

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф.

Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр.,
39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф.

Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление
для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025),
разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«17» февраля 2026 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с «10» февраля 2026 года по «17» февраля 2026 года (Приложение № 12: протоколы заседаний экспертной комиссии).

2. Место проведения экспертизы

Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Студия ТМ» (ООО «Студия ТМ») (Приложение № 11 – Копии договоров с экспертами).

4. Сведения об экспертах

- *Председатель экспертной комиссии:*

Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 9).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных 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.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна, образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 1).

Профиль экспертной деятельности (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;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

- Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; индивидуальный предприниматель; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 22 года; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 г. № 3493 – пункт 5).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут 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 Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

| | | |
|--|---|----------------|
| Председатель экспертной комиссии: | <u>(подписано электронной подписью)</u> | М.Ф. Прокофьев |
| Ответственный секретарь экспертной комиссии: | <u>(подписано электронной подписью)</u> | Н.Б. Глинская |
| Член экспертной комиссии: | <u>(подписано электронной подписью)</u> | В.А. Калинин |

6. Цели и объекты экспертизы

Цель экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр.-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия¹.

Объект экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия² «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу:

¹ Согласно статье 28 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

² Согласно статье 30 Федерального закона Российской Федерации №73-ФЗ от 25.06.2002

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанная ООО «Студия ТМ» в 2026 г. в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 20-39/12-2025-ИРД)

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 20-39/12-2025-ИА)

Часть 2. Фотофиксация объекта с приложением схемы фотофиксации (шифр: 20-39/12-2025-ФФ)

Часть 3. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 20-39/12-2025-ОЧ)

Часть 4. Техническое обследование (шифр: 20-39/12-2025-ТЗ)

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования

Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 20-39/12-2025-ПЗ)

Часть 2. Архитектурные решения (шифр: 20-39/12-2025-АР)

Часть 3. Водоснабжение и канализация (шифр: 20-39/12-2025-ВК)

Часть 4. Электроснабжение (шифр: 20-39/12-2025-ЭО)

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

- 1) Копия задания КГИОП от 30.10.2025 г. №01-21-2781/25-0-1;
- 2) Копия выписки о сведениях из Единого государственного реестра недвижимости от 19.09.2025 г.;
- 3) Копия распоряжения КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»;
- 4) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» от 18.05.2002 г.;
- 5) Копия технического паспорта на нежилое помещение от 12.12.2025 г.;
- 6) Копии поэтажных планов от 12.12.2025 г.;
- 7) Копия выписки из реестра лицензий № МКРФ 21050 от 03.02.2021 г. по состоянию на 10.03.2021 г.
- 8) Копия доверенности рег. № 78/270-н/78-2026-1-60 от 19.01.2026 г.;
- 9) Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 02.02.2026 г.;
- 10) Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»,

расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанная ООО «Студия ТМ» в 2026 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего акта.

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

8.1. Материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы

- 1) Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (*источники указаны в пунктах 8.3 и 8.4*) (Приложение №1).
- 2) Материалы фотофиксации (Приложение №2).

8.2. Нормативно-правовая документация

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530.
- 3) Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
- 6) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
- 7) Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №3)

8.3. Архивные и библиографические источники

- 1) Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. 11. Петроград. 1916.

- 2) Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. сост. В. Г. Исаченко. – СПб.: Лениздат, 2000. С. 644-645.
- 3) План С. Петербурга 1885 года. Картографическое заведение Ильина А.
- 4) Привалов В.Д. Каменноостровский проспект. М.: ЗАО Центрполиграф, 2005 год.
- 5) ЦГАКФФД СПб Шифр Гр 74104.
- 6) ЦГАКФФД СПб Шифр Гр 88156.
- 7) ЦГАКФФД СПб Шифр: Бр 45170.
- 8) ЦГАКФФД СПб Шифр: Гр 88157.
- 9) ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 7783
- 10) ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2199

8.4. Интернет-ресурсы

- 1) «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.
- 2) «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
- 3) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru>.

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

В рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы экспертами были проведены следующие научно-практические исследования:

- визуальное обследование, натурная фотофиксация (Приложение №2) в целях установления особенностей состояния объекта культурного наследия;
- анализ представленных заказчиком материалов и документации, перечисленных в пункте 7 настоящего Акта;
- историко-библиографические исследования на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. Иконографические материалы, собранные в процессе проведения экспертизы, представлены в Приложении №1 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера». Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

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

На момент визуального обследования и натурной фотофиксации (Приложение №2) в рамках настоящей экспертизы, на объекте зафиксировано самовольное выполнение следующих работ:

- изменена конфигурация плана помещения за счёт монтажа-демонтажа перегородок;
- изменена расстановка сантехнических приборов;
- изменены площади помещений за счёт выполненной перепланировки;

На момент начала настоящей экспертизы все работы приостановлены.

Все выполненные работы отвечают проектным решениям и не нарушают предмет охраны, не влияют на несущую способность, препятствием для проведения настоящей экспертизы – не являются.

Также была проведена замена ранее существовавших оконных заполнений (информация о согласовании не предоставлена) на металлопластиковые современные – не соответствующие предмету охраны в части остекловки. В рамках рассматриваемого проекта оконные заполнения – приводятся к остекловке согласно предмету охраны.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

11.1. Собственник или пользователь объекта

Собственниками помещения 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39), являются - гражданин Российской Федерации Юсипов Тимур Саидович и Юсипова Алина Саидовна на основании данных из копии выписки о сведениях из Единого государственного реестра недвижимости от 19.09.2025 г. (Приложение № 9).

11.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39) является выявленным объектом культурного наследия согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (Приложение №4).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» от 18.05.2002 г. (Приложение №5).

11.3. Краткие исторические сведения: время возникновения, даты основных изменений объекта

Объект расположен в квартале, образованном Каменноостровским проспектом, набережной реки Карповки и Большим проспектом Петроградской стороны. История этой территории неразрывно связана с развитием Петроградской стороны и Каменноостровского проспекта в начале XX века.

Формирование Каменноостровского проспекта происходило постепенно, начиная с XVIII века. В разное время появлялись отрезки дороги, которые в дальнейшем образовали полноценную магистраль. В 1806 году улица, ведущая от Кронверкского проспекта до нынешней Большой монетной, назвалась Ружейной, а от современной площади Льва Толстого до реки Карповки Языковая³.

В начале XIX века Каменный остров стал популярным у светского общества местом для постройки дач. В результате было принято решение о продлении Языковой улицы до Каменного острова. Название Каменноостровский проспект впервые появляется на картах города только в 1822 году, однако, так называется только часть, находящаяся рядом с Каменным островом.

Окончательно Каменноостровский проспект был сформирован только к середине XIX века. В это время Петроградская сторона всё еще оставалась городской окраиной, наполненной огородами и деревянными заборами. Дома и участки принадлежали в основном офицерам, мещанам и купцам

В 1903 году Каменноостровский проспект был продлен через Александровский парк к Троицкому мосту. Желавших переселиться на Петроградскую сторону становилось всё больше, как и желающих вложиться в строительство. Застройка началась стремительно Каменноостровский проспект не успели расширить, так как вся территория была очень быстро застроена доходными домами.

Для застройки района было привлечено большое количество знаменитых архитекторов, которые и сформировали современный облик района. Дом Ф.Ф. Нидермейера был построен по проекту архитектора А.П. Вайтенса в 1914 – 1915 годах и надстроен в 1949 – 1951 его сыновьями, Г.А. и П.А. Вайтенсами.

В середине XIX века исследуемый участок занимал большую территорию между современными Каменноостровским проспектом, набережной реки Карповки и улицей Льва Толстого. Территория изменялась и распределялась между владельцами, в

³ Привалов В.Д. Каменноостровский проспект. М.: ЗАО Центрполиграф, 2005 год.

результате чего участок был уменьшен. В 1870-х владельцем части, примыкающей к Каменноостровскому проспекту, стал предприниматель Э.А. Рост. На этом месте было построено двухэтажное каменное здание, П-образное в плане⁴. К 1912 году границы современного участка были окончательно сформированы, и до 1913 года он принадлежал наследникам Э.А. Роста.

В 1913 году участок переходит к потомственному почетному гражданину Ф.Ф. Нидермейеру. Федор Федорович Нидермейер (Фердинанд Нидермейер) служил в ссудном банке и числился казначеем комитета Ведомства учреждений Императрицы. С 1916 по 1917 годы был директором Санкт-Петербургского частного коммерческого банка – первого российского акционерного коммерческого банка, существовавшего в 1864 – 1917 годах⁵.

Первый проект здания, в стиле неоклассицизм, принадлежал архитектору Андрею Петровичу Вайтенсу – выпускнику Академии Художеств, соучредителю архитектурного факультета в Кубанском политехническом институте.

По проекту А.П. Вайтенса на месте исследуемого участка планировалось возведение 6-ти этажного дома сложной формы с мансардой. Здание с небольшим двором-колодцем, было обращено фасадами на Каменноостровский проспект, набережную реки Карповки и Большой проспект Петроградской стороны. Все фасады здания лицевые, решены в неоклассическом стиле.

В 1914 году вышло постановление о разрешении работ по этой постройке. Строительство началось, но в процессе были внесены изменения. В 1916 году вышло Постановление Санкт-Петербургской Городской управы о разрешении работ по постройке двухэтажного дома, вместо ранее утвержденного шестиэтажного дома⁶.

В результате, здание было построено по новому плану в 1916 году. Так, шесть этажей были возведены только со стороны уже не существующей улицы, ведущей от Каменноостровского проспекта к набережной реки Карповки (ранее она называлась «Новопроложенная»). Корпуса со стороны Каменноостровского проспекта и со стороны сквера Профессора Попова оставались двухэтажными до 1940-х годов.

Есть версия о том, что полноценной реализации проекта помешала Первая Мировая война, однако, точная причина не ясна. Скорее всего изменению проекта послужило разорение домовладельца.

В 1949 – 1951 годах двухэтажные корпуса были расширены и надстроены сыновьями А.П. Вайтенса – Г.А. Вайтенсом и П.А. Вайтенсом.

Братья Вайтенсы – выпускники Академии Художеств, по большей части занимались проектированием промышленных зданий в Санкт-Петербурге. После ВОВ первым значительным проектом в карьере архитекторов стало завершение

⁴ ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 7783

⁵ Зодчие Санкт-Петербурга. XX век. сост. В. Г. Исаченко. – СПб.: Лениздат, 2000. С. 644-645.

⁶ ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 2199

строительства бывшего дома Ф.Ф. Нидермейера на Каменноостровском проспекте по проекту их отца. Архитекторы достроили здание по проекту 1914 года, разработанному их отцом, с незначительными изменениями. Фасады здания были украшены в уровне 5-го этажа барельефным фризом, работой скульпторов Е.Г. Захарова, А.Г. Овсянникова и Л.М. Торича.

На сегодняшний день в здании находятся жилые квартиры, офисные помещения, кафе и магазины.

11.4. Описание объекта

Здание, в котором находится объект проектирования, – выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположен по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, литера А. Здание состоит из трех 6-ти этажных на подвалах с мансардой и одного 2-х этажного лицевого корпусов. Стены здания кирпичные, фасады оштукатурены и окрашены.

Дом состоит из четырёх лицевых корпусов: трех шестиэтажных на подвалах с мансардой и двухэтажного. Лицевые фасады - главный по Каменноостровскому пр. в 17 осей, считая ось скруглённого угла, плоские части боковых, выходящих во внутриквартальный проезд, в 7 и 14 осей с соединяющей их скруглённой вставкой в 5 осей, считая по 2-6 этажам, (цоколь - гранит; стены - терразитовая штукатурка) - в стиле неоклассицизм с использованием палладианских мотивов. Рустованная плоскость нижних двух этажей отделена тягой, продолженной в плитах 4-х балконов на консолях с балюстрадами. 3-5 этажи объединены на каждом из фасадов пилястрами коринфского ордера (на главном - 12, на боковых - 6 и 7) с соответствующим антаблементом и балюстрадой, которые отделяют 6 этаж. Угловые части здания декорированы лепными барельефными фигурными фризами на уровне капителей пилястр. Аттиковый 6 этаж завершён карнизом и, выше, глухим парапетом, чередующимся с балюстрадами. На фасадах имеются 23 балкона с глухими парапетами и балюстрадами. На уровне мансарды - две кирпичные лоджии. Композиция северного фасада включает двухэтажную среднюю часть, фланкированную торцами 6-ти этажных корпусов, оформленных портиками на столбах квадратного сечения на уровне 3-4 этажей.

Дворовые фасады гладко оштукатурены. Интерьер парадного вестибюля и лестницы - в одном с фасадами стиле со штукатурным и металлическим декором.

Интерьер пом. 20-Н:

Помещение 20-Н расположено на первом этаже и имеет 1 выход на лицевой фасад. Окна помещения выходят на лицевой фасад. Стены оштукатурены, окрашены, напольные покрытия – плитка. Существующие оконные заполнения со стороны лицевого фасада – металлопластиковые – цвет коричневый. Входная дверь – металлопластиковая, коричневая.

В помещении 20-Н архитектурно-художественные элементы интерьера, представляющие историко-культурную ценность, отсутствуют (Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»).

11.5. Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанная ООО «Студия ТМ» в 2026 г. с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

Общество с ограниченной ответственностью «Студия ТМ» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ на основании Лицензии № МКРФ 21050, выданной Министерством культуры Российской Федерации 03.02.2021 г. (Приложение № 10).

Данная документация разработана с целью ремонта и приспособления объекта культурного наследия для современного использования и направлена на обеспечение сохранности объекта культурного наследия.

Ниже представлен анализ экспертируемого проекта:

Раздел 1. Предварительные работы

Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 20-39/12-2025-ИРД)

В составе проектной документации присутствуют необходимые документы: копия задания КГИОП, копия выписки о сведениях из ЕГРН, копия распоряжения КГИОП об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия, копия технического паспорта на помещение, копии поэтажных планов.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 02.02.2026 г. (далее – Акт влияния) (Приложение № 8).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Принятые архитектурные решения предусматривают сохранения особенностей объекта культурного наследия, а именно: ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н, в том числе:

- устройство перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу;
- изменение рисунка расстекловки окон;
- проведение отделочных работ, включая оштукатуривание стен.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39).

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 20-39/12-2025-ИА)

Историческая справка с иконографическими материалами, представленные в данном томе) в полном объеме отражает сведения об объекте культурного наследия с момента начала строительства до сегодняшних дней (архитектурно-художественный анализ объекта, краткая история местности и характеристика окружающей исторической застройки, сведения об архитекторах, строителях, владельцах объекта, изменения в пользовании объекта за время его существования и необходимые иллюстративные материалы, позволяющие проследить историю его существования). Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Часть 2. Фотофиксация объекта с приложением схемы фотофиксации (шифр: 20-39/12-2025-ФФ)

В состав тома включена общая фотофиксация фасадов и интерьеров помещения объекта культурного наследия до начала проведения работ со схемой фотофиксации и привязкой к объекту.

Часть 3. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (шифр: 20-39/12-2025-ОЧ)

Были проведены архитектурные обмеры с целью оценки фактического состояния геометрических параметров объекта культурного наследия для разработки проекта приспособления и ремонта. Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме

для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре. Том содержит: обмерный план помещения 20-Н, экспликацию помещений, ведомость существующего заполнения дверного проема с улицы, ведомость существующих заполнений оконных проемов, существующие и исторически расстекловки.

Часть 4. Техническое обследование (шифр: 20-39/12-2025-ТЗ)

В разделе представлены результаты визуального обследования объекта, а также рекомендации по ремонту и влияния планируемых работ на несущие конструкции и приложения, в которых представлены графические материалы (обмерные чертежи помещения, планы перекрытий над и под помещением 20-Н, экспликация помещений).

В ходе обследования были сделаны следующие выводы и рекомендации:

- Фундаменты: по данным технического паспорта фундаменты выполнены из бутовой кладки, по конструкции – ленточные.

- Стены и перегородки: здание – бескаркасное, имеет конструктивную схему с системой наружных и внутренних продольных и поперечных массивных несущих стен. Кладка стен выполнена из красного глиняного кирпича на известковом растворе, перегородки выполнены из ГКЛ, оштукатурены. Состояние стен признано работоспособным.

В капитальной стене по оси 3 в осях А-Б при обследовании пом. 20-Н обнаружена ниша, ошибочно не указанная в технических документах на помещение. Наличие в данном месте ниши обусловлено частично заложенным дверным проёмом, выполненным при постройке дома. На других этажах дома в вышерасположенных помещениях в этом месте присутствует дверной проём. Это подтверждает, что ниша является частью исторической конструкции при постройке дома.

- Перекрытия под помещением: является подвальным. Дефекты и повреждения плит не отмечены. Состояние перекрытий признано работоспособным.

- Перекрытия над помещением: является междуэтажным. Перекрытия над помещением выполнены в виде металлических балок с деревянным заполнением. Состояние перекрытий признано работоспособным. Мероприятия по усилению перекрытия в настоящий момент не требуются.

Результаты предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют требованиям задания КГИОП от 30.10.2025 г. №01-21-2781/25-0-1 (Приложение № 6) и достаточны для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера».

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования

Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 20-39/12-2025-ПЗ)

Общая пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, обоснование и описание проектных

решений, а также основные решения по организации строительства, порядок организации работ.

Часть 2. Архитектурные решения (шифр: 20-39/12-2025-АР)

На момент натурного обследования в помещении проведены работы указанные в п. 10 настоящего Акта. По результатам предварительных работ и комплексных научных исследований установлено, что выполненные работы не повлияли на пространственную жесткость и устойчивость здания. Элементы памятника, составляющие предмет охраны в части «Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен», в результате выполненных работ – не нарушены, сохранены.

Проектными решениями предусмотрено:

- устройство перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу;
- изменение рисунка расстекловки оконных заполнений;
- проведение отделочных работ, включая оштукатуривание стен.

Том также содержит: ведомость чертежей, лист общих указаний, совмещенный план инженерных сетей, экспликацию помещений, обмерный план помещения, ведомость существующего заполнения дверного проема с улицы, ведомость существующих заполнений оконных проемов, план помещения по данным технического паспорта, планы перепланировки и переустройства помещения (монтажный и маркировочный), ведомость отделки помещений, спецификацию элементов заполнения дверных проемов, экспликацию полов, схемы расстекловки проектируемого оконного заполнения и сохраняемого дверного заполнения, схемы узлов.

Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой юго-восточный фасад: местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов;» - сохраняется.

Часть 3. Водоснабжение и канализация (шифр: 20-39/12-2025-ВК)

Часть 4. Электроснабжение (шифр: 20-39/12-2025-ЭО)

Данными разделами проектной документации предусмотрено переоборудование инженерных систем здания (водоснабжение и канализация, электроснабжение) в соответствии с новой планировкой.

Принятые в разделах решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия и

сопровождаются всеми необходимыми расчетами, спецификациями и схемами инженерных трассировок.

Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивают безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

Разработанные проектом решения приняты с учетом требования задания КГИОП от 30.10.2025 г. №01-21-2781/25-0-1 (Приложение № 6) и направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 (Приложение №4).

12. Обоснования вывода экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 8), установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

2) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39),

утвержденного распоряжением КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 (Приложение №4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 11.5. «Анализ проектной документации» настоящего акта).

3) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 (Приложение №4).

Предусмотренные проектом работы в части ремонта согласно ст. 42 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 относятся к «ремонту памятника» так как направлены на научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 (Приложение №4).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 30.10.2025 г. №01-21-2781/25-0-1 (Приложение № 6) и не противоречит действующему законодательству в сфере сохранения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанная ООО «Студия ТМ» в 2026 г., **соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

14. Дата оформления заключения экспертизы

Председатель экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /М.Ф. Прокофьев/

17.02.2026 года

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /Н.Б. Глинская/

17.02.2026 года

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /В.А. Калинин/

17.02.2026 года

15. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;

Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия;

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка о сведениях из ЕГРН, доверенность;

Приложение № 10. Копия выписки из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

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

АННОТИРОВАННЫЙ СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
2. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
3. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
5. Фрагмент нового плана Ленинграда 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
6. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
7. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
9. Генеральный план двора. 1861 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5,6.
10. Генеральный план двора. 1897 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 62, 63.
11. Генеральный план двора. 1912 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 133, 134.
12. Проект 6-этажного дома. генеральный план участка Ф.Ф. Нидермейера. Арх. А.П. Вайтенс. 1914 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ.136-138.
13. Проект постройки 6-этажного дома. Фасад по Каменноостровскому проспекту. Арх. А.П. Вайтенс. 1914 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 165-170.
14. Проект постройки 6-этажного дома. Торцевой фасад. Арх. А.П. Вайтенс. 1914 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 172-176.
15. Проект постройки 2-этажного корпуса по Каменноостровскому проспекту. (изменение проекта 1914 года). Арх. А.П. Вайтенс. План. Северный фасад. 1916 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. ЛЛ. 196-198.
16. Проект постройки 2-этажного корпуса по Каменноостровскому проспекту. (изменение проекта 1914 года). Арх. А.П. Вайтенс. План. Северный фасад. 1916 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. ЛЛ. 197-199.
17. Проект постройки 2-этажного корпуса по Каменноостровскому проспекту. (изменение проекта 1914 года). Арх. А.П. Вайтенс. План. Северный фасад. 1916 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. ЛЛ. 198-200.
18. План двора. 1918 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. Л.211.
19. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1915 год. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/666954>.
20. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1916 год. // Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. 11. Петроград. 1916 год. С 23.

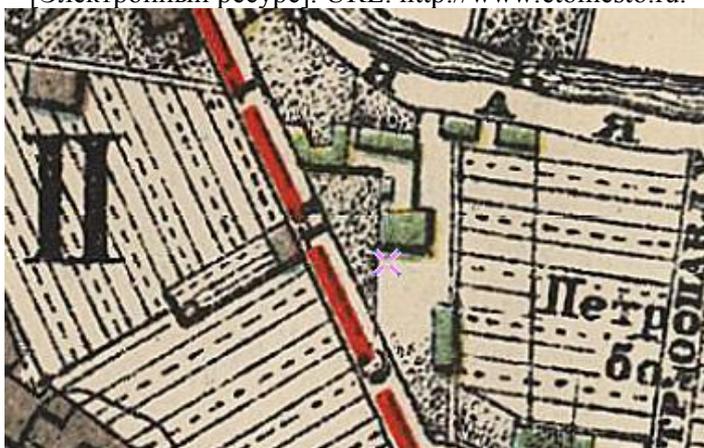
21. Поэтажные планы. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1916 год. // Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. 11. Петроград. 1916 год. С 24.
22. Фото 1930-х гг. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.
23. Вид части улицы у дома №37а на улице Красных Зорь, 1934 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.
24. Фасад дома №37б на Кировском проспекте. 1947 год.// ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 88157.
25. Фасад дома №37б на Кировском проспекте. 1947 год. // ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 88156.
26. 1950 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.
27. Кировский проспект д. 39. 1953 год. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/185270>.
28. Фасад дома №37б на Кировском проспекте. Конец 1950-х - начало 1960-х годов. // ЦГАКФФД СПб. Шифр: Бр 45170.
29. Угловой фасад дома №37б на Кировском проспекте. 1960 г. // ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 74104.
30. Фото 1962 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.
31. 2009 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.



1. Фрагмент плана столичного города Санкт-Петербурга 1852 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



2. Фрагмент плана С.Петербурга издания Иванова. 1882 г. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



3. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1903 года: Весь Петербург. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



4. Фрагмент плана из путеводителя Суворина 1916 года: Весь Петроград. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



5. Фрагмент нового плана Ленинграда 1933 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



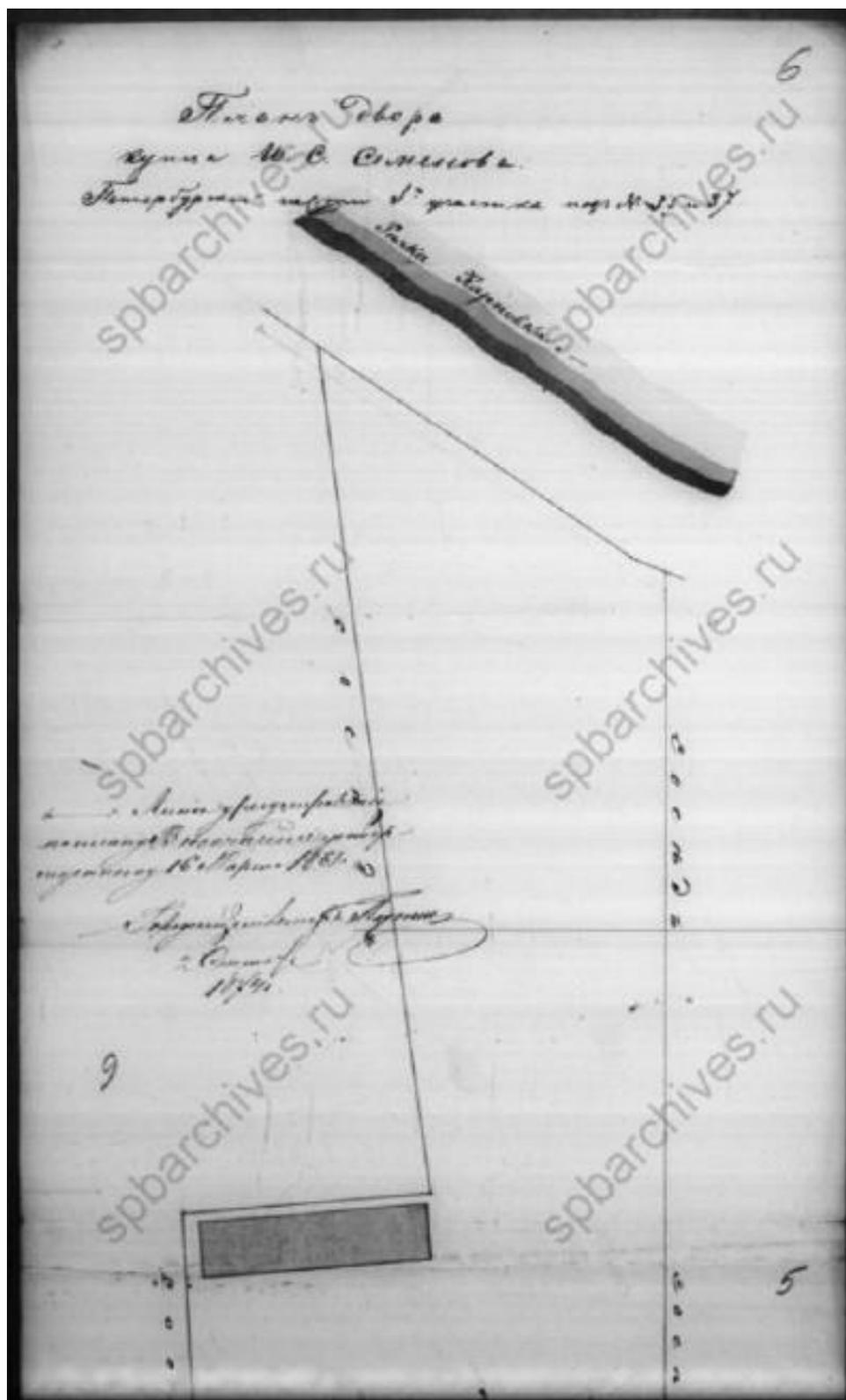
6. Фрагмент немецкой аэрофотосъемки Ленинграда 1939 - 1942 – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



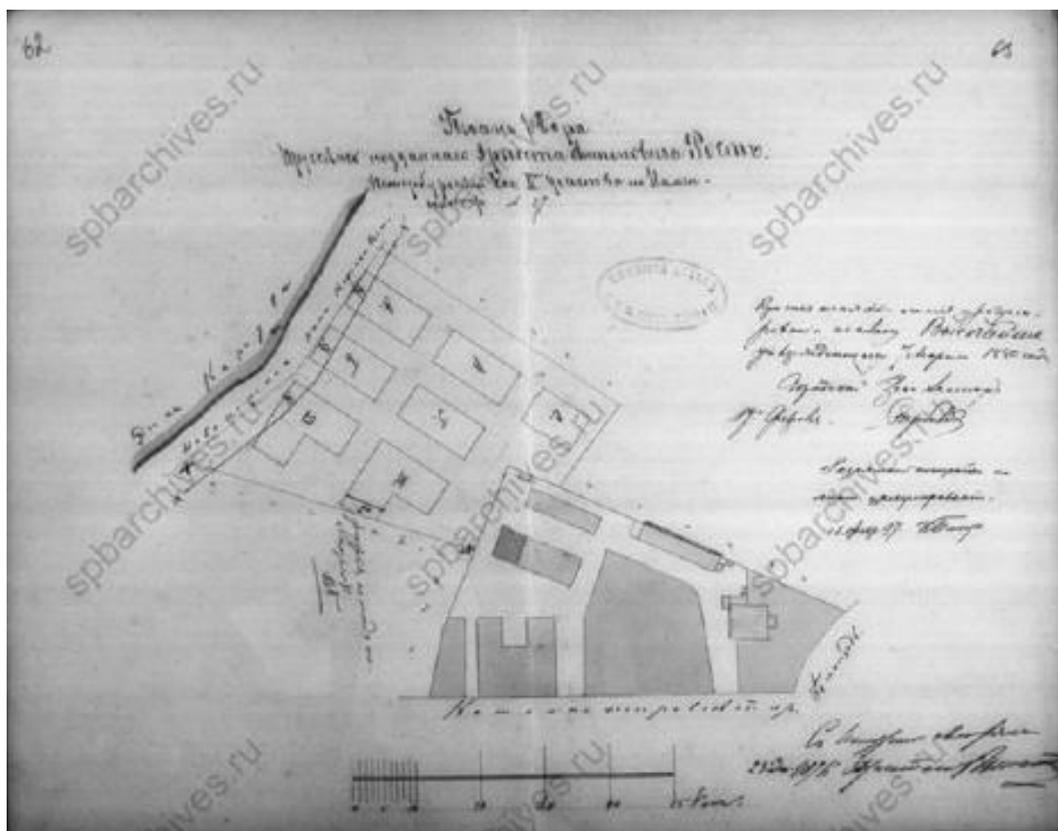
7. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1966 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



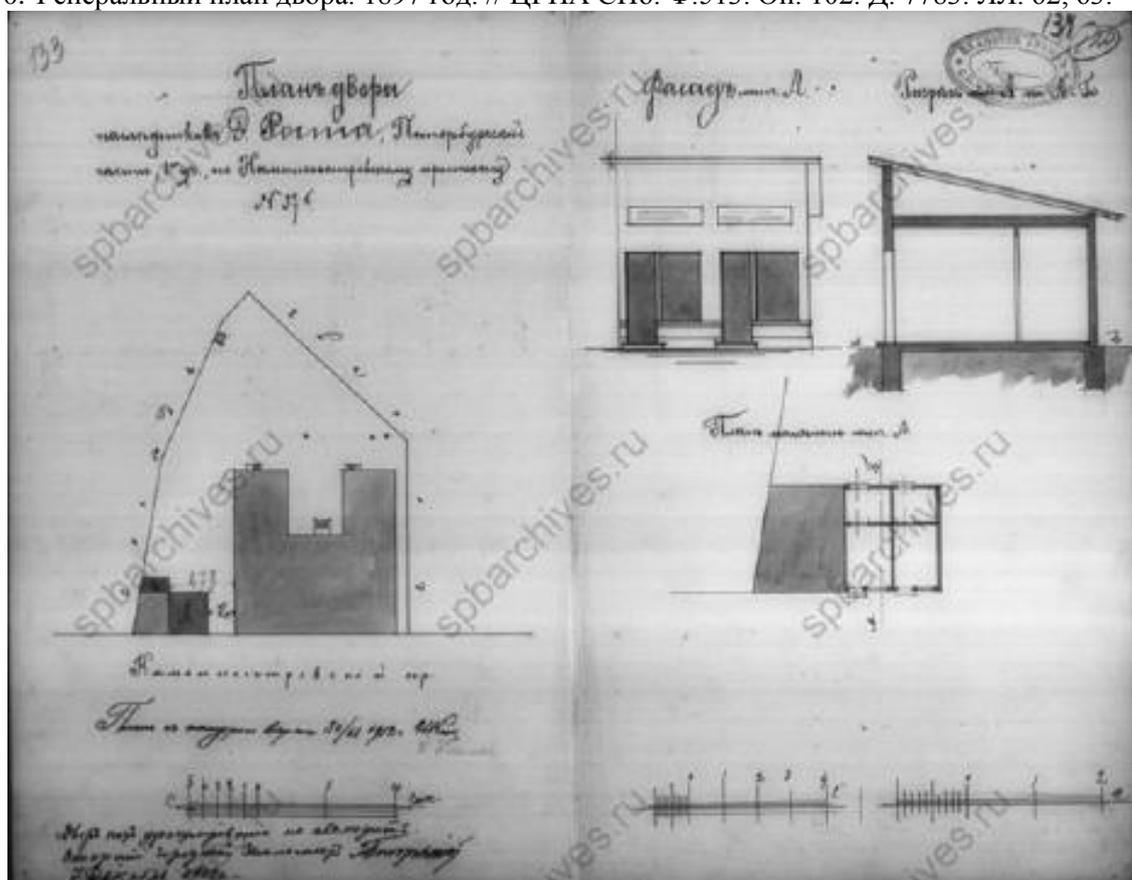
8. Фрагмент спутниковой карты Санкт-Петербурга (Ленинграда) 1980 года. – ЭтоМесто – старые карты России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.



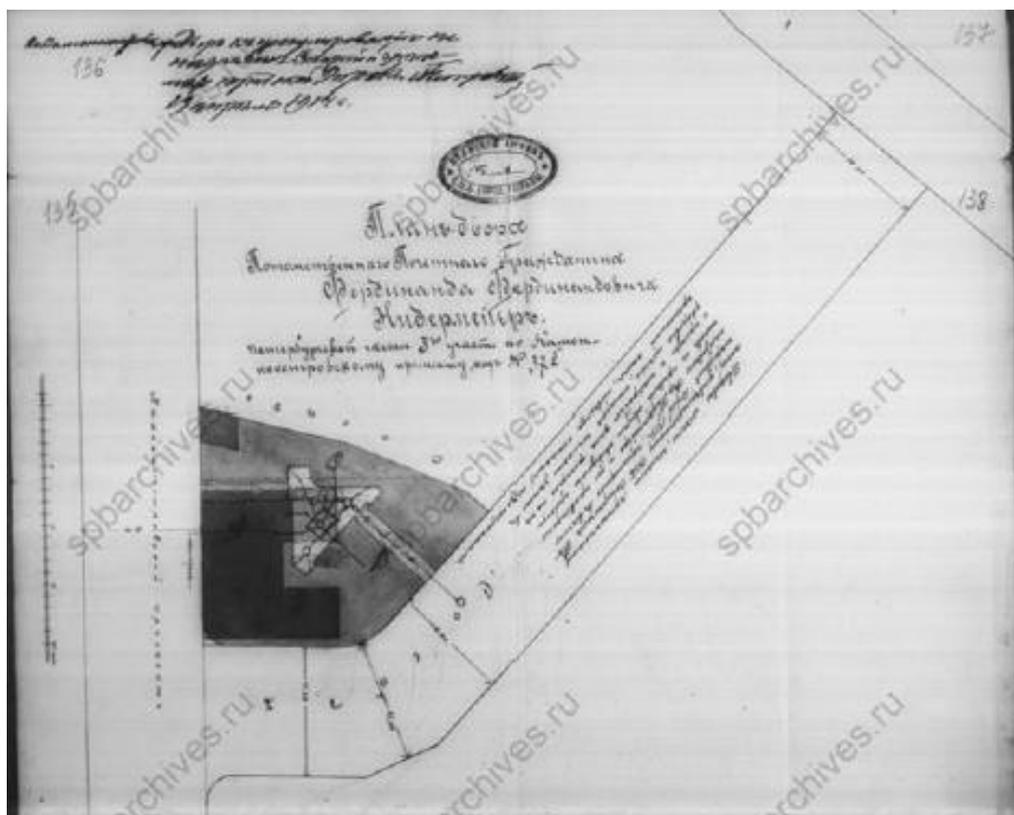
9. Генеральный план двора. 1861 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 5,6.



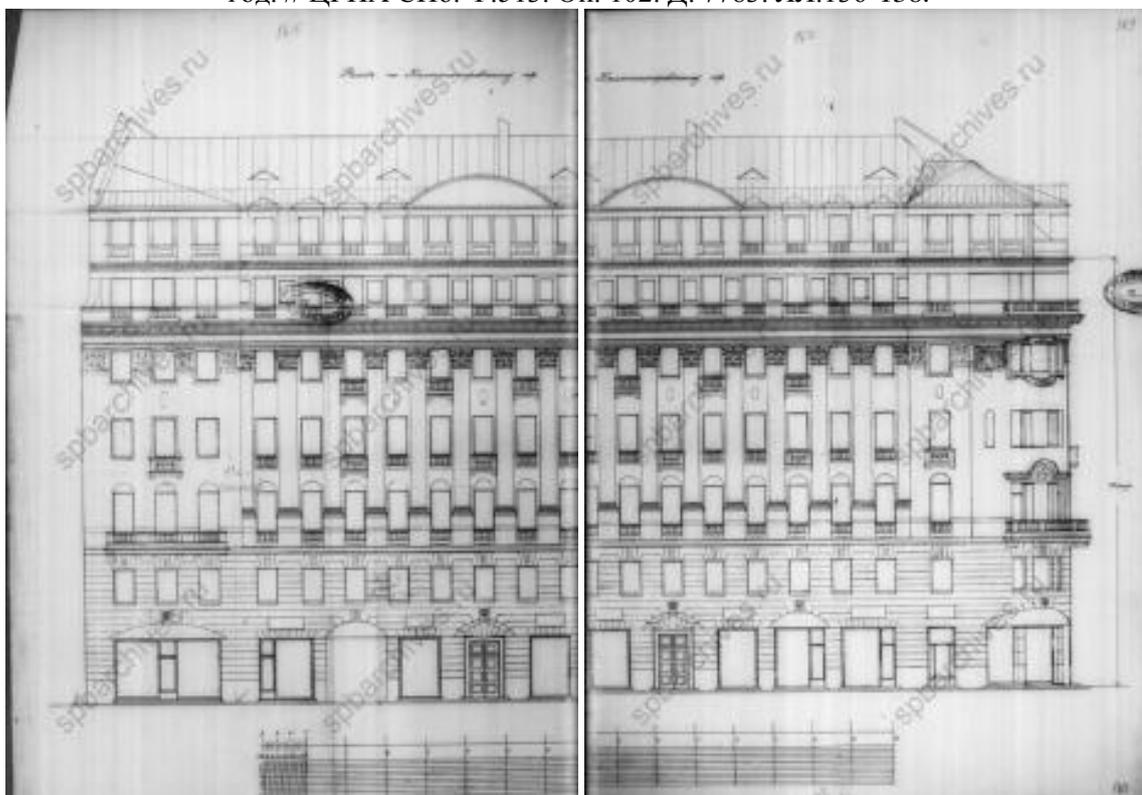
10. Генеральный план двора. 1897 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 62, 63.



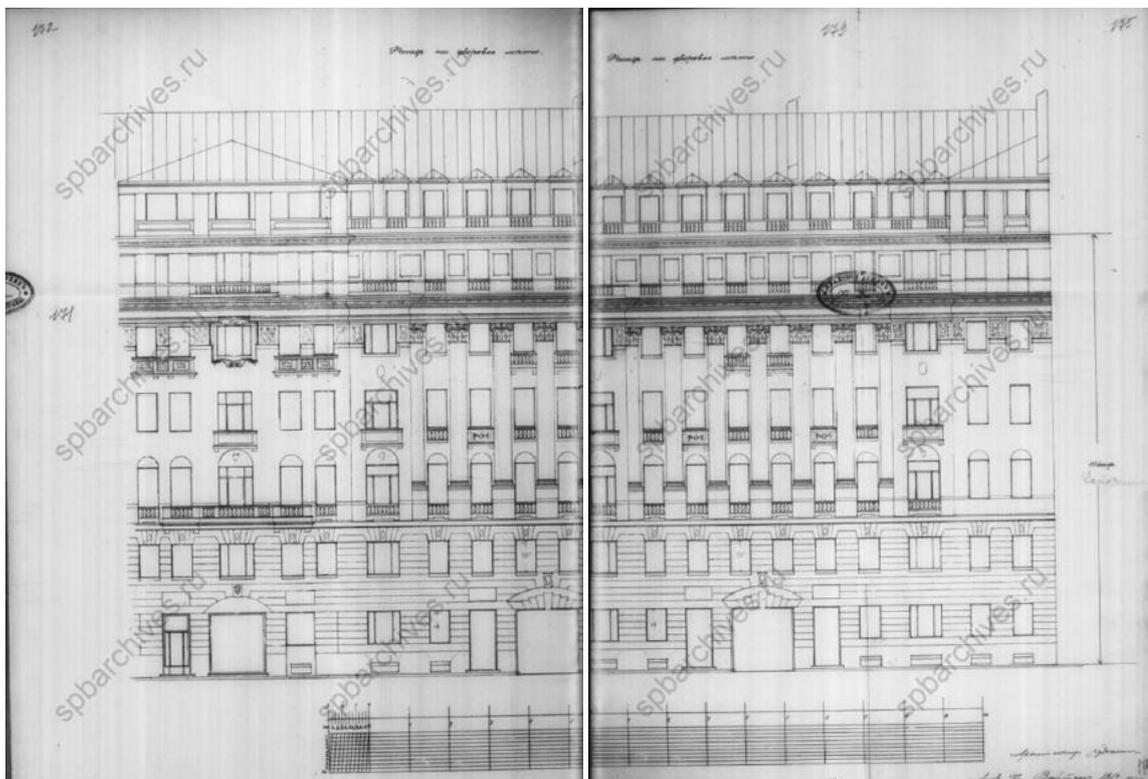
11. Генеральный план двора. 1912 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 133, 134.



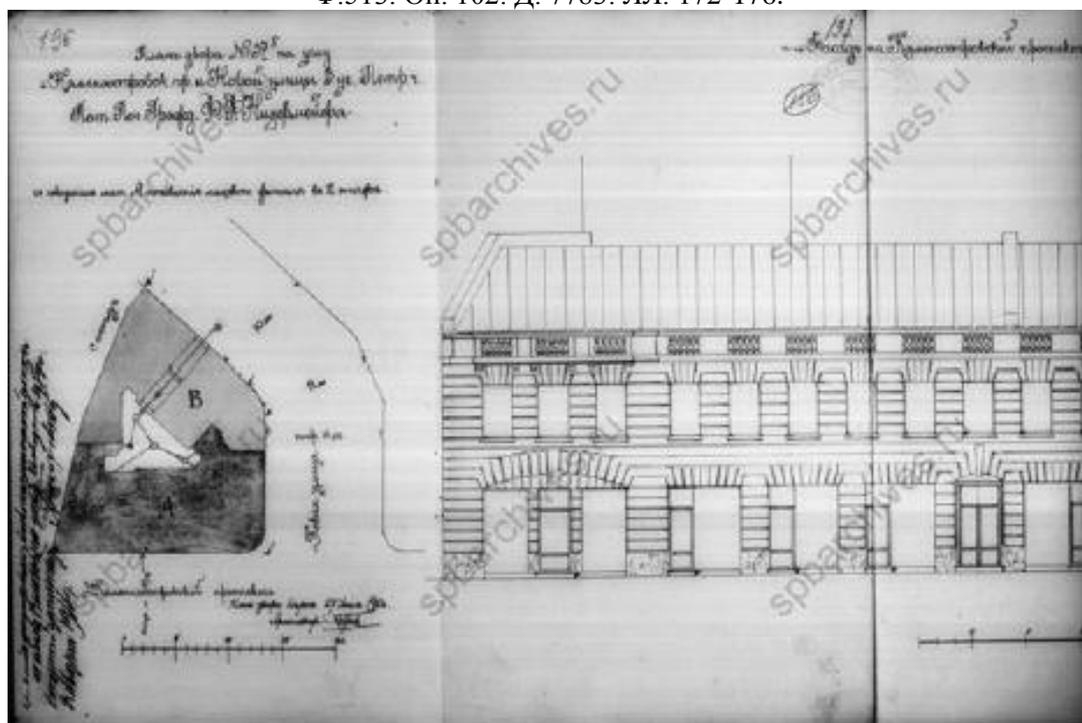
12. Проект 6-этажного дома. генеральный план участка Ф.Ф. Нидермейера. Арх. А.П. Вайтенс. 1914 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ.136-138.



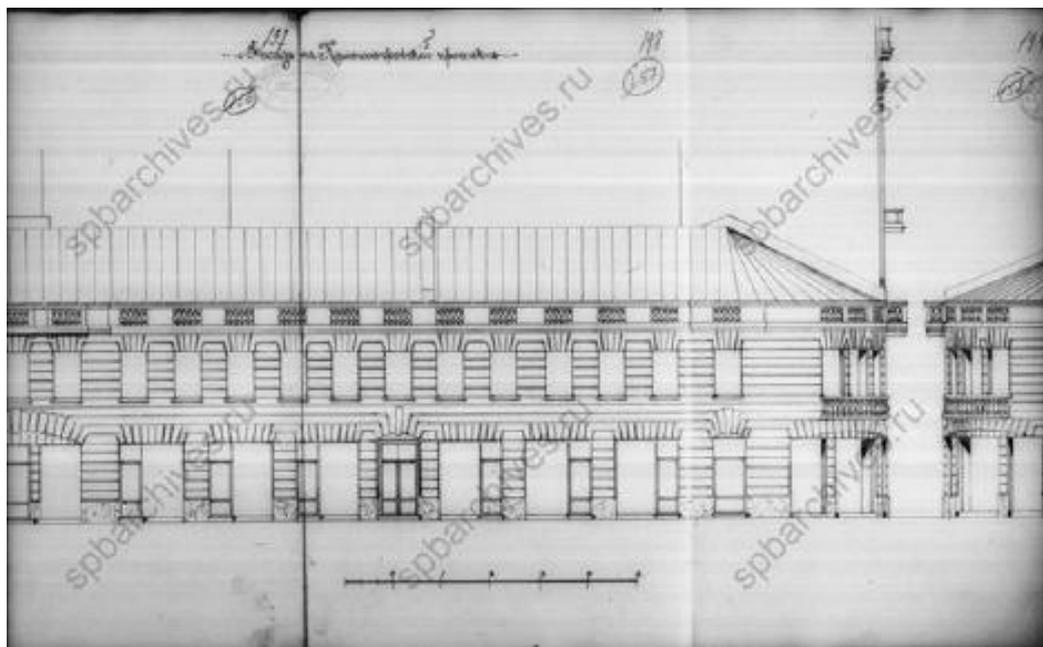
13. Проект постройки 6-этажного дома. Фасад по Каменноостровскому проспекту. Арх. А.П. Вайтенс. 1914 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 165-170.



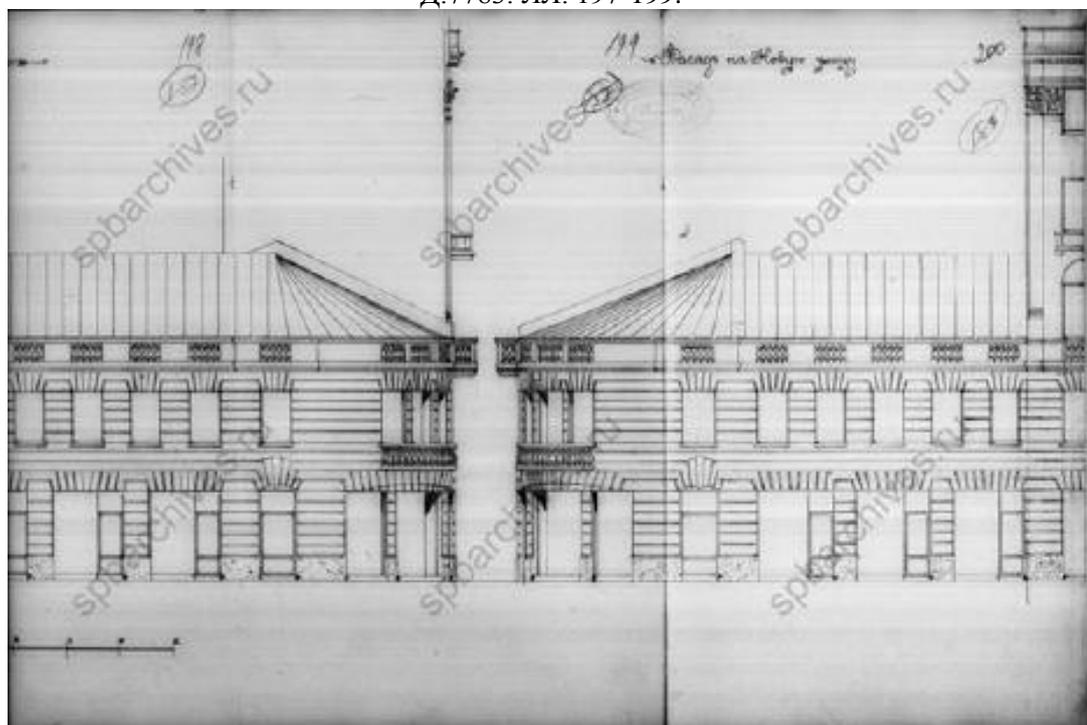
14. Проект постройки 6-этажного дома. Торцевой фасад. Арх. А.П. Вайтенс. 1914 год. // ЦГИА СПб. Ф.513. Оп. 102. Д. 7783. ЛЛ. 172-176.



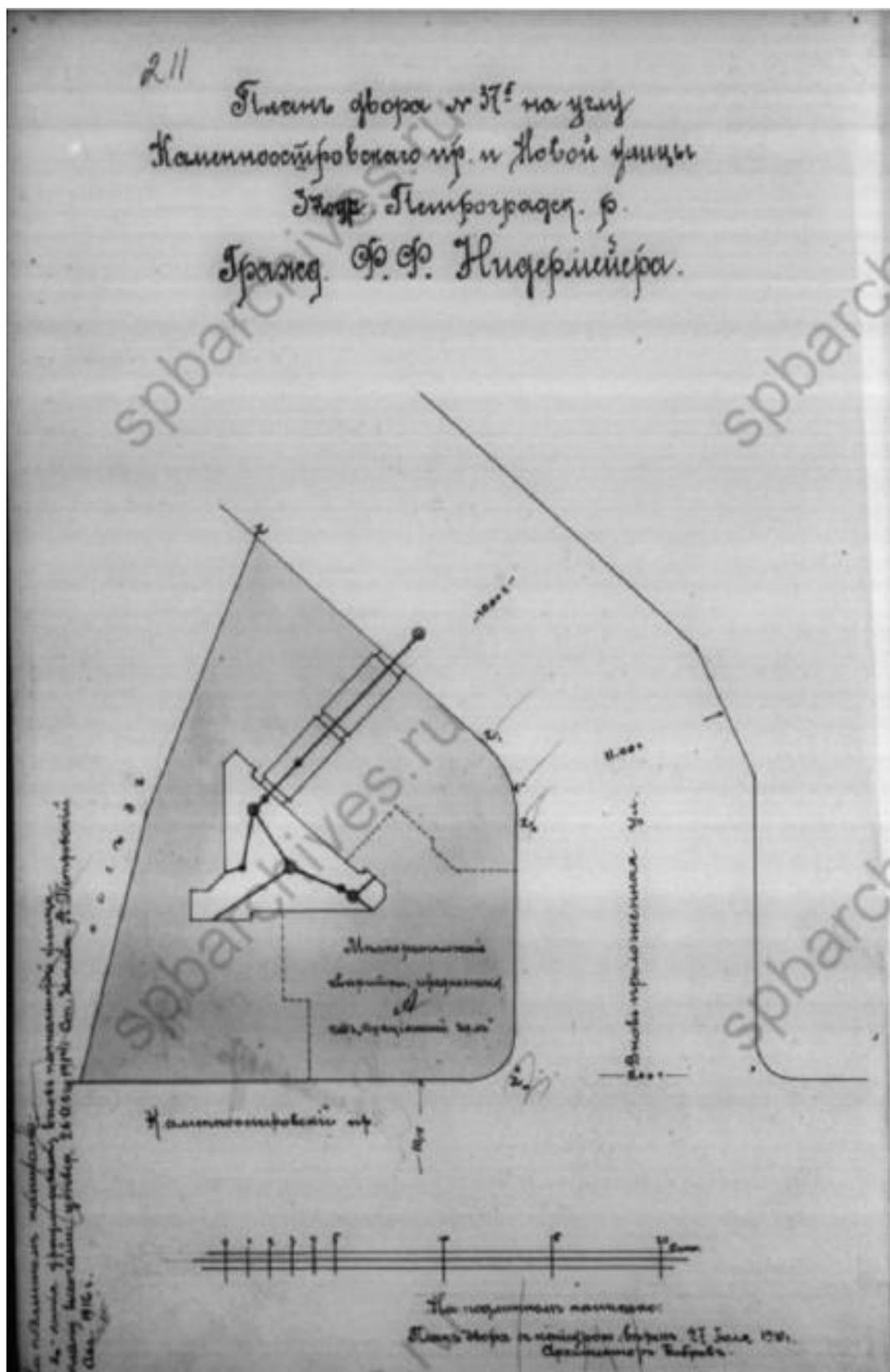
15. Проект постройки 2-этажного корпуса по Каменноостровскому проспекту. (изменение проекта 1914 года). Арх. А.П. Вайтенс. План. Северный фасад. 1916 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. ЛЛ. 196-198.



16. Проект постройки 2-этажного корпуса по Каменноостровскому проспекту. (изменение проекта 1914 года). Арх. А.П. Вайтенс. План. Северный фасад. 1916 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. ЛЛ. 197-199.



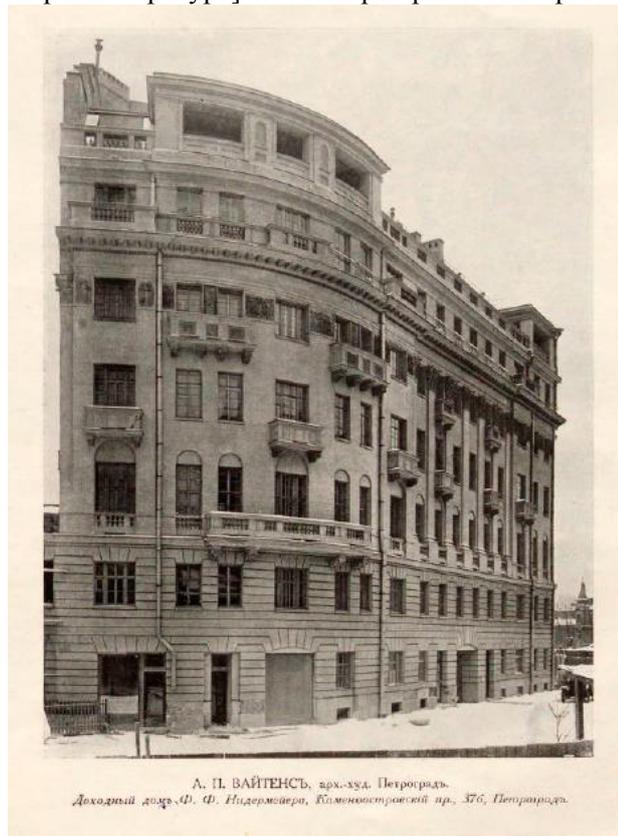
17. Проект постройки 2-этажного корпуса по Каменноостровскому проспекту. (изменение проекта 1914 года). Арх. А.П. Вайтенс. План. Северный фасад. 1916 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д.7783. ЛЛ. 198-200.



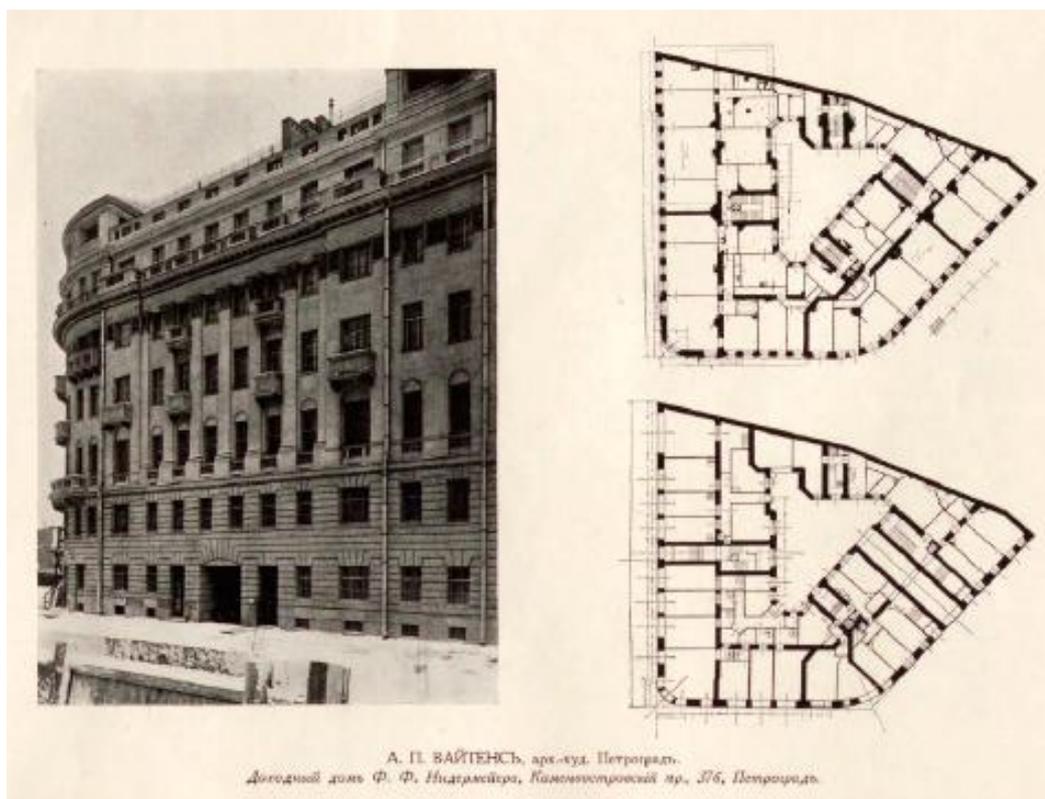
18. План двора. 1918 год. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7783. Л. 211.



19. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1915 год. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/666954>.



20. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1916 год. // Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. 11. Петроград. 1916 год. С 23.



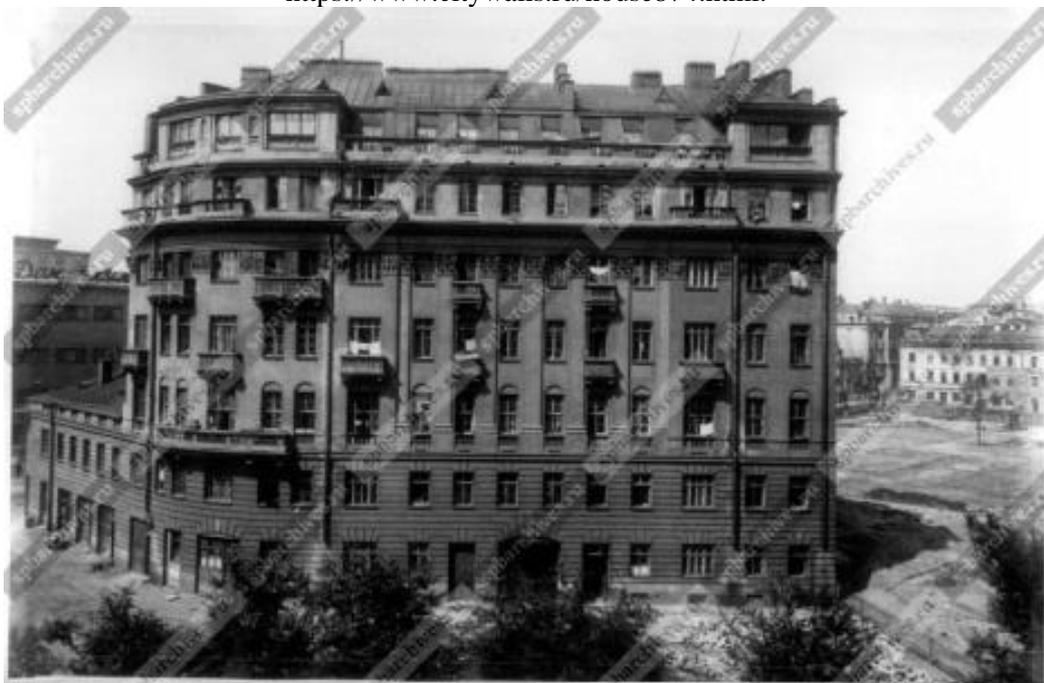
21. Поэтажные планы. Доходный дом Ф.Ф. Нидермейера. 1916 год. // Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. 11. Петроград. 1916 год. С 24.



22. Фото 1930-х гг. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.



23. Вид части улицы у дома №37а на улице Красных Зорь, 1934 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.



24. Фасад дома №376 на Кировском проспекте. 1947 год.// ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 88157.



25. Фасад дома №376 на Кировском проспекте. 1947 год. // ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 88156.



26. 1950 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.



27. Кировский проспект д. 39. 1953 год. — «PastVu» – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com/p/185270>.



28. Фасад дома №37б на Кировском проспекте. Конец 1950-х - начало 1960-х годов. // ЦГАКФФД СПб. Шифр: Бр 45170.



29. Угловой фасад дома №376 на Кировском проспекте. 1960 г. // ЦГАКФФД СПб. Шифр: Гр 74104.



30. Фото 1962 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.



31. 2009 г. — Доходный дом Ф. Ф. Нидермейера // Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <https://www.citywalls.ru/house874.html>.

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Фотофиксация современного состояния

**Фотофиксация современного состояния выявленного объекта культурного наследия
«Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39)**

от 10.02.2026

Фотофиксация выполнена Глинской Н.Б.

Аннотация

Фото 1. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (по Каменноостровскому пр.)

Фото 2. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 3. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 4. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», вход в пом. 20-Н

Фото 5. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 6. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 7. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 8. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 9. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 10. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 11. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 12. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 13. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Фото 14. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Условные обозначения:

◀ - Место и направление фотофиксации

1 - Номер фотографии

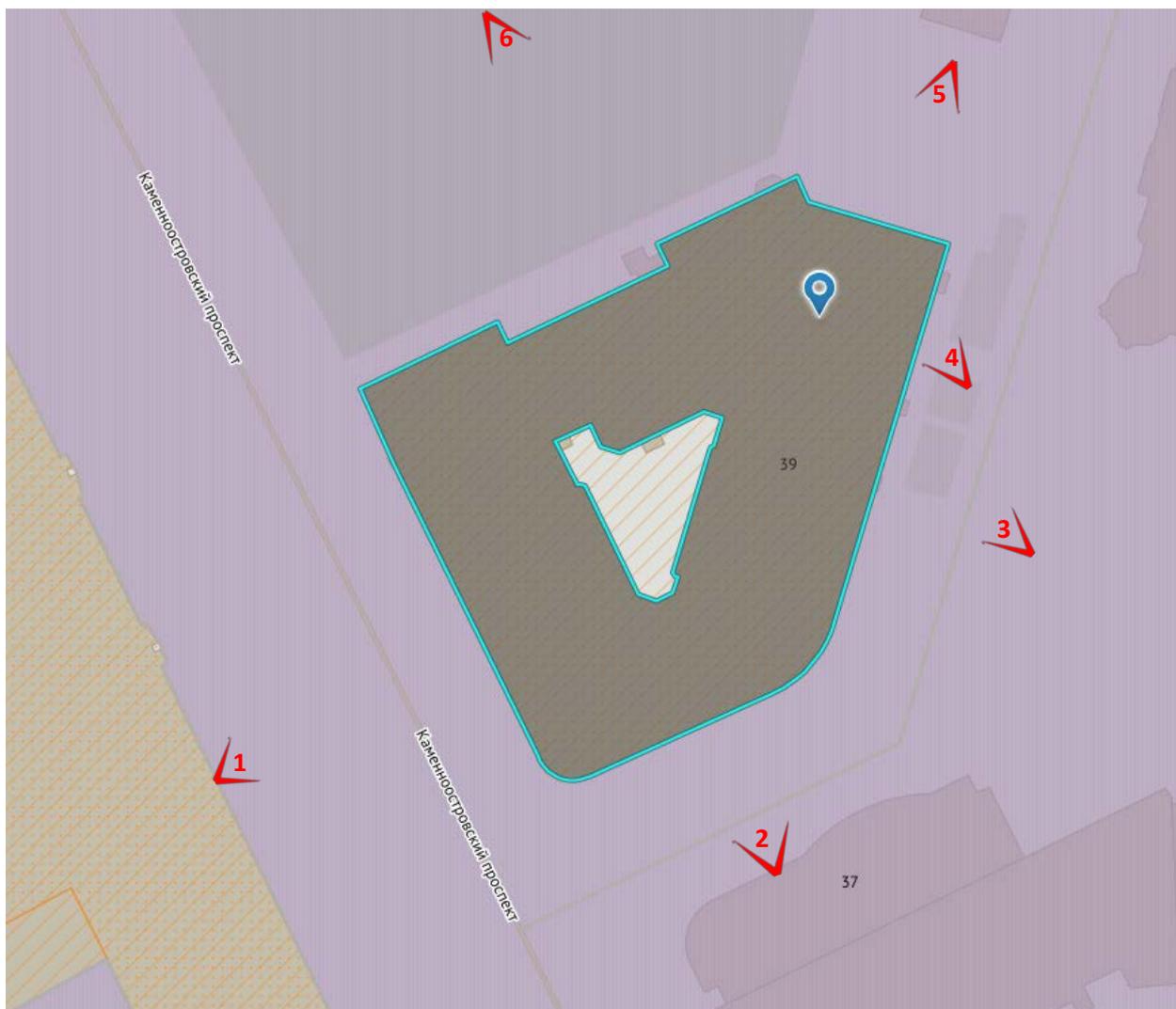


Рисунок 1.Схема фотофиксации на плане здания

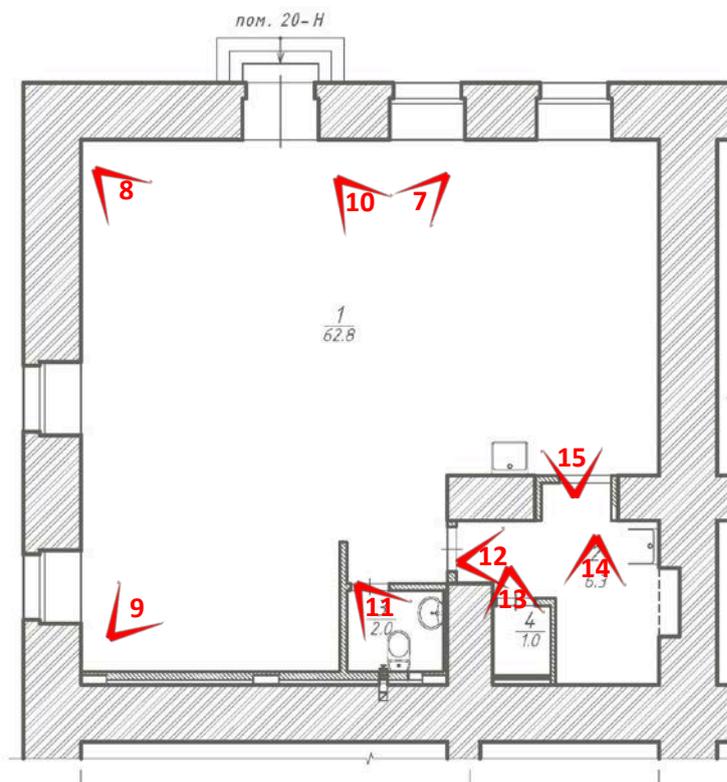


Рисунок 2. Схема фотофиксации на фрагменте плана 1 этажа



Фото 1. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» (по Каменноостровскому пр.)



Фото 2. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 3. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 4. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», вход в пом. 20-Н



Фото 5. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 6. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

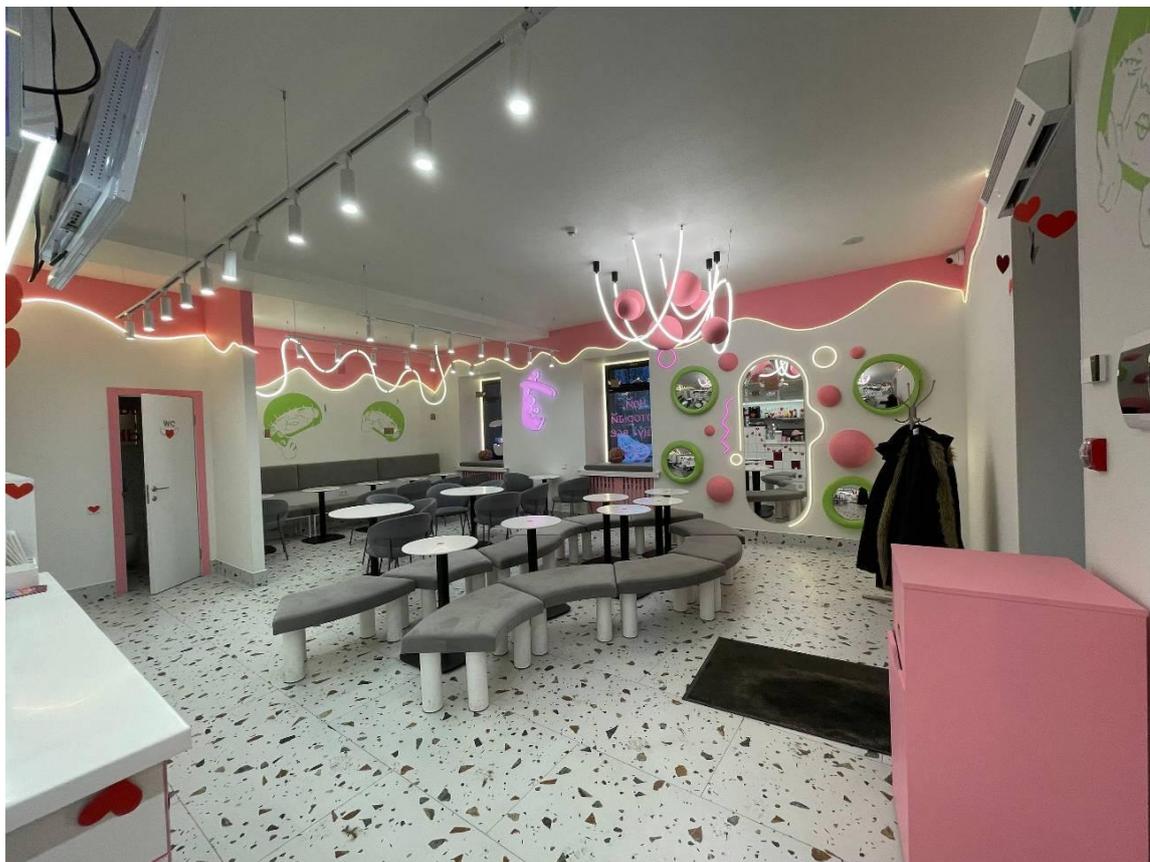


Фото 7. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 8. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 9. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 10. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 11. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 12. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»



Фото 13. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

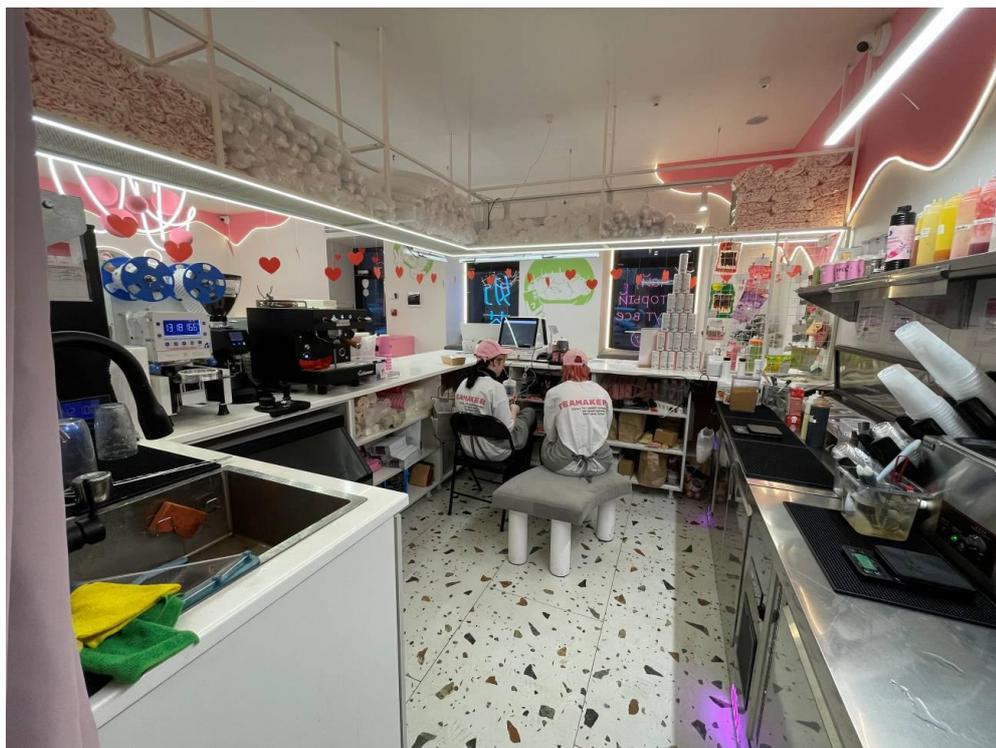


Фото 14. Интерьер пом. 20-Н выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года № 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

Петроградский административный район

| № п/п | Наименование объекта | Датировка | Авторы | Местонахождение | Техническое состояние | Заключение экспертизы |
|-------|----------------------|---|---|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1241 | Дом Ф.Ф.Нидермейера | 1914-1916; 1949-1951, завершение и расширени е | арх. А.П.Вайтенс архитекторы Г.А.Вайтенс, П.А.Вайтенс | Каменноостровский пр., 39 | среднее | -"- |

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Копия решения органа государственной власти об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

15.06.2014

№ 10-291

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
здания «Дом Ф.Ф. Нидермейера»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия здания «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 39, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП

от 15.06.2011 № 10-291

**Перечень предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия**

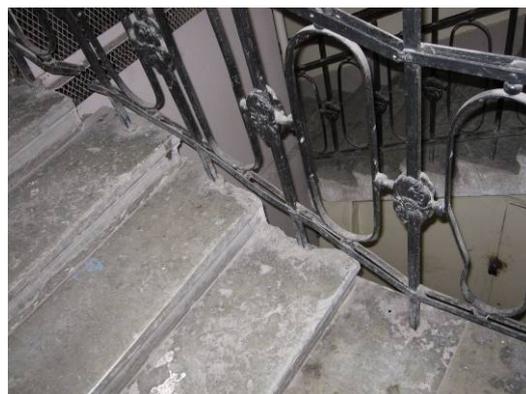
«Дом Ф.Ф.Нидермейера»

г.Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 39.

| № п/п | Виды предметов охраны | Элементы предметов охраны | Фотофиксация |
|-------|-----------------------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Объемно-пространственное решение: | историческое объемно-пространственное решение здания состоящего из трех 6-ти этажных на подвалах с мансардой и одного 2-х этажного лицевых корпусов; историческая форма (сложной конфигурации) и габариты крыши; воротный проезд лицевого юго-восточного фасада с плоским перекрытием; |   |
| 2 | Конструктивная система здания: | исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; | |

2

лестница парадная № 1 по Каменноостровскому пр. – местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



лестница парадная № 2 по северо-западному фасаду - местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



лестница парадная № 3 по юго-восточному фасаду - местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



4

лестница парадная № 4 по юго-восточному фасаду - местоположение и габариты лестничных маршей; конструкция (лестничные марши на косоурах), ступени из лещадной плиты, ограждение лестничных маршей - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде рамочной конструкции из овалов и розеток);



| | | |
|---|--------------------------------|--|
| 3 | Объемно-планировочное решение: | историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. |
|---|--------------------------------|--|

| | | |
|---|--|---|
| <p>4 Архитектурно-художественное решение фасадов:</p> | <p>главный лицевой северо-западный фасад: местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов; исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов; материал и характер отделки фасадной поверхности – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка; скругленный в плане южный угол здания; раскреповка на 11 осей в центральной части в уровне 3-6-го этажей; местоположение, габариты и конфигурацию витринных оконных проемов в уровне 1-го этажа; местоположение, конфигурация прямоугольного с уплощенной аркой в завершении дверного проема, декорированного замковым камнем и маскароном; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 2-го этажа, декорированных подоконными досками; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, расположенных в неглубоких нишах с полуциркульным завершением, с ложной балюстрадой в подоконных простенках; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, декорированных подоконными досками в уровне 4-5-го этажей; местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов аттикового этажа; балконы (2 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 3-го этажа; балконы (5 штук) с глухими парапетами в уровне 4-го этажа; балконы (3 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 5-го этажа;</p> |  |
|---|--|---|

пилястры коринфского ордера в межоконных простенках в уровне 3-5-го этажей раскрепованной центральной части;

профилированный карниз в уровне 2-3-го этажей;

лепной барельефный фигурный фриз в угловых частях здания в уровне 5-го этажа;

профилированный раскрепованный карниз большого выноса с дентикулами;

парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

парапет мансардного этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

лицевой северный фасад:

2-х этажная центральная часть, фланкированная торцами 6-ти этажных корпусов, оформленными портиками на столбах квадратного сечения в уровне 3-4-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;

исторические рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов;

материал и характер отделки фасадной поверхности – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка;

местоположение, габариты и конфигурацию витринных оконных проемов в уровне 1-го этажа;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 2-го этажа, декорированных подоконными досками;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, расположенных в неглубоких нишах с полуциркульным завершением, декорированные ложной балюстрадой в подоконных простенках;



местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, декорированных подоконными досками в уровне 4-5-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов аттикового этажа;

балконы на четырех кронштейнах (2 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 3-го этажа;

балконы на двух кронштейнах (2 штуки) с глухими парапетами в уровне 4-го этажа;

парапет венчающий 2-х этажную центральную часть с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

лепной барельефный фигурный фриз в уровне 5-го этажа;

профилированный раскрепованный карниз большого выноса с дентикулами;

парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

парапет мансардного этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

лицевой юго-восточный фасад:

местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;

исторические рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных и дверных проемов; материал и характер отделки фасадной поверхности – облицовка цоколя гранитом, ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка;

скругленный в плане южный угол здания;

раскреповка на 11 осей в центральной части в уровне 3-6-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурацию витринных оконных проемов в уровне 1-го этажа;

местоположение, габариты и



конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 2-го этажа, декорированных подоконными досками;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, расположенных в неглубоких нишах с полуциркульным завершением, декорированные ложной балюстрадой в подоконных простенках;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов, декорированных подоконными досками в уровне 4-5-го этажей;

местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов аттикового этажа;

балкон с ограждением в виде балясин в уровне 3-го этажа;

балконы (10 штук) с глухими парапетами в уровне 4-го этажа;

балконы (4 штуки) с ограждением в виде балясин в уровне 5-го этажа;

балконы (9 штук) с ограждением в виде балясин в уровне аттикового этажа;

пилястры коринфского ордера в межоконных простенках в уровне 3-5-го этажей раскрепованной центральной части;

профилированный карниз в уровне 2-3-го этажей;

лепной барельефный фигурный фриз в уровне 5-го этажа;

профилированный раскрепованный карниз большого выноса с дентикулами;

парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;

венчающий раскрепованный профилированный карниз;

парапет мансардного этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;



дворовые фасады:
местоположение, габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;
исторические рисунок расстекловки заполнения оконных и дверных проемов;
материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая штукатурка;
местоположение, габариты и конфигурацию прямоугольных оконных проемов в уровне 1-6-го этажей;
балконы (4 штуки);
венчающий профилированный карниз;
парапет аттикового этажа с чередующимися глухими участками и участками с балюстрадой;





- 5 Декоративно-художественная отделка интерьеров: лестница парадная № 1 по Каменноостровскому пр. – потолочные зеркала прямоугольной формы в обрамлении лепного декора в вестибюле;

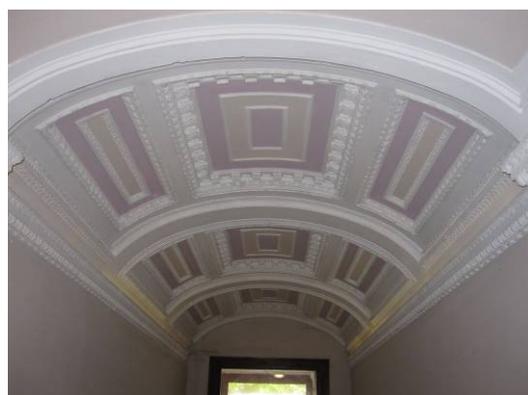


11

лестница парадная № 2 по северо-западному фасаду:
 покрытие пола межэтажных площадок – метлахская плитка в два цвета (светлая и темная охра);



лестница парадная № 3 по юго-восточному фасаду:
 потолочные зеркала прямоугольной формы в обрамлении лепного декора в вестибюле;
 филенки, оформляющие стены вестибюля;



лестница парадная № 4 по юго-восточному фасаду: падуга и профилированные тяги, оформляющие потолок вестибюля;
 плоские перекрытия межэтажных площадок, декорированные потолочными зеркалами;



12



Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

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

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

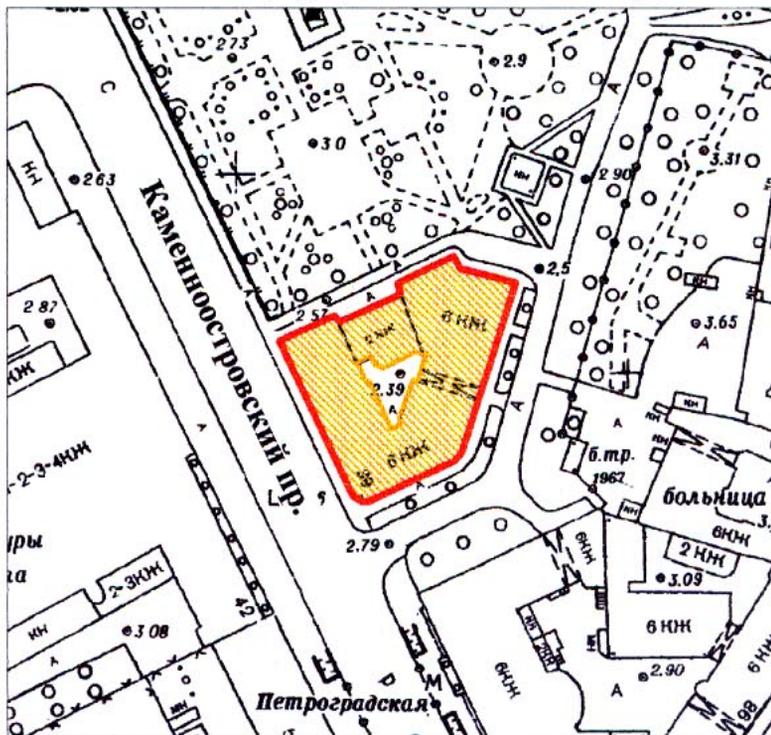


Кириков
М.П. В. М. Кириков

18 мая 2002

План границ территории выявленного объекта культурного наследия " Дом Ф. Ф. Нидермейера "

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 39



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

По предварительному
(должность)
78 АВ 722 917001 19.01.2026

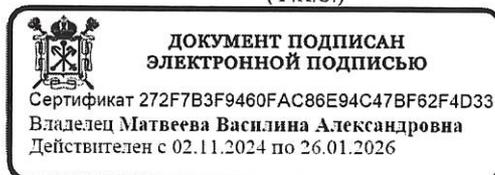
СК И Кеелме С.В.
(подпись) (Ф.И.О.)
"26" 01 2026 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности
начальника отдела Петроградского
и Василеостровского районов Управления
по охране и использованию объектов
культурного наследия КГИОП

(должность)
Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
(наименование органа охраны)
В.А. Матвеева
(Ф.И.О.)



ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-2781/25-0-1 от 30.10.2025

Ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»
(Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

| | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------------|----|----|------|---|-------|---|
| Санкт-Петербург | | | | | | | |
| (субъект Российской Федерации) | | | | | | | |
| Санкт-Петербург | | | | | | | |
| (населенный пункт) | | | | | | | |
| ул./пр. | Каменноостровский | д. | 39 | лит. | А | корп. | - |

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

Юсипова Алина Саидовна
(Общая долевая собственность, 1/2, 78:07:0003116:2199-78/011/2025-2, 27.05.2025)

| |
|---|
| Юсипов Тимур Саидович (Общая долевая собственность, 1/2, 78:07:0003116:2199-78/011/2025-3, 27.05.2025) |
| (указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица) |

Адрес места нахождения:

| |
|--------------------------------|
| Санкт-Петербург |
| (субъект Российской Федерации) |
| Санкт-Петербург |
| (населенный пункт) |

| | | | | | | | |
|------------------------------|--|----|----|------|---|----------|---|
| ул./пр. | Чайковского | д. | 42 | лит. | А | офис/кв. | 6 |
| ИНН | - | - | - | - | - | - | - |
| ОГРН/ОГРНИП | - | - | - | - | - | - | - |
| Ответственный представитель: | Пуцин Николай Викторович | | | | | | |
| | (фамилия, имя, отчество (при наличии)) | | | | | | |
| Контактный телефон: | +7(931)272-17-50 | | | | | | |
| Адрес электронной почты: | techno.r@bk.ru | | | | | | |

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

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

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

| |
|---|
| План границ территории объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» утвержден КГИОП 18.05.2002 |
|---|

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

| |
|--|
| Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» утвержден распоряжением КГИОП от 15.06.2011 №10-291 |
|--|

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ

2. Этап в процессе производства работ

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

| | |
|--|---|
| <p>Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p> | |
| <p>Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:</p> | |
| <p>1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)</p> | <p>2. Проект</p> |
| <p>При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.</p> | <p>Проект ремонта и приспособления для современного использования пом. 20-Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.</p> |
| <p>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</p> | |
| <p>1. Этап до начала производства работ</p> | <p>2. Этап в процессе производства работ</p> |
| <p>Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».</p> | <p>В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.</p> |
| <p>Раздел 5. Отчетная документация:</p> | |
| <p>Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).</p> | |

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

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

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

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

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

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

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

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

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации».

Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории отдела
Петроградского и Василеостровского
районов Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

**Моисеева Яна
Николаевна**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

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

**Общество с ограниченной ответственностью
"РЕКСАР ГРУПП"**

**Технический паспорт объекта недвижимости
нежилое помещение**

Адрес: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А,
помещение 20-Н

I. Общие сведения о строении

Год постройки: 1914

Год последнего капитального ремонта: 1950

Этажность: 7(2-7, в том числе мансарда), подвал

Фундаменты: бутовый ленточный

Перекрытия: деревянное заполнение по металлическим балкам;
подвальное: железобетонные сборные плиты

Материал стен: кирпичные оштукатуренные

II. Сведения о помещении

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Назначение | Нежилое |
| Использование | Торговое |
| Тип | Нежилое помещение |
| Этаж | 1 |
| Высота помещения | 3,16 м |
| Общая площадь помещения | 74,2 кв.м. |

Благоустройство помещения:

центральное отопление: централизованное

водопровод: от городской центральной сети

канализация: сброс в городскую сеть

горячее водоснабжение: от электрического водонагревателя

электроосвещение: есть

телефон: есть

вентиляция: естественная

лифт: ---

Дополнительные сведения: Технические характеристики объекта недвижимости
указаны по сведениям ЕГРН.

Дата изготовления:

12 декабря 2025 года

Генеральный директор
ООО «РЕКСАР ГРУПП»

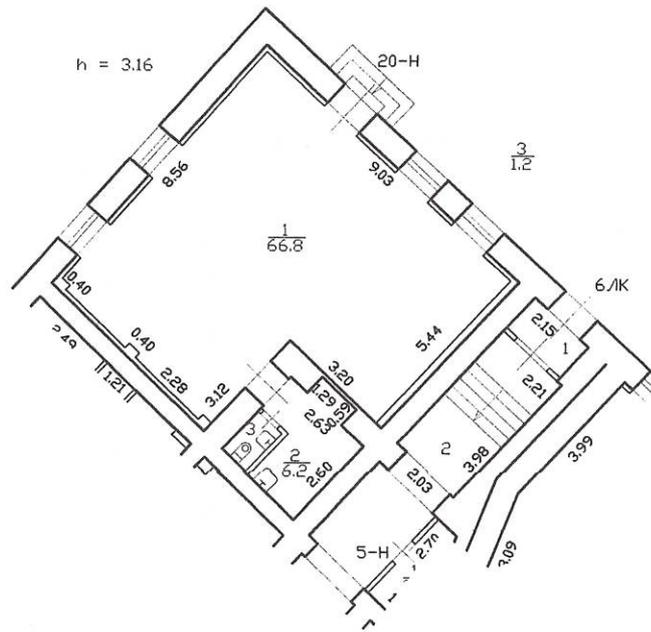


Зорина Е.В.

Приложение к техническому паспорту на помещение:

1. поэтажный план _____ 1 лист
2. ведомость помещений и их площадей _____ 1 лист

План части 1 этажа



Общество с ограниченной ответственностью
"РЕКСАР ГРУПП"

| | | | | |
|-------------|---|----------------------|-------------|------------------|
| Лист N 1 | г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, помещение 20-Н | | | Масштаб 1:200 |
| Дата | | Должность | Ф.И.О. | Подпись |
| 12.12.2025 | | Генеральный директор | Зорина Е.В. | |

Общество с ограниченной ответственностью «РЕКСАР ГРУПП»

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, помещение 20-Н

Нежилые помещения

| Этаж | № помещения | № части помещения | Наименование части помещения | Общая площадь, кв.м. | Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м | Высота, м | Примечание |
|--------------------------|-------------|-------------------|------------------------------|----------------------|---|-----------|------------|
| 1 | 20-Н | 1 | зал выставочный | 66.8 | | 3.16 | |
| | | 2 | комната отдыха | 6.2 | | 3.16 | |
| | | 3 | туалет | 1.2 | | 3.16 | |
| Итого по помещению 20-Н: | | | | 74.2 | | | |

Генеральный директор
ООО «РЕКСАР ГРУПП»

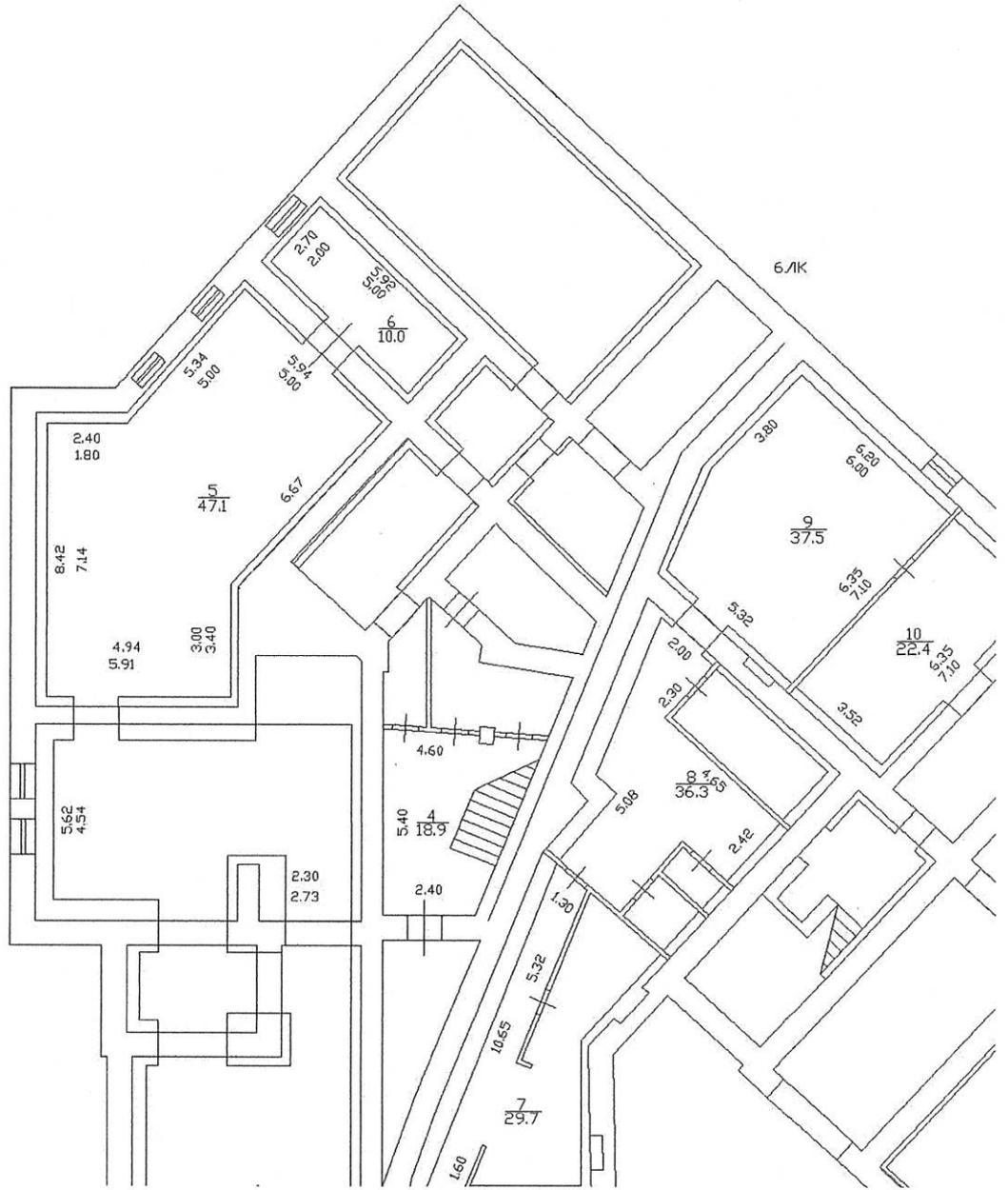
Зорина Е.В. /

« 12 » _____ декабря 2025 г.



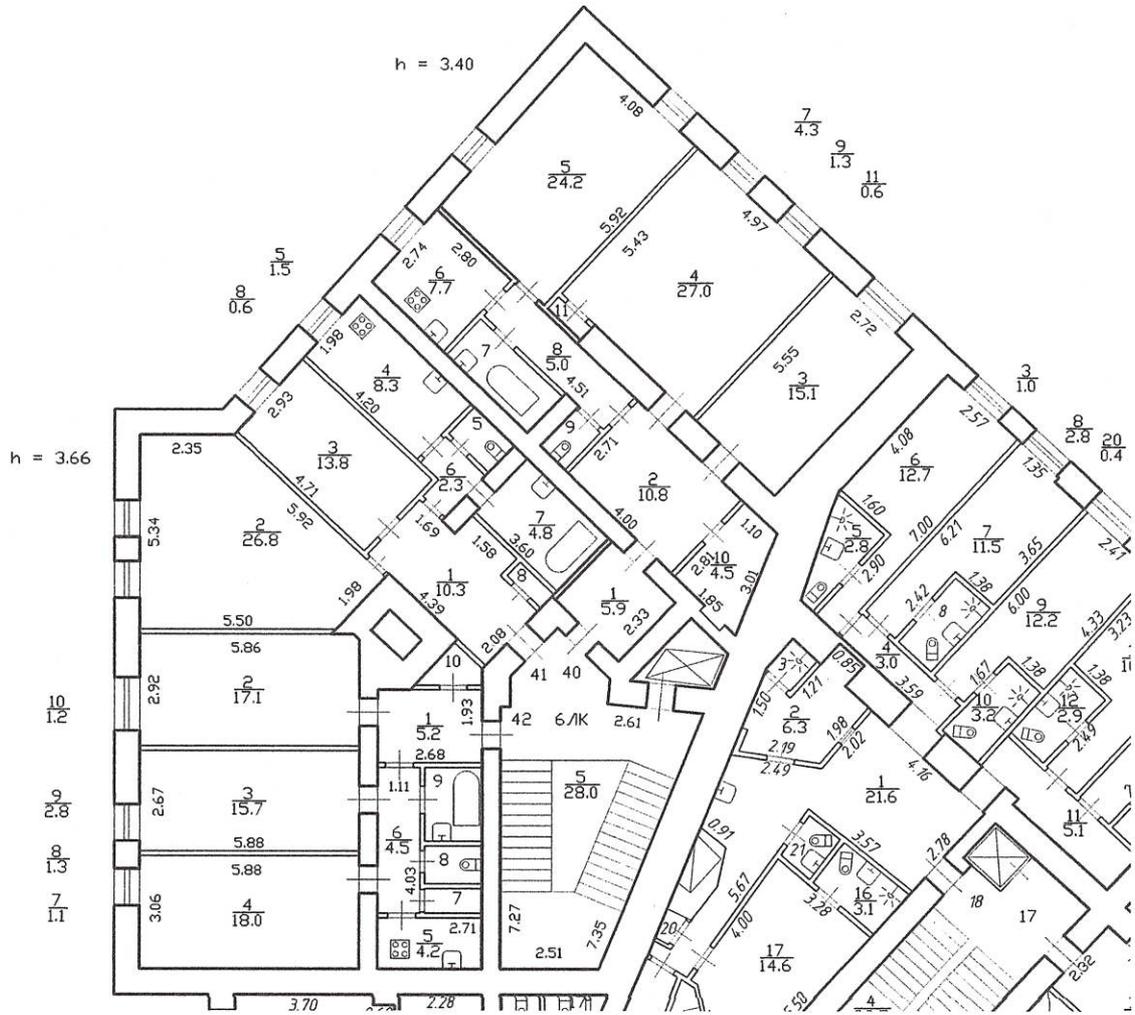
План части подвала

h = 1.90
-h = 1.30



| | | | | |
|--|---|-------------|---|------------------|
| Общество с ограниченной ответственностью "РЕКСАР ГРУПП" | | | | |
| Лист № 1 | г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, план части подвала | | | Масштаб 1:200 |
| Дата | Должность | Ф.И.О. | Подпись | |
| 12.12.2025 | Генеральный директор | Зорина Е.В. |  | |

План части 2 этажа



Общество с ограниченной ответственностью
"РЕКСАР ГРУПП"

| | | | | |
|-------------|---|-------------|---------|------------------|
| Лист N 1 | г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, план части 2 этажа | | | Масштаб 1:200 |
| Дата | Должность | Ф.И.О. | Подпись | |
| 12.12.2025 | Генеральный директор | Зорина Е.В. | | |

Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия

АКТ
определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

«02» февраля 2026 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации ООО «Студия ТМ», лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации МКРФ 21050 от 3 февраля 2021 г. составили настоящий акт на предмет определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации:

выявленный объект культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»,
в соответствии с приказом председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Субъект Российской Федерации

(республика, область, район)

Санкт-Петербург

(город)

пр. Каменноостровский д. 39 лит. А корп. -

I. В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

В границах территории объекта культурного наследия расположен кирпичный дом с выходами из парадных во двор и на улицу.

Помещение 20-Н расположено на 1 этаже в лицевой части дома.

По данным Технического паспорта помещение состоит из выставочного зала, комнаты отдыха, туалета.

На момент начала проектирования в помещении проведена перепланировка:

- изменена конфигурация плана;
- изменена расстановка сантехнических приборов;
- изменены площади помещений.

Помещение без архитектурно-художественной отделки.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Удовлетворительное

б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Бутовый, ленточный. Состояние работоспособное.

в) Цоколи и отмостки около них:

Лицевой северный фасад:

материал и характер отделки цоколя – облицовка цоколя гранитом;
Состояние работоспособное.

г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Кирпичные. Конструктивная схема с системой наружных и внутренних поперечных и продольных несущих стен. Состояние работоспособное.

Лицевой северный фасад:

материал и характер отделки фасадов – ленточный руст в уровне 1-2-го этажей, терразитовая штукатурка

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

Металлическая кровля по обрешетке и деревянным стропилам.

Водосточные желоба и трубы из оцинкованной стали, окрашенные в цвет фасада.

Состояние удовлетворительное.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

Отсутствует (ют)

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

Состояние – удовлетворительное.

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

а) Общее состояние:

Общее состояние по зданию – удовлетворительное.

б) Перекрытия:

Перекрытия междуэтажные – деревянное заполнение по металлическим балкам.

Перекрытия подвальные – железобетонные сборные плиты.

Общее состояние работоспособное.

в) Полы:

Керамическая плитка. Состояние – хорошее.

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

Состояние – удовлетворительное.

д) Столбы, колонны:

Отсутствует (ют)

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Лицевой северный фасад:

Оконные и дверные проемы – конфигурация оконных и дверных проемов;

оконные и дверные заполнения – исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый);

Существующие заполнения оконных проемов в пом. 20-Н – металлопластиковые, общее состояние – работоспособное.

ж) Лестницы и крыльца:

При входе в пом. 20-Н железобетонное крыльцо. Общее состояние – работоспособное.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Отсутствуют.

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует (юп)

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

Принятые архитектурные решения предусматривают сохранения особенностей объекта культурного наследия, а именно: ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н, в том числе:

- устройство перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу;
- изменение рисунка остекловки окон;
- проведение отделочных работ, включая оштукатуривание стен.

II. Выводы:

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

III. Подписи сторон:

Представители проектной организации:

Ген. директор

ГАП

ГИП

Проектировщик

(Подпись) Толстых М.А.
 (Подпись) Толстых М.А.
 (Подпись) Толстых М.А.
 (Подпись) Толстых М.А.

Место печати



Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

**Правоустанавливающие документы: выписка о сведениях из ЕГРН,
доверенность**

| | |
|-------------------|--------------------|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала | 78:07:0003116 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.09.2012 |
| Ранее присвоенный государственный учётный номер | Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 78:7:3116:1:14:14, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Условный номер, Номер: 78-78-01/0125/2005-121, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют |
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 39, литера. А, пом. 20-Н |
| Номер, тип этажа | 1 Этаж |
| Площадь, м ² | 74.2 |
| Назначение | Нежилое |
| Наименование | Помещение |
| Вид жилого помещения | Данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб | 24271884.46 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости | 78:07:0003116:2005 |
| Сведения о кадастровом инженере | Данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия | Данные отсутствуют |
| Сведения о правопритязаниях | Данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования | Данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки | Данные отсутствуют |
| Получатель выписки | Юсипов Тимур Саидович |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|-------------------|--------------------|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

| | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | Правообладатель (правообладатели) | Юсипова Алина Саидовна, 13.09.1977 |
| | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Общая долевая собственность, 1/2, 78:07:0003116:2199-78/011/2025-2, 27.05.2025 |
| | Основание государственной регистрации | Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества, номер б/н, 23.05.2025 |
| | Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | Право на недвижимость действующее |
| | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| | Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ**Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|---|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | |
| 2.1 | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78-78-01/0202/2005-483, 25.04.2005 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд | Данные отсутствуют |
| Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Данные отсутствуют |
| Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости | публичный |
| Основание государственной регистрации | Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" 15, 20.02.2001 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | | |
|---|---|---|
| Вид объекта | | Помещение |
| Кадастровый номер | | 78:07:0003116:2199 |
| 1.2 | Правообладатель (правообладатели) | Юсипов Тимур Саидович, 05.10.1986, |
| | Вид, номер и дата государственной регистрации права | Общая долевая собственность, 1/2, 78:07:0003116:2199-78/011/2025-3, 27.05.2025 |
| | Основание государственной регистрации | Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества, номер б/н, 23.05.2025 |
| | Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | Право на недвижимость действующее |
| | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| | Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 2.1 | Вид, номер и дата государственной регистрации | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, 78-78-01/0202/2005-483, 25.04.2005 |
| | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд | Данные отсутствуют |
| | Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости | Данные отсутствуют |
| | Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости | публичный |
| | Основание государственной регистрации | Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" 15, 20.02.2001 |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.3 Правообладатель (правообладатели) | Султанова Елена Асламбековна, 16.10.1963 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность, 78:07:0003116:2199-78/031/2018-1, 12.02.2018 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 27.05.2025, 78:07:0003116:2199-78/011/2025-1 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя. |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.4 Правообладатель (правообладатели) | Хохуля Людмила Григорьевна, 28.07.1938 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность, 78-78-31/053/2009-247, 10.09.2009 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 12.02.2018, 78:07:0003116:2199-78/031/2018-2 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.5 Правообладатель (правообладатели) | Султанова Камила Хамадовна, 25.05.2005 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Общая долевая собственность, 1/3, 78-78-01/0045/2007-250, 27.02.2007 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 10.09.2009 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.6 Правообладатель (правообладатели) | Султанов Абдурахим Хамадович, 15.05.2003 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Общая долевая собственность, 1/3, 78-78-01/0045/2007-250, 27.02.2007 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 10.09.2009 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|--|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.7 Правообладатель (правообладатели) | Султанов Хамад Махамшепиевич, 02.01.1972 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Общая долевая собственность, 1/3, 78-78-01/0045/2007-250, 27.02.2007 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 10.09.2009 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|---|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.8 Правообладатель (правообладатели) | Санкт-Петербург |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность, 78-78-01/0796/2006-181, 27.02.2007 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 27.02.2007 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

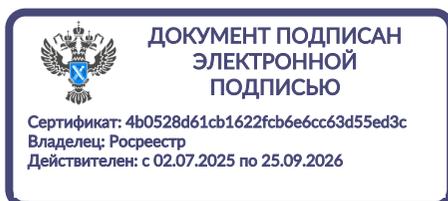


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

| | |
|---|---|
| Вид объекта | Помещение |
| Кадастровый номер | 78:07:0003116:2199 |
| 1.9 Правообладатель (правообладатели) | Федеральное государственное унитарное предприятие "Российский научный центр "Прикладная химия", ИНН 7813046340 , ОГРН 1027806882971 |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Хозяйственное ведение, 78-78-01/0125/2005-122, 25.04.2005 |
| Основание государственной регистрации | Данные отсутствуют |
| Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права | 27.02.2007 |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | Данные отсутствуют |
| Заявленные в судебном порядке права требования | Данные отсутствуют |
| Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права | Данные отсутствуют |
| Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя | Данные отсутствуют |

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



78 А В 7229170

ДОВЕРЕННОСТЬ

Российская Федерация
Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 3 (тел. 570-36-92)
Девятнадцатого января две тысячи двадцать шестого года

Мы, **Юсипов Тимур Саидович**, 05 октября 1986 года рождения,

Юсипова Алина Саидовна, 13 сентября 1977 года рождения,

уполномочиваем **Толстых Максима Александровича**, 03 июля 1986 года рождения,

Орлова Александра Юрьевича, 27 ноября 1990 года рождения,

Клочко Сергея Владимировича, 20 октября 1966 года рождения,

всех вместе и каждого в отдельности

быть нашими представителями во всех компетентных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в КГИОП, в Комитете по градостроительству и архитектуре, в территориальной службе заказчика, в Проектно-инвентаризационном бюро, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, в Жилищном Комитете Правительства Санкт-Петербурга, в Межведомственной комиссии, в жилищных органах (с правом получения справок по форме 7 и 9) в Территориальном управлении соответствующего района Администрации Санкт-Петербурга, в отделе государственного пожарного надзора, в УГПС, в ООО «ПетербургГаз», в ПАО «Ленэнерго», АО «Петрозлектросбыт», ГУП «Водоканал», в Управляющей компании, в ФГБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии г. Санкт-Петербурга», в Пожарной инспекции, в отрядах пожарной команды Санкт-Петербурга, в Межведомственной комиссии по техническому надзору соответствующего района Санкт-Петербурга, в иных государственных и коммерческих организациях Санкт-Петербурга, **по всем вопросам, связанным с перепланировкой, переустройством, ремонтом** принадлежащего нам на праве общей долевой собственности нежилого помещения с кадастровым номером 78:07:0003116:2199, находящегося по адресу: **Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 39, литера А, помещение 20-Н**, с правом заказа, согласования, утверждения и получения проектов и иных документов; зарегистрировать перепланировку, переустройство в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, с правом подачи документов на регистрацию и получения зарегистрированных документов, в том числе выписки из ЕГРН, с правом внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, документов и удостоверений, в том числе получить паспорт на недвижимое

имущество, выписку из Единого государственного реестра недвижимости, выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов и иные документы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, архивные справки формы 7 и 9, с правом внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, для чего предоставляем право получать и представлять все необходимые для этого справки, документы и удостоверения, подавать от нашего имени необходимые заявления, уплачивать следуемые деньги, в том числе государственные пошлины и тарифы, производить иные необходимые расчеты, расписываться за нас и выполнять все действия и формальности, связанные с данным поручением, **без права отчуждения вышеуказанного недвижимого имущества.**

Доверенность выдана сроком на два года, без права передоверия.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Информация, установленная временно исполняющей обязанности нотариуса с наших слов, внесена в текст сделки верно, соответствует представленному нами образцу.

Юсупов Михаил Саидович

Юсупова Алина Саидовна

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Девятнадцатого января две тысячи двадцать шестого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Голодяевым Александром Олеговичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Фомичевой Елены Юрьевны.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителей.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личности заявителей установлены, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/270-н/78-2026-1-60

Уплачено за совершение нотариального действия: 3500 руб. 00 коп.

А.О.Голодяев



1.603.559

Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Копия выписки из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия

Форма утверждена
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 29 декабря 2020 г. № 2343

10.03.2021 № 212-12-04

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 10 марта 2021 г.*

1. Статус лицензии:

Действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 21050

3. Дата предоставления лицензии: 3 февраля 2021 г.

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Студия ТМ»,
ООО «Студия ТМ», 199178, г. Санкт-Петербург, 15-я линия В.О., д. 30, лит. Д, пом. 1Н,
ОГРН - 1117847108356

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения) филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7801543298

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию:
199178, г. Санкт-Петербург, 15-я линия В.О., д. 30, лит. Д, пом. 1Н

9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности:

Разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
Разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
Реставрация, консервация и воссоздание деревянных конструкций и деталей
Реставрация, консервация и воссоздание декоративно-художественных покрасок, штукатурной отделки и архитектурно-лепного декора
Ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

10. Номер и дата приказа (распоряжения) лицензирующего органа о предоставлении лицензии:

№ 130 от 3 февраля 2021 г.

11. _____

(указываются иные сведения, если предоставление таких сведений предусмотрено федеральными законами)

*Внимание: выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.

Заместитель директора
Департамента государственной
охраны культурного наследия

А.М.Новицкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 011A34F60047AC75AF475FACAE4273F99A
Владелец **Новицкий Анатолий Михайлович**
Действителен с 01.10.2020 по 01.10.2021

Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2026/02/10-1-ГНБ

Санкт-Петербург

10 февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Студия ГМ» (ООО «Студия ГМ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Толстых Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Глинская Наталия Борисовна, дата рождения 31.01.1956

, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр: 20-39/12-2025, разработанной ООО «Студия ГМ») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 39, лит. А (пом. 20-Н)** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области

сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право быть проинформированным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора (независимо от результата и вывода заключения государственной историко-культурной экспертизы).

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:
ООО «Студия ТМ»

Исполнитель:
Гражданин Российской Федерации
Глинская Наталия Борисовна
дата рождения 31.01.1956 г.,

Генеральный директор

Гражданин Российской Федерации

м.п.



М.А. Толстых/

/Н.Б. Глинская/

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2026/02/10-1-КВА

Санкт-Петербург

10 февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Студия ТМ» (ООО «Студия ТМ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Толстых Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Калинин Валерий Александрович (ИНН 470602203370, ОГРНИП 318784700179381), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр: 20-39/12-2025, разработанной ООО «Студия ТМ») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 39, лит. А (пом. 20-Н)** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего

законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право быть проинформированным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора (независимо от результата и вывода заключения государственной историко-культурной экспертизы).

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:
ООО «Студия ТМ»

Исполнитель:
Индивидуальный предприниматель
Калинин Валерий Александрович

Генеральный директор

м.п.



Индивидуальный предприниматель

 /В.А. Калинин/

ДОГОВОР ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № 01-ИП-2026/02/10-1-ПМФ

Санкт-Петербург

10 февраля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Студия ТМ» (ООО «Студия ТМ»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Толстых Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Прокофьев Михаил Федорович, пол мужской, дата рождения 02.02.1945 г.,

, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации (шифр: 20-39/12-2025, разработанной ООО «Студия ТМ») на проведение работ по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: **г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 39, лит. А (пом. 20-Н)** (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

2. Сроки оказания Услуг

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 100 (сто) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области

сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

5. Права и обязанности Заказчика

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право быть проинформированным о ходе оказания Услуг и соблюдении Исполнителем условий Договора (независимо от результата и вывода заключения государственной историко-культурной экспертизы).

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

6. Сдача и приемка Услуг

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8. Прочие условия

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Заказчик:

ООО «Студия ТМ»

Исполнитель:

Гражданин Российской Федерации

Прокофьев Михаил Федорович

пол мужской, дата рождения 02.02.1945 г.

Генеральный директор

М.П.



/М.А. Толстых/

Гражданин Российской Федерации

/М.Ф. Прокофьев/

Приложение № 12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39):
«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр.-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«10» февраля 2026 г.

Присутствовали:

Прокофьев Михаил Федорович, место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 45 лет; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Глинская Наталия Борисовна, место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 47 лет; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Калинин Валерий Александрович, место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; индивидуальный предприниматель; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 22 года; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии: Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина В.А - о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Глинскую Н.Б

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Глинскую Н.Б. - об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Калинин В.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Глинская Н.Б. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 10.02.2026 по 17.02.2026:

- 10.02.2026 - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;
- 11.02.2026 – 13.02.2026 - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
- 14.02.2026 - 16.02.2026- оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.
- 17.02.2026 – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.**Слушали:**

Глинскую Н.Б. – об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия задания КГИОП от 30.10.2025 г. №01-21-2781/25-0-1;
2. Копия выписки о сведениях из Единого государственного реестра недвижимости от 19.09.2025 г.;
3. Копия распоряжения КГИОП от 15.06.2011 г. №10-291 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера»;
4. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера» от 18.05.2002 г.;
5. Копия технического паспорта на нежилое помещение от 12.12.2025 г.;
6. Копии поэтажных планов от 12.12.2025 г.;
7. Копия выписки из реестра лицензий № МКРФ 21050 от 03.02.2021 г. по состоянию на 10.03.2021 г.
8. Копия доверенности рег. № 78/270-н/78-2026-1-60 от 19.01.2026 г.;
9. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия от 02.02.2026 г.;
10. Проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанная ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.

10.02.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной
комиссии
Глинская Н.Б.

10.02.2026 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.

10.02.2026 г.

Протокол № 2**заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации**

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф.

Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«17» февраля 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:**Председатель экспертной комиссии:**

Прокофьев Михаил Федорович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 9).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Глинская Наталия Борисовна - аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 1).

Член экспертной комиссии:

Калинин Валерий Александрович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 3493 от 25.12.2023 г. (п. 5).

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 39, лит. А (Каменноостровский пр., 39): «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанной ООО «Студия ТМ» в 2026 г.

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

Слушали: Прокофьева М.Ф

Постановили:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Ф.Ф. Нидермейера», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр-кт., д. 39, лит. А (ремонт и приспособление для современного использования пом. 20-Н)» (шифр: 20-39/12-2025), разработанная ООО «Студия ТМ» в 2026 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии
Прокофьев М.Ф.



17.02.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии
Глинская Н.Б.



17.02.2026 г.

Член экспертной комиссии
Калинин В.А.



17.02.2026 г.

Содержание

| № п.п. | Наименование | № стр. |
|--------|---|--------|
| 1 | Титульный лист | 1 |
| 2 | Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы; | 2 |
| 3 | Приложение № 1. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры; | 20 |
| 4 | Приложение № 2. Фотофиксация современного состояния; | 39 |
| 5 | Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия; | 50 |
| 6 | Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия; | 52 |
| 7 | Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия; | 66 |
| 8 | Приложение № 6. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; | 68 |
| 9 | Приложение № 7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства; | 75 |
| 10 | Приложение № 8. Копия Акта определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия; | 81 |
| 11 | Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: выписка о сведениях из ЕГРН, доверенность; | 85 |
| 12 | Приложение № 10. Копия выписки из реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия; | 100 |
| 13 | Приложение № 11. Копии договоров с экспертами; | 103 |
| 14 | Приложение № 12. Протоколы заседаний экспертной комиссии; | 113 |
| 15 | Содержание | 119 |