничениях использования земельных участков в границах защитной зоны.

2. Мильчик М.И. и Овсянникова А.А. проводят анализ выводов ГИКЭ с учетом изменений, внесенных Комлевым А.В.

4. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: всех присутствующих.

Постановили:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

26.01.2026 – 27.01.2026 – внесение изменений в Акт ГИКЭ.

29.01.2026 – заседание комиссии, подписание Акта ГИКЭ электронной подписью и передача заказчику Акта ГИКЭ.

Голосовали по всем пунктам: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



(подпись)

Мильчик М.И.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



(подпись)

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии



(подпись)

Овсянникова А.А.

ПРОТОКОЛ №4
заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы

документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард»

г. Санкт-Петербург,

29 января 2026 г.

Присутствовали:

Мильчик Михаил Исаевич – председатель экспертной комиссии - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 24.07.2025 №1330)

Комлев Алексей Валентинович – ответственный секретарь экспертной комиссии - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493).

Овсянникова Анна Александровна – член экспертной комиссии - аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

Повестка дня:

1. Рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард».

2. Согласование вывода и подписание акта государственной историко-культурной экспертизы цифровой электронной подписью.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Слушали: всех присутствующих.

Постановили:

1. Рассмотреть государственную историко-культурную экспертизу документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанную в 2025 г. ООО «Асгард».

«Асгард».

2. Согласовать вывод государственной историко-культурной экспертизы государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитной зоны на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 статьи 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываемой с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Н.Н. Кайгородова», по адресу: Санкт Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, дом 29, литера А (Шифр 965-АГ/33), разработанной в 2025 г. ООО «Асгард».

3. Передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми приложенными документами и материалами, на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями.

Голосовали по всем пунктам: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



(подпись)

Мильчик М.И.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



(подпись)

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии



(подпись)

Овсянникова А.А.

Копии договоров с экспертами.

ДОГОВОР №965-АГ/СП4 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 19 ноября 2025 г. *(копия)*

ДОГОВОР №965-АГ/СП5 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 25 ноября 2025 г. *(копия)*

ДОГОВОР №965-АГ/СП6 на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 25 ноября 2025 г. *(копия)*

ДОГОВОР № 965-АГ/СП4
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург.

19 ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Асгард» (ООО «Асгард»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице директора Ключникова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Плательщик налога на профессиональный доход (самозанятый) Комлев Алексей Валентинович, паспорт 4007 135890 выдан 23.01.2007, 78-м отделом милиции Центрального района г. Санкт-Петербурга, состоящий на регистрационном учете по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гагаринская, д. 14, кв. 18., ИНН 782505864687, осуществляющий свои полномочия на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 21.08.2025 г. № 1493: «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы», именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Эксперт принимает на себя проведение, в составе экспертной комиссии, государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 341 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Документация), по следующим объектам:

№	Наименование ОКН	Адрес	Номер в реестре	Категория
1	«Богадельня для престарелых членов общества вспоможения приказчикам и сидельцам»	Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 87, лит. А		Регионального значения
2	«Особняк Н.Н. Кайгородова»	Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Гореза, д. 29, лит. А		Регионального значения
3	«Железнодорожный вокзал станции Горская», 1894- 1917 гг.,	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Большая Горская ул., 43		Регионального значения

1.2. Результатом работ по Договору является заключение государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ) в виде акта государственной историко-культурной экспертизы (далее – Акт ГИКЭ), оформленного в установленном порядке.

1.3. Требования к экспертизе, предусмотренной настоящим Договором, определяются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

1.4. Заключение экспертизы (Акт ГИКЭ), подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью, в электронном виде передается Заказчику в формате переносимого документа (PDF) с протоколами, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью — на адрес электронной почты Заказчика: archaeologist@asgard-arch.ru.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.2. В цену Договора входят стоимость работ, все расходы, связанные с выполнением Экспертом обязательств по Договору, уплата налогов, пошлин и сборов, накладных расходов, и других обязательных платежей, которые Эксперт должен выплатить в связи с выполнением обязательств по Соглашению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3. Оплата работы осуществляется путем перечисления денежных средств на указанный в Договоре счет Исполнителя в соответствии со следующими этапами:

2.5. Согласно ст. 14 Федерального Закона № 422-ФЗ от 27.11.2018, Эксперт на каждую выплаченную ему Заказчиком сумму обязуется передать Заказчику чек в течение 3 (трех) рабочих дней, сформированный при расчете за работы, указанные в п. 1.1. настоящего Договора.

2.6. В случае снятия Эксперта с учета в качестве плательщика налога на профессиональный доход, он обязуется сообщить об этом Заказчику письменно в течение 3-х дней с даты снятия с такого налогового учета.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик обязуется:

3.1.1. До начала работ предоставить Эксперту защитных зон объектов культурного наследия, указанных в п.1.1. настоящего договора, документы (сведения), указанные в пункте 15 Положения о ГИКЭ, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530, а также, по запросу Эксперта, иные материалы и документы, необходимые для проведения Экспертизы.

3.2.2. Устранить, выявленные Экспертом, в составе экспертной комиссии, недостатки в Документации, препятствующие подготовке положительного заключения, до подписания Акта ГИКЭ и ее направления с Актом ГИКЭ на согласование в уполномоченный орган.

2.2.3. Принять у Исполнителя выполненную с надлежащим качеством Работу по Акту приема-передачи и оплатить ее.

3.2. Эксперт обязуется:

3.2.1. В составе экспертной комиссии, провести ГИКЭ проектной документации на предмет установления соответствия данной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;

3.2.2. В случае выявления недостатков в экспертируемой Документации, в части ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, Эксперт, в составе экспертной комиссии, готовит и передает Заказчику мотивированные замечания и рекомендации на адрес электронной почты Заказчика в формате word в течении 3 (трех) рабочих дней с момента окончания рассмотрения Документации, до оформления Акта ГИКЭ.

3.2.2. Своевременно и должным образом выполнять взятые на себя обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.3. Эксперт вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, в случае выявления до рассмотрения материалов представленных на экспертизу обстоятельств, препятствующих объективному проведению экспертных действий. Эксперт обязуется возратить Заказчику стоимость авансового платежа, предусмотренного в п. 2.3. настоящего Договора.

4. СРОК, ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ ДОКУМЕНТАЦИИ

4.1. Срок выполнения работ – 10 (десять) календарных дней от даты заключения договора, перечисления аванса и передачи Документации, в зависимости от обстоятельства, которое наступит позже.

Срок проведения экспертизы может быть продлен в случаях:

- просрочки Заказчика в оплате аванса, указанного в п. 2.3 настоящего Договора;
- непредставления Заказчиком Эксперту Документации;
- внесения изменений в экспертируемую проектную документацию во время проведения экспертизы.

4.2. Эксперт, в составе экспертной комиссии, вправе сдать работу досрочно.

4.3. Приемка работ Заказчиком осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня предоставления Экспертом Заказчику Акта сдачи-приемки выполненных работ, отчетной документации и акта государственной историко-культурной экспертизы, оформленного в установленном порядке. В указанный срок Заказчик обязан направить Эксперту оформленный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

5.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 5.4. Разногласия по Договору решаются путем переговоров непосредственно между сторонами.
5.5. Все не урегулированные путем переговоров споры передаются в суд г. Нижний Новгород.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Данный Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами и оплаты работ и действует до полного исполнения Сторонами взаимных обязательств.

6.2. Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора без возмещения убытков в любое время до сдачи ему результата работы, уплатив Эксперту часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. При этом Эксперт обязан вернуть Заказчику сумму неотработанной части аванса (за вычетом оплаченного налога на профессиональный доход 6%) в течение 7 (семи) рабочих дней с момента прекращения действия Договора.

6.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме по взаимному согласию Сторон и являются его неотъемлемой частью.

6.4. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего гражданского законодательства Российской Федерации.

6.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью

«Асгард»

Адрес (место нахождения) юридического лица
603001, Нижегородская область, г Нижний
Новгород, Нижне-Волжская наб. д. 11, помещ.
п2.

ИНН 5260174946 КПП 526001001

ОГРН 1065260102489

e-mail: info@asgard-arch.ru, buh@asgard-arch.ru,

archaeologist@asgard-arch.ru

Контактный телефон: (831) 434-21-07.

Директор

ООО «Асгард»

Подписано
цифровой подписью:
ООО «АСГАРД»
Дата: 2025.11.19

А.Н. Ключников

МП

19 ноября 2025 г.

ЭКСПЕРТ:

Комлев Алексей Валентинович

СНИЛС 013-170-022-76

ИНН 782505864687

Эл. почта: a.koml.eksp@gmail.com

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 016A2F7400A0245AB4EAD0832F63AEF07
Владелец Комлев Алексей Валентинович
Действителен с 15.10.2024 по 15.01.2026

А.В. Комлев

19 ноября 2025 г.

Договор № 965-АГ/СП5
на проведение государственной историко-культурной экспертизы
от 25 ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Асгард» (сокращенное наименование – ООО «Асгард»), в лице директора Ключникова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и государственный эксперт Овсянникова Анна Александровна, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2423 от 14.08.2023, именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь п. 2 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024г. № 530 (далее - Положение об экспертизе), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является проведение, в составе экспертной комиссии, государственной историко-культурной экспертизы (далее по тексту - экспертиза) документации, обосновывающей границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 341 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Документация), по следующим объектам:

№	Наименование ОКН	Адрес	Номер в реестре	Категория
1	«Богадельня для престарелых членов общества вспоможения приказчикам и сидельцам»	Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 87, лит. А		Регионального значения
2	«Особняк Н.Н. Кайгородова»	Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, д. 29, лит. А		Регионального значения
3	«Железнодорожный вокзал станции Горская», 1894- 1917 гг.,	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Большая Горская ул., 43		Регионального значения

1.2. Срок проведения экспертизы устанавливается до 01.12.2025 г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Эксперт обязуется:

2.1.1. Добросовестно, своевременно и в полном объеме выполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения об экспертизе и иными нормативными актами.

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

2.1.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

2.1.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

2.1.5. В случае некачественного исполнения обязательств и получения мотивированной претензии от Заказчика относительно качества, полноты документации или несоответствия ее условиям настоящего Договора, за свой счет устранять недостатки.

2.1.6. Выполнить работу лично.

2.1.7. Информировать Заказчика о случаях воздействия на Эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Предоставить Эксперту имеющуюся документацию для проведения экспертизы.

2.2.2. Принять и оплатить все выполненные работы в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ направить Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки работ.

3. Стоимость работ и порядок оплаты

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору и порядок ее оплаты определяется Сторонами в Протоколе договорной цены (*Приложение № 1 к настоящему Договору*).

3.2. Стоимость работ является твердой и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4. Результат выполненных работ и порядок приемки

4.1. По объекту экспертизы оформляется акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы. Акт оформляется в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

4.2. В заключении экспертизы (акт) указывается однозначный вывод о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления защитной зоны объекта культурного наследия.

4.3. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы и материалы по результатам исследований формируются в тома. Акт и материалы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью трех экспертов. Заключение экспертов оформляется в виде акта составленного в соответствии с требованиями Положения об экспертизе, оформленное в электронном виде в формате «pdf», подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью.

4.4. Эксперт в течение одного рабочего дня с даты оформления заключения экспертизы вручает (направляет) Заказчику экземпляр на электронном носителе со всеми прилагаемыми документами и материалами. Один экземпляр заключения экспертизы с прилагаемыми к нему документами и материалами Эксперт оставляет у себя.

4.5. По завершении выполнения работ Эксперт оформляет акт сдачи-приемки работ и передает его для подписания Заказчику. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта обязан его подписать либо представить мотивированный отказ.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае просрочки исполнения Экспертом обязательств по настоящему договору Заказчик вправе потребовать уплаты пени. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства в размере 1/300 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Заказчиком срока исполнения своих обязательств по оплате выполненных работ в соответствии с п. 4.4. настоящего договора, Эксперта вправе потребовать уплаты пени. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства в размере 1/300 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, но не более 10% от стоимости неисполненного обязательства.

5.3. Уплата неустойки в случаях, предусмотренных п.п. 5.1, 5.2. настоящего договора, не освобождает Стороны от исполнения обязательств по договору.

5.4. Стороны освобождаются от уплаты неустойки, если докажут, что просрочка исполнения, ненадлежащее исполнение указанного обязательства произошли вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

5.5. Эксперт обязан компенсировать Заказчику неустойку, штрафы, начисленные Заказчику в рамках Договора с Генеральным заказчиком (п.1.3 настоящего Договора) вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Экспертом по настоящему договору.

6. Срок действия договора. Расторжение и изменение договора

6.1. Договор вступает в силу после подписания обеими Сторонами, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.2. Расторжение договора допускается по соглашению Сторон или по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

системы, в связи с ошибками в xml-файлах, возникших по вине Эксперта;

-- при общественном обсуждении актов государственной историко - культурной экспертизы, предусмотренном Положением о экспертизе.

10. Особые условия

10.1. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Споры, возникающие в процессе и по поводу исполнения договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае не достижения согласия - в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Обязанности, ответственность Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

10.4. Все изменения к настоящему договору действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и скреплены печатями (при наличии) Сторон.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что электронная переписка Сторон с использованием адресов электронных почт Сторон, указанных в разделе 11 настоящего Договора, является официальной и имеет юридическую силу; и направление любой информации, уведомлений и документов может осуществляться с использованием электронной переписки, в том числе с последующим обменом оригиналами документов в бумажном виде.

10.6. Договор составлен в двух экземплярах: по одному у каждой Стороны.

11. Реквизиты и адреса Сторон:

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Асгард»

Адрес (место нахождения) юридического лица
603001, Нижегородская область, г Нижний
Новгород, Нижне-Волжская наб. д. 11, помещ.
п2.

ИНН 5260174946 КПП 526001001

ОГРН 1065260102489

e-mail: info@asgard-arch.ru,
archaeologist@asgard-arch.ru

Директор ООО «АСГАРД»

Подписано
цифровой подписью:
ООО «АСГАРД»
Дата: 2025.11.25

/А.Н. Ключников

М.П.

ЭКСПЕРТ:

Овсянникова Анна Александровна

ИНН 781308753094 СНИЛС 011-635-885-30

e-mail: ovs.anna48@yandex.ru

Эксперт

подписано усиленной
электронной
подписью

/А.А. Овсянникова

Договор № 965-АГ/СП6
на проведение государственной историко-культурной экспертизы
от 25 ноября 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Асгард» (сокращенное наименование – ООО «Асгард»), в лице директора Ключникова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и государственный эксперт **Мильчик Михаил Исаевич**, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №1330 от 24.07.2025 именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», руководствуясь п. 2 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024г. № 530 (далее - Положение об экспертизе), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Предметом настоящего договора является проведение, в составе экспертной комиссии, государственной историко-культурной экспертизы (далее по тексту - экспертиза) документации, обосновывающей границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 341 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Документация), по следующим объектам:

№	Наименование ОКН	Адрес	Номер в реестре	Категория
1	«Богадельня для престарелых членов общества вспоможения приказчикам и сидельцам»	Санкт-Петербург, Калининский район, Кондратьевский пр., 87, лит. А		Регионального значения
2	«Особняк Н.Н. Кайгородова»	Санкт-Петербург, Выборгский район, проспект Тореза, д. 29, лит. А		Регионального значения
3	«Железнодорожный вокзал станции Горская», 1894- 1917 гг.,	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Большая Горская ул., 43		Регионального значения

1.2. Срок проведения экспертизы устанавливается до 01.12.2025 г.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Эксперт обязуется:

2.1.1. Добросовестно, своевременно и в полном объеме выполнять обязательства в соответствии с условиями настоящего Договора, требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения об экспертизе и иными нормативными актами.

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

2.1.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

2.1.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

2.1.5. В случае некачественного исполнения обязательств и получения мотивированной претензии от Заказчика относительно качества, полноты документации или несоответствия ее условиям настоящего Договора, за свой счет устранять недостатки.

2.1.6. Выполнить работу лично.

2.1.7. Информировать Заказчика о случаях воздействия на Эксперта в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

2.2. Заказчик обязуется:

2.2.1. Предоставить Эксперту имеющуюся документацию для проведения экспертизы.

2.2.2. Принять и оплатить все выполненные работы в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

2.2.3. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ направить Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки работ.

3. Стоимость работ и порядок оплаты

3.1. Стоимость работ по настоящему Договору и порядок ее оплаты определяется Сторонами в Протоколе договорной цены (*Приложение № 1 к настоящему Договору*).

3.2. Стоимость работ является твердой и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

4. Результат выполненных работ и порядок приемки

4.1. По объекту экспертизы оформляется акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы. Акт оформляется в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

4.2. В заключении экспертизы (акт) указывается однозначный вывод о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления защитной зоны объекта культурного наследия.

4.3. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы и материалы по результатам исследований формируются в тома. Акт и материалы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью трех экспертов. Заключение экспертов оформляется в виде акта составленного в соответствии с требованиями Положения об экспертизе, оформленное в электронном виде в формате «pdf», подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью.

4.4. Эксперт в течение одного рабочего дня с даты оформления заключения экспертизы вручает (направляет) Заказчику экземпляр на электронном носителе со всеми прилагаемыми документами и материалами. Один экземпляр заключения экспертизы с прилагаемыми к нему документами и материалами Эксперт оставляет у себя.

4.5. По завершении выполнения работ Эксперт оформляет акт сдачи-приемки работ и передает его для подписания Заказчику. Заказчик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения акта обязан его подписать либо представить мотивированный отказ.

5. Ответственность сторон

5.1. В случае просрочки исполнения Экспертом обязательств по настоящему договору Заказчик вправе потребовать уплаты пени. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства в размере 1/300 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

5.2. В случае нарушения Заказчиком срока исполнения своих обязательств по оплате выполненных работ в соответствии с п. 4.4. настоящего договора, Эксперта вправе потребовать уплаты пени. Пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного договором срока исполнения обязательства в размере 1/300 действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, но не более 10% от стоимости неисполненного обязательства.

5.3. Уплата неустойки в случаях, предусмотренных п.п. 5.1, 5.2. настоящего договора, не освобождает Стороны от исполнения обязательств по договору.

5.4. Стороны освобождаются от уплаты неустойки, если докажут, что просрочка исполнения, ненадлежащее исполнение указанного обязательства произошли вследствие непреодолимой силы или по вине другой Стороны.

5.5. Эксперт обязан компенсировать Заказчику неустойку, штрафы, начисленные Заказчику в рамках Договора с Генеральным заказчиком (п.1.3 настоящего Договора) вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Экспертом по настоящему договору.

6. Срок действия договора. Расторжение и изменение договора

6.1. Договор вступает в силу после подписания обеими Сторонами, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.2. Расторжение договора допускается по соглашению Сторон или по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

6.3. Все изменения и дополнения в настоящий договор оформляются соглашением, подписанным Сторонами договора и скрепленным печатами (при наличии).

6.4. Прекращение (окончание) срока действия настоящего договора не освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.

7. Конфиденциальность

7.1. Любая информация о финансовой, хозяйственной или иной деятельности одной из Сторон, предоставленная другой стороне или ставшая известной в связи с подготовкой или исполнением настоящего договора, считается конфиденциальной (конфиденциальная информация) и не подлежит разглашению или передаче третьим лицам.

7.2. Стороны выражают понимание того, что содержание настоящего договора является конфиденциальной информацией и не подлежит разглашению или передаче любой из Сторон настоящего договора третьим лицам.

7.3. Ограничения на раскрытие конфиденциальной информации не будут применяться в том случае, если такое раскрытие необходимо во исполнение требований законодательства Российской Федерации.

7.4. При неисполнении или ненадлежащем исполнении любой из Сторон своих обязанностей по неразглашению конфиденциальной информации виновная сторона обязана возместить другой стороне ее полные убытки, вызванные разглашением или передачей конфиденциальной информации, если в судебном порядке будет доказано, что именно данные действия виновной стороны повлекли такие убытки.

7.5. Положения настоящего раздела будут оставаться в силе в течение 5 (пяти) лет после прекращения настоящего договора по любому из оснований, предусмотренных договором или действующим законодательством Российской Федерации.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Эксперт и Заказчик освобождаются от ответственности в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, под которыми подразумеваются внешние и чрезвычайные события, которые не существовали во время подписания договора, возникли помимо воли Сторон и наступлению и действию которых Стороны не могли препятствовать с помощью мер и средств, применения которых в конкретной ситуации справедливо требовать и ожидать от Стороны, подвергшейся действию непреодолимой силы.

Непреодолимой силой по Договору признаются следующие события: война и военные действия, восстание, мобилизация, забастовки, эпидемии, стихийные бедствия, падение метеоритов, нормативно-правовые акты органов власти, имеющие влияние на исполнение обязательств Сторонами, а также все другие события и обстоятельства, которые компетентный государственный орган признает и объявит обстоятельствами непреодолимой силы.

8.2. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно телефаксом или телеграммой уведомить другую Сторону о возникновении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, которые препятствуют исполнению обязательств по Договору. Если эта Сторона своевременно не сообщит о наступлении вышеупомянутых обстоятельств, она лишается права ссылаться на них, как на освобождающие от ответственности, если только сами эти обстоятельства не препятствовали послышке такого сообщения.

8.3. На время действия обстоятельств непреодолимой силы и других обстоятельств, которые освобождают от ответственности, обязательства Эксперта и Заказчика приостанавливаются, санкции за неисполнение договорных обязательств не применяются, а срок исполнения договорных обязательств продлевается на период, соответствующий сроку действия наступившего обстоятельства непреодолимой силы и разумному сроку для устранения его последствий.

9. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

9.1. Эксперт гарантирует качество выполнения в соответствии с условиями Договора, действующими нормативно правовыми актами, разработанной им документации в соответствии с приложением настоящего Договора.

Период времени, затраченный на устранение недостатков, в гарантийный срок не включается.

9.2. Гарантийный срок составляет 36 месяцев с даты подписания Заказчиком документа о приемке работ, Эксперт обязан произвести устранение недостатков без дополнительной оплаты. Гарантия качества распространяется на все выполненные работы.

9.3. Гарантийным случаем являются недостатки, выявленные:

- при рассмотрении документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры г. Санкт-Петербурга;
- при внесении сведений об объектах культурного наследия в Единый государственный реестр

недвижимости;

- при внесении сведений о границах территории объектов культурного наследия в реестры и системы, в связи с ошибками в xml-файлах, возникших по вине Эксперта;

-- при общественном обсуждении актов государственной историко - культурной экспертизы, предусмотренном Положением о экспертизе.

10. Особые условия

10.1. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Споры, возникающие в процессе и по поводу исполнения договора, разрешаются путем переговоров между Сторонами, а в случае не достижения согласия - в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Обязанности, ответственность Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством Российской Федерации.

10.4. Все изменения к настоящему договору действительны только тогда, когда они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и скреплены печатями (при наличии) Сторон.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что электронная переписка Сторон с использованием адресов электронных почт Сторон, указанных в разделе 11 настоящего Договора, является официальной и имеет юридическую силу; и направление любой информации, уведомлений и документов может осуществляться с использованием электронной переписки, в том числе с последующим обменом оригиналами документов в бумажном виде.

10.6. Договор составлен в двух экземплярах: по одному у каждой Стороны.

11. Реквизиты и адреса Сторон:

ЗАКАЗЧИК:

Общество с ограниченной ответственностью
«Асгард»

Адрес (место нахождения) юридического лица
603001, Нижегородская область, г Нижний
Новгород, Нижне-Волжская наб, д. 11, помеш. п
2.

ИНН 5260174946 КПП 526001001

ОГРН 1065260102489

e-mail: info@asgard-arch.ru,
archaeologist@asgard-arch.ru

Директор ООО «АСГАРД»

Подписано
цифровой подписью
ООО "АСГАРД"
Дата: 2025.11.25

/А.Н. Ключников

М.П.

ИНН 780 204 783 705

e-mail: miltchik@mail.ru

Эксперт

подписано усиленной
электронной
подписью

/М.И. Мильник