

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии: Куминов С.Е., Саюшев Б.М., Курленьиз Г.А., на основании договоров с экспертами от 24.02.2026 №№ 22/12/25-01/Э1, 22/12/25-01/Э2, 22/12/25-01/Э3.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 24 февраля 2026 года по 26 февраля 2026.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «СИС-инвестиции», (ООО «СИС-инвестиции»); 121614, город Москва, Крылатская ул., д. 17 к. 1; ИНН: 7710357544; ОГРН: 1027739455017.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:

- Председатель экспертной комиссии:

КУМИНОВ СЕРГЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ, образование высшее (ГОУВПО «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет»: диплом бакалавра АВБ №0612206, выдан 27 июня 2003 г., диплом магистра ВМА №0043117, выдан 24 июня 2005 г. ФГАОУВО «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого»: диплом о профессиональной переподготовке по программе «Промышленное и гражданское строительство» № 781900006086, выдан 26 апреля 2017 г.), стаж работы - 18 лет, место работы - ООО «А-проект» (должность – Генеральный директор). Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МК РФ от 24.06.2025 № 1102. Объекты экспертизы: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов. Аттестован специалиста - инженер I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей приказом Министерства культуры России от 12.10.2018 № 1788.

- Ответственный секретарь экспертной комиссии:

САЮШЕВ БОРИС МИХАЙЛОВИЧ, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ). Кафедра реставрации и реконструкции архитектурного наследия 2011 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 18 лет, место работы: ООО «А-проект», должность – заместитель главного архитектора. Аттестован на первую категорию архитектора (направление-проектные работы по реставрации и консервации на объектах культурного наследия). Приказ МК РФ №4605-12-05 от 28.07.2016. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ: № 1003 от 03.06.2025. Объекты экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

- Член экспертной комиссии:

КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, диплом ВСГ № 1265104, выдан 25.06.2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «Секонда Вита». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 2519 от 30.08.2023. Объекты экспертизы: проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта

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

Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ № 1392 от 31.07.2025. 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, границ территории объекта культурного наследия; документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

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» (в действующей редакции) и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Настоящим подтверждаем, что предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году.

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

- проектная документация: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году;

- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 21.10.2025 № 281-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (*Приложение № 1*);

- копия задания КГИОП № 01-21-2994/25-0-1 от 02.12.2025 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 (ремонт и приспособление квартиры №7 для современного использования в части перепланировки) (*Приложение № 3*);

- документы технического учета (*Приложение № 4*): копия технического паспорта квартиры по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, дом № 1, литера А, кв. № 7, составленного кадастровым инженером Дурневым К.В. (квалифицированный аттестат №78-13-784) по состоянию на 23.08.2024 г.; архивные копии планов пом. 7 по состоянию на 1931 г., на 1941 г.;

- правоустанавливающие документы (*Приложение № 5*): копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881 на помещение с кадастровым номером 78:32:0001092:1198 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д. 1, литера. А, кв. 7.

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

По результатам изучения и анализа представленной заказчиком экспертизы проектной документации и визуального осмотра объекта (в границах проектирования) экспертами установлено:

1. В техническом паспорте на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом № 1, литера А, составленном филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района по состоянию на 30.05.2001 г., включая архивные копии поэтажных планов здания, ошибочно указано наличие капитальной стены по оси «4»/«Г»–«Д». На основании комплексных научных исследований установлено, что конструкция была выполнена в виде деревянной каркасной перегородки, расположенной между балками междуэтажного и чердачного перекрытий. Данный факт подтвержден материалами архивно-библиографических исследований, в которых зафиксировано, что по состоянию на 1907 г. на ее месте была устроена перегородка (*см. Приложение № 6, илл. 22*), а также

материалами архивных планов ПИБ нижерасположенной квартиры.

2. За период бытования здания в помещениях рассматриваемой квартиры для нужд сменяющихся владельцев неоднократно производились перепланировки с устройством и/или разборкой капитальных стен, устройством и закладкой проемов. Так, фрагмент капитальной стены по оси «4»-«6»/«Г» (бывшая фасадная стена) была разобрана по проекту 1907 г. при расширении площади квартиры и устройстве нового помещения со стороны двора (см. Приложение № 6, илл. 18, 22).

3. При сравнительном анализе архивных планов квартиры 1907 г., 1931 г. и 1941 г. установлено, что ПР-2, ПР-4, ПР-5, ПР-6, ПР-7, ПР-9 являются историческими и существовали до перепланировки 1907 г.; Пр-1, Пр-8, а также выход на лестничную клетку (из окна) выполнены в период 1907-1931 гг.; ПР-3 выполнен в период 1931-1941 гг.

По результатам изучения и анализа представленной заказчиком экспертизы проектной документации и визуального осмотра экспертами установлено, что на момент проведения настоящей экспертизы работы по приспособлению квартиры №7 под современное использование в части демонтажных работ выполнены без получения соответствующих разрешений КГИОП. Работы проведены в соответствии с проектной документацией, представленной на государственную историко-культурную экспертизу, и не нарушают предмет охраны объекта культурного наследия.

В рамках обследования технического состояния конструкций, представленного в составе экспертируемой проектной документации, установлено, что конструкции находятся в ограниченно-работоспособном и работоспособном состоянии, что говорит о корректном выполнении демонтажных работ (не привели к ухудшению состояния объекта культурного наследия).

Заказчиком экспертизы не представлены какие-либо материалы по результатам проверок и/или плановых осмотров памятника КГИОП или иными уполномоченными организациями, а также материалы судебных дел.

Таким образом, экспертам не представилось возможным оценить состояние объекта культурного наследия до производства демонтажных работ, однако по результатам визуального осмотра памятника и анализа исходно-разрешительной документации экспертами сделаны выводы о том, что выполненные работы не привели к изменению предмета охраны объекта культурного наследия, а также к ухудшению технического состояния объекта культурного наследия.

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

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы эксперты ознакомились с проектной документацией на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, провели анализ исходно-разрешительной документации для разработки проекта, произвели натурное освидетельствование объекта, провели необходимые научные исследования, определили порядок работы и принятие решений экспертами.

В результате перечисленных мероприятий было получено представление об объемах и содержании планируемых работ в целях сохранения объекта культурного наследия. В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта, составлен альбом фотофиксации (*Приложение № 2*), который включает общие виды и фасады объекта, а также интерьеры квартиры.

Выполнены историко-архивные и библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные фонды, библиография, а также материалы в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка (п. 10.2) и альбом исторической иконографии (*Приложение № 6*).

При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком (п. 7 настоящего Акта). Проведенные исследования и анализ проектной документации: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

Заключение экспертизы оформлено в виде Акта с учетом требований изложенных

в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

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

10.1. Общие данные:

Распоряжением КГИОП от 21.10.2025 № 281-рп объект включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А. Этим же распоряжением утверждены границ и режима использования территории объекта культурного наследия, а также предмет охраны объекта культурного наследия (*Приложение № 1*).

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия и паспорт объекта культурного наследия не разработаны.

В *Приложении № 4* представлены документы технического учета, а именно: копия технического паспорта квартиры по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, дом № 1, литера А, кв. № 7, составленного кадастровым инженером Дурневым К.В. (квалифицированный аттестат №78-13-784) по состоянию на 23.08.2024 г., копии архивных поэтажных планов пом. 7 по состоянию на 1931 г. и 1941 г., предоставленные Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» Проектно-инвентаризационное бюро Центрального департамента кадастровой деятельности».

В архивных поэтажных планах здания по состоянию на 30.05.2001 г., предоставленных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района, ошибочно указано наличие капитальной стены по оси «4»/«Г»–«Д». Установлено, что конструкция была выполнена в виде деревянной каркасной перегородки, расположенной между балками междуэтажного и чердачного перекрытий.

Согласно сведениям правоустанавливающих документов, представленных в *Приложении № 5*, помещение с кадастровым номером 78:32:0001092:1198 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д. 1, литера А, кв. 7, находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью "СИС-инвестиции", ИНН: 7710357544.

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

Объект расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, по красным линиям Исаакиевской площади и Почтамтского переулка. На «Аксонметрическом плане Санкт-Петербурга» 1765-1773 г. (план П. де Сент-Илера) видно, что вдоль линии Ново-Исаакиевской (Почтамтской) улицы располагался двухэтажный дом с ризалитом в центре на три световых оси и двумя крыльями по 9 световых осей. Вдоль границы площади к нему примыкал трехэтажный лицевой дом.

В 1826 г. трехэтажный дом, расположенный на углу Исаакиевской площади и Почтамтской улицы, напротив строившегося Исаакиевского собора купил ламповый мастер Севастьян Осипович Китнер.

К 1832 г. здесь существовали трехэтажный лицевой угловой дом и дворовые флигели по северной и западной межам. В 1832 г. владелец надстроил по проекту архитектора Л.А. Шауффельбергера четвертый этаж здания. Под ламповую мастерскую и магазин отводился

нижний этаж. Яркая вывеска привлекала внимание петербуржцев. В 1841 г. он же надстроил флигель по северной меже четвертым этажом.

В 1847 г. С.О. Китнер исполнил заказы для нового императорского дворца и дома для гостей в Красном Селе. Возросшие доходы позволили ему перестроить и надстроить в этом же году собственный дом на Исаакиевской площади. Первоначальный проект составил архитектор Г.А. Боссе. При представлении его на Высочайшее утверждение император пожелал, чтобы дом увеличили в одну высоту с соседним домом графа Е.П. Закревского (Исаакиевская пл., 5). Составление, нового проекта Китнер заказал архитектору Н.Е. Ефимову, который надстроил пятый этаж, изменив фасад со стороны площади с использованием полуциркульных окон в двух верхних этажах. Фасад здания был решен в архитектурных формах, сочетающих черты классицизма (в оформлении нижних этажей) и неоренессанса (в оформлении верхних). В первом случае архитектором был применен более глубокий руст, для верхних этажей - более плоский и графичный. С 1848 г. в доме Китнера арендовал помещения Департамент железных дорог. С.О. Китнер умер в 1870 г., после этого дом перешел к «наследникам Китнер и Штейн».

В мае 1907 г. был утвержден проект пятиэтажной каменной пристройки к дворовому фасаду лицевого дома, с перебивкой внутренних капитальных проемов со 2 по 5 этажи и постановкой новых деревянных переборок и печей.

В 1913 г. арх. М.И.Китнер надстроил шестым этажом западный флигель и примыкающую к нему часть флигеля по северной меже.

На 1917 г. дом по Почтамтской ул., 1 принадлежал совладельцам Аделаиде и Севастьяну Карловичу Китнер, Марии Карловне Петерсен и Адольфу Адольфовичу Штейн¹¹. После революции дом был национализирован, квартиры заселялись по коммунальному принципу.

В 2000 г. на фасаде дома была установлена мемориальная доска (скульпторы В.С. Иванов, С.В. Иванов, архитектор С.П. Одновалов) с барельефом Лимберга и текстом: «В этом доме с 1872 по 1906 год жил и работал профессор Александр Карлович Лимберг - основатель первой в России кафедры одонтологии».

10.3. Описание объекта, современное состояние:

Объект расположен в плотной застройке исторически сложившейся части Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

Здание – каменное, 7 (5-6-7, в том числе цокольный этаж, мансарда) этажное здание, располагается на угловом участке. Здание расположено на пересечении улицы Почтамтской и Исаакиевской площади. Застройкой образован двор с въездом через арку встроенного проезда со стороны Почтамтской улицы.

Стены здания кирпичные, крыша скатная, стропильная система - деревянная, покрытие - металлическое. Линейные покрытия и водосточные трубы находятся в удовлетворительном состоянии.

Междуэтажные перекрытия выполнены по деревянным балкам с дощатым настилом, плоские, часть перекрытий сводчатые (в части воротного проезда, площадок лестничных клеток).

Лицевые фасады здания по площади в 13 осей и по улице в 25 осей, имеющие выделенные центры, выполнены в духе в приемах безордерного неоренессанса. Фасады четырехэтажные, на цокольном этаже, акцентированы и оформлены рустом, балконами на кронштейнах-волютах и на ажурных кронштейнах, горизонтальными членениями, венчающим карнизом.

Дверные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения деревянные и металлические. Исторические оконные проемы преимущественно прямоугольные, полуциркульные, также присутствуют круглые окна и окна-люкарны. Заполнения – металлопластиковые и деревянные.

Оконные проемы оформлены профилированными наличниками, каннелированными кронштейнами, профилированными горизонтальными филенками с розетками, треугольными сандриками, горизонтальными профилированными филенками, линейными сандриками, горизонтальными профилированными филенками, уплощенными кронштейнами, профилированными архивольтами на импостах в виде пиластр.

Дворовые фасады гладко оштукатурены и окрашены, оформлены профилированными междуэтажными тягами и подоконными карнизами, венчающим карнизом. Лестничные объемы выделены ризалитами. Оконные и дверные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения металлопластиковые и деревянные, дверные преимущественно металлические.

Рассматриваемая квартира расположена на 5 этаже здания. Оконные заполнения квартиры – деревянные, защиты листами фанеры и ОСП-плит. Квартира не эксплуатируется, отделка помещений (полы, стены, потолки) и перегородки отсутствуют. В стенах по осям «Г» и «Д» (рядом с осью «1»), а также по оси «2» расположены исторические проёмы, которые в процессе эксплуатации квартиры были заложены, что подтверждается архивными поэтажными планами здания. Элементы ценной декоративно-художественной отделки в интерьерах отсутствуют.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией, выполненной в ходе проведения настоящей историко-культурной экспертизы (*Приложение № 2*).

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

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

- Материалы фотофиксации (*Приложение № 2*);
- Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (*Приложение № 6*).

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

Нормативно-правовые документы:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

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

- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» (в действующей редакции);

- ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

- ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».

- ГОСТ Р 56891.1-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации;

- ГОСТ Р 56891.2-2016 Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры;

- ГОСТ Р 56905-2016 Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

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

Перечень использованных архивных, библиографических и иных источников приведен в *Приложении № 6* к настоящему Акту.

12. Обоснования вывода экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, представлена в следующем составе:

№ тома	Обозначение	Наименование
Раздел 1. Предварительные работы		
1.1	22/12/25-01-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
1.2	22/12/25-01-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала работ
Раздел 2. Комплексные научные исследования		
2.1	22/12/25-01-ИС	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	22/12/25-01-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования
2.3	22/12/25-01-ТО	Часть 3. Инженерно-технические исследования
Раздел 3. Проект		
3.1	22/12/25-01-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
3.2	22/12/25-01-АР	Часть 2. Архитектурные решения
3.3	22/12/25-01-КР	Часть 3. Конструктивные решения

3.4	22/12/25-01-ИОС	Часть 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
3.4.1	22/12/25-01-ИОС.ВК	Книга 1. Водоснабжение и канализация
3.4.2	22/12/25-01-ИОС.ЭОМ	Книга 2. Электрооборудование и электроосвещение
3.5	22/12/25-01-ПОР	Часть 5. Проект организации работ

Проектная документация разработана с целью ремонта и приспособления для современного использования квартиры №7, расположенной в объекте культурного наследия, ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году. Право проектной деятельности ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» на выполнение работ по сохранению объектов культурного наследия осуществляется в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 10.07.2013 № МКРФ 00938 (номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00409623, переоформлена на основании приказа МКРФ № 592 от 15.05.2019).

В рамках предварительных работ проектной организацией собраны исходные и разрешительные материалы, представленные в *Разделе 1. Предварительные работы. Томе 1.1. Части 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 22/12/25-01-ИРД)*, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, включая задание КГИОП № 01-21-2994/25-0-1 от 02.12.2025 (ремонт и приспособление квартиры №7 для современного использования в части перепланировки), учетные, технические и правоустанавливающие документы.

Проектной организацией разработан Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Акт влияния), составленный от 20 декабря 2025 г., и представленный в вышеуказанном разделе проектной документации. В Акте влияния содержатся общие сведения и описание технического состояния памятника, а также видов работ, предполагаемых к выполнению на объекте культурного наследия.

Проектная документация предусматривает работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А. Актом определения влияния предусмотрены работы по ремонту и приспособлению для современного использования квартиры №7.

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 объектов культурного наследия.

Согласно выводам Акта влияния, перечисленные виды работ *не оказывают* влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А.

По результатам оценки экспертами выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению виды работ в соответствии с экспертируемой проектной документацией не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения

«Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, 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.

В рассматриваемом томе также представлена программа научно-исследовательских работ по обследованию объекта культурного наследия, в том числе технического состояния строительных несущих конструкции здания по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, квартира 7.

До начала проведения работ проектной организацией выполнена подробная фотофиксация, фиксирующая существующее состояние объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, в части помещений квартиры № 7, расположенной на 5-м этаже здания, фасадов. Материалы фотофиксации, включая схему фотофиксации с привязкой к объекту, представлены в **Разделе 1. Предварительные работы. Томе 1.2. Части 2. Фотофиксация до начала работ (шифр: 22/12/25-01-ФФ).**

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Том 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 22/12/25-01-ИС) содержит результаты проведенных историко-архивных и библиографических исследований, включая историческую справку об объекте культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера», а также иконографию, отражающие этапы строительства, использования и основных изменений объекта.

Подробные графические материалы по результатам проведенных натурных исследований и обмерных работ, включающие планы и ведомости существующих элементов заполнения проемов, представлены в **Разделе 2. Комплексные научные исследования. Томе 2.2. Части 2. Историко-архитектурные натурные исследования (шифр: 22/12/25-01-ОЧ).**

Результаты обследования технического состояния конструкций объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» в части квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д.1, лит. А, кв.7, представлены в **Разделе 2. Комплексные научные исследования. Томе 2.3. Части 3. Инженерно-технические исследования (шифр: 22/12/25-01-ТО).**

Обследованием установлено, что здание представляет собой семиэтажный (5–6–7, в том числе цокольный этаж, мансарда) жилой дом. Обследуемые помещения квартиры №7 находятся на пятом этаже жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д.1, лит. А. Окна квартиры 7 выходят на лицевые фасады по Исаакиевской площади и Почтамтской улице, а также дворовый фасад. Вход в квартиру 7 осуществляется по «парадной» лестничной клетке, доступ в которую предусмотрен со стороны Исаакиевской площади, также предусмотрен доступ с «чёрной» лестничной клетки с входом с дворовой территории.

Конструктивная схема здания бескаркасная, с несущими продольными и поперечными наружными и внутренними стенами. Фундаменты – ленточные из бутовых камней на известковом растворе. Кладка стен выполнена из красного глиняного нормально обожжённого кирпича на известковом растворе по цепной системе перевязки. Перекрытия

междуэтажные и чердачные – деревянные по деревянным балкам. Крыша здания скатная, выполнена из оцинкованного железа по деревянным стропилам, с наружным организованным водостоком. Здание оборудовано инженерными системами: централизованное отопление, централизованные холодное и горячее водоснабжение, канализация – сброс в городскую сеть, электроснабжение централизованное, газоснабжение централизованное, вентиляция – естественная. На момент проведения обследования квартира не эксплуатировалась, была демонтирована отделка.

Согласно результатам исследований, выявлены следующие дефекты и повреждения конструкции и отдельных элементов объекта культурного наследия (в части квартиры №7):

- стены – кирпичные, над оконными проёмами выполнены арочные и лучковые кирпичные перемычки, над дверными - лучковые кирпичные перемычки и перемычки из стального проката.

Выявлены следующие дефекты: лещение кирпичной кладки, деструкция кирпичной кладки, утрата шовного раствора, элементы стальных перемычек покрыты коррозией. Кирпичные стены обследуемого помещения имеют работоспособную категорию технического состояния, локально (в местах дверных проемов) – ограниченно-работоспособную из-за наличия трещин в кирпичной кладке. Перемычки над оконными проемами – в работоспособном состоянии.

В архивных поэтажных планах здания по состоянию на 30.05.2001 г., предоставленных филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Адмиралтейского района, ошибочно указано наличие капитальной стены по оси «4»/«Г»–«Д». Установлено, что конструкция была выполнена в виде деревянной каркасной перегородки, расположенной между балками междуэтажного и чердачного перекрытий. Следы опирания ограждающей конструкций на стены по осям «Г» и «Д» (на пересечении их с осью «4») отсутствуют.

В стенах по осям «Г» и «Д» (рядом с осью «1»), а также по оси «2» расположены исторические проёмы, которые в процессе эксплуатации квартиры были заложены, что подтверждается архивными поэтажными планами здания, предоставленными Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» Проектно-инвентаризационное бюро Центральное департамента кадастровой деятельности».

- междуэтажные перекрытия – выполнены деревянными балками из двухкантного бруса и бревна сечением с дощатым настилом по черепным брускам, в местах расположения вентиляционных и дымовых каналов в стенах балки перекрытий опираются на деревянные ригели.

Участок междуэтажного перекрытия в осях «А»–«Г»/«1»–«5» расположен ниже основной части квартиры в осях «Б»–«Е»/«1»–«7», что обусловлено разными отметками площадок лестничных клеток в частях здания, расположенных вдоль Исаакиевской площади и вдоль Почтамтской улицы.

Выявлены следующие дефекты: продольные трещины в балках перекрытия; деструкция древесины с потерей сечения; зафиксировано наличие локальных вырезов в сечении деревянных балок, являющиеся следствием механического воздействия при производстве монтажных работ по устройству перегородок; обрушение черепного бруса на участке в осях «Г»–«Д»/«1»–«4» выявлено; просадка балки относительного узла опирания на ригель, расположенный вдоль стены по оси «3», на участке в осях «А»–«В»/«1»–«3»; биопоражение древесины на участках в осях «3»–«4»/«А»–«В», а также «Г»–«Д»/«1»–«6» (зона «мокрых» помещений). Согласно отчету по микологической экспертизе, было выявлено поражение междуэтажных балок перекрытия микроскопическими (плесневыми)

грибами, а также наличие «домовых» грибов. Состояние конструкций междуэтажных перекрытий в помещении оценивается как ограниченно-работоспособное.

- чердачные и мансардные перекрытия – выполнены деревянными балками из двухкантного бруса и бревна с настилом из ОСП-плит в зоне мансардных перекрытий в осях «Г»–«Е»/«1»–«7», и деревянными конструкциями пола в зоне мансардных перекрытий в осях «А»–«Г»/«1»–«5». В местах расположения вентиляционных и дымовых каналов в стенах балки перекрытий опираются на деревянные ригели («перекидки»).

Исторически было предусмотрено понижение участка чердачного перекрытия в осях «Г»–«Д»/«4»–«6», что обозначено как «яма» на архивном плане чердака здания. При проведении обследования было обнаружено, что балка чердачного перекрытия, расположенная по оси «4»/«Г»–«Д» была ранее демонтирована (в стенах сохранились гнёзда от неё), а настил из ОСП-плит выполнен под наклоном. Также были демонтированы две балки в осях «Б»–«Г»/«5»–«6». В связи с наличием мансардного этажа и иными отметками перекрытий, мансардное перекрытие в осях «А»–«Г»/«1»–«5» выполнено ниже чердачного перекрытия.

Выявлены следующие дефекты: продольные трещины в балках перекрытия, следы воздействия открытого огня с обугливанием наружного слоя древесины в осях «Г»–«Д»/«1»–«6».

Состояние конструкций чердачных перекрытий в помещении оценивается как работоспособное.

- оконные и дверные заполнения – деревянные оконные блоки полуциркульной, арочной и прямоугольной конфигурации. Выявлены следующие дефекты: рассыхание, моральный и физический износ окрасочного слоя и древесины оконных рам.

Входная дверь в квартиру со стороны «парадной» лестницы металлическая двустворчатая прямоугольной конфигурации, цвет серый, звукоизоляционные материалы отсутствуют.

Дверное заполнение входа в квартиру со стороны «чёрной» лестницы выполнено в виде деревянной филёнчатой двери-книжки. В ходе осмотра отмечено рассыхание, моральный и физический износ окрасочного слоя и древесины. Состояние оконных и дверных заполнений оценивается как ограниченно-работоспособное.

Основные несущие строительные конструкции обследуемой части здания находятся в работоспособном и ограниченно-работоспособном техническом состоянии. Рекомендовано проведение ремонтно-восстановительных работ с усилением кладки и балок перекрытий, заменой оконных заполнений на новые.

Том содержит подробное описание характеристик и технического состояния конструкций, ведомость и картограммы дефектов и повреждений, материалы детальной фотофиксации, результаты поверочных расчетов, определения износа и протоколы испытаний, чертежи и схемы.

Все необходимые предпроектные работы выполнены в полном объеме для разработки проектных решений по приспособлению для современного использования и ремонту квартиры №7 объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А. Рассмотренные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия и выполнены в достаточном для проектирования объеме.

Раздел 3. Проект. Том 3.1 Часть 1. Пояснительная записка (иифр: 22/12/25-01-ПЗ) содержит исходные данные и условия для разработки проектной документации, основные сведения и характеристики объекта культурного наследия,

а также описание основных принятых проектных решений.

В *Разделе 3. Проект. Томе 3.2 Части 2. Архитектурные решения (шифр: 22/12/25-01-АР)* и *Томе 3.3 Части 3. Конструктивные решения (шифр: 22/12/25-01-КР)* собраны текстовые и графические материалы, отражающие принятые архитектурные решения и конструктивные мероприятия по ремонту и приспособлению для современного использования квартиры №7 объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера».

Проектными решениями предусматривается проведение демонтажных работ: демонтаж ненесущей перегородки по оси «4»/«Г», разборка перегородок (выполнено).

Кроме того, проектными решениями предусматривается проведение следующих работ:

- частичная перепланировка квартиры с сохранением объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен;
- раскрытие и усиление ранее заложенных дверных проемов ПР-4 по оси «2», ПР-5 по оси «Д», ПР-6 по оси «Г»;
- обшивка межквартирной перегородки между квартирой 7 и квартирой 20 звукоизоляционными плитами и двумя слоями огнестойкого гипсокартона;
- закладка дверного проема в кирпичной стене по оси «5» на лестничную клетку газобетоном, с последующим выполнением косметического ремонта со стороны лестничной клетки;
- устройство деревянной лестницы в пом. 6;
- ремонт кирпичной кладки в зоне существующего проема ПР-1 по оси «Д», ПР-3 по оси «2», ПР-7 по оси «3», ПР-9 по оси «б»;
- усиление проема ПР-2 по оси «Д» и проема ПР-7 по оси «3»;
- замена перемычки проема ПР-8 по оси «В»;
- восстановление чердачного пространства с восстановлением ранее демонтированных балок перекрытия;
- усиление перекрытия под квартирой;
- проведение мероприятий по перекрытию над квартирой согласно техническому заключению;
- усиление кладки вентканала в стене по оси «Д»;
- замена заполнения ранее существовавшего проема со стороны квартиры в стене по оси «Д»;
- восстановление оконных заполнений с сохранением материала (дерево), исторического рисунка расстекловки и цвета;
- отделка помещений квартиры с устройством полов, согласно ведомости отделки, представленной в проектной документации.

В *Разделе 3. Проект. Томе 3.4. Части 4. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения (шифр: 22/12/25-01-ИОС), Томе 3.4.1. Книге 1. Водоснабжение и канализация (шифр: 22/12/25-01-ИОС.ВК), Томе 3.4.2. Книге 2. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 22/12/25-01-ИОС.ЭОМ)*, представлены проектные решения по устройству на объекте систем водоснабжения и канализации, электрооборудования и электроосвещения.

Холодное и горячее водоснабжение осуществляется от городских сетей с присоединением приборов к существующим стоякам с установкой счетчиков потребления воды. Прокладка сетей водопровода производится вдоль стен в защитной оболочке из полипропиленовых водопроводных труб, а сетей канализации – из пластиковых

канализационных труб. В квартире предусмотрена установка санитарно-технических приборов и оборудования согласно принятым планировочным решениям. На сети хозяйственно-питьевого водопровода запроектировано устройство отдельного крана для присоединения шланга (рукава) в целях возможности его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения на ранней стадии.

Существующая система вентиляции отвечает существующим нормам и требованиям, дополнительных мероприятий не предусмотрено. Согласно проектным решениям предусмотрено выполнить отказ от газоснабжения и увеличение электрической мощности.

Электроснабжение квартиры выполняется от квартирного щита, который подключен к этажному щиту жилого дома. Основные потребители энергии: рабочее электроосвещение, сеть штепсельных розеток для бытовых нужд, электрическая плита. Проектом предусмотрена система заземления и защита от перегрузок. Групповые сети выполняются кабелем с медными жилами, прокладываются скрыто в защитном слое штукатурки и гофрированных трубах. Проектом предусмотрена установка пожарных извещателей, электрические сети оборудуются устройствами защитного отключения (УЗО).

В *Разделе 3. Проект. Томе 3.5. Части 5. Проект организации работ (шифр: 22/12/25-01-ПОР)* дана общая характеристика объекта проектирования и земельного участка, оценка развитости транспортной инфраструктуры, сведения о возможности использования местной рабочей силы при осуществлении строительства, обоснование в численности работающих и их квалификации, потребности в основных строительных машинах, механизмах, а также электроэнергии, воде и иных необходимых ресурсах и даны необходимые технологические рекомендации по производству отдельных видов строительно-монтажных работ, обоснование принятой продолжительности производства работ.

Том включает предложения по обеспечению контроля качества строительных и монтажных работ, а также поставляемых на площадку и монтируемых оборудования, конструкций и материалов, описание мероприятий по организации службы геодезического и лабораторного контроля, безопасности и охране труда, окружающей среды в период строительства; обоснование потребности в жилье и социально-бытовом обслуживании персонала и иные необходимые сведения.

Необходимые для строительства грузоперевозки осуществляются по существующей дорожно-транспортной сети. Принятая организационно-технологическая схема строительства объекта разбивается на подготовительный и основной периоды. Проект организации работ разработан в объеме, необходимом для выбора оптимальных методов производства работ. В графической части разработан календарный план.

Технические решения, принятые в проектной документации, соответствуют экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным и другим нормам, действующим на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Принятые проектные решения не оказывают негативного влияния на внешний облик памятника и не ухудшают условий, необходимых для физической сохранности памятника. В результате принятых решений особенности объекта культурного наследия, составляющие его предмет охраны, сохраняются без изменений: объемно-пространственное решение; конструктивная система; объемно-планировочное решение; архитектурно-художественное решение фасадов; декоративно-художественное оформление интерьеров.

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, экспертами установлено следующее:

- проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим 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 п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, и отвечает требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия;

- проектная документация разработана в соответствии с заданием на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-2994/25-0-1 от 02.12.2025, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- объем и содержание проектной документации соответствует требованиям нормативных документов в части состава разделов проектной документации и требований к их содержанию, и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объектов культурного наследия. Проектная документация включает 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 – в соответствии с п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ;

- проектные решения сохраняют без изменения и не нарушают элементы предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, утвержденного распоряжением КГИОП от 21.10.2025 № 281-рп;

- выполнение всего комплекса описанных мероприятий по сохранению объекта культурного наследия направлено на восстановление, сохранность и безопасную эксплуатацию памятника в современных условиях;

- проектная документация предусматривает меры и мероприятия, которые не могут оказать негативного воздействия на особенности объекта, послужившие основаниями для включения его в реестр и подлежащие обязательному сохранению, составляющие предмет охраны – в соответствии с положениями ст. 42 и 44 Федерального закона № 73-ФЗ.

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 № 530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 2. Материалы фотофиксации.

Приложение № 3. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

Приложение № 4. Документы технического учета.

Приложение № 5. Правоустанавливающие документы.

Приложение № 6. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

Приложение № 7. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

15. Дата оформления заключения экспертизы: 26 февраля 2026 г.

Председатель экспертной комиссии	Подпись эксперта: <i>(подписано усиленной электронной подписью)</i>	Куминов С.Е.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Подпись эксперта: <i>(подписано усиленной электронной подписью)</i>	Саюшев Б.М.
Член экспертной комиссии	Подпись эксперта: <i>(подписано усиленной электронной подписью)</i>	Курленьиз Г.А.

Приложение № 1 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Копия решения органа государственной власти о включении объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия



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

окуд

21.10.2025№ 281-рп

О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы (01-24-2300/25-0-0 от 20.08.2025), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 23.09.2025 № 02-03-5/2025:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом С.О. Китнера», середина XVIII века, 1832 г., 1841, 1847-1848, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом С.О.Китнера», числящийся под номером 279.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившим силу план границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом С. О. Китнера», утвержденный КГИОП 23.04.2002.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерства Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней.

5.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

5.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

7. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

8. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП



Ю.О. Богачева

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП
от 21.10.2025 № 281-ПА

Границы территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом С.О. Китнера»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом II, литера А

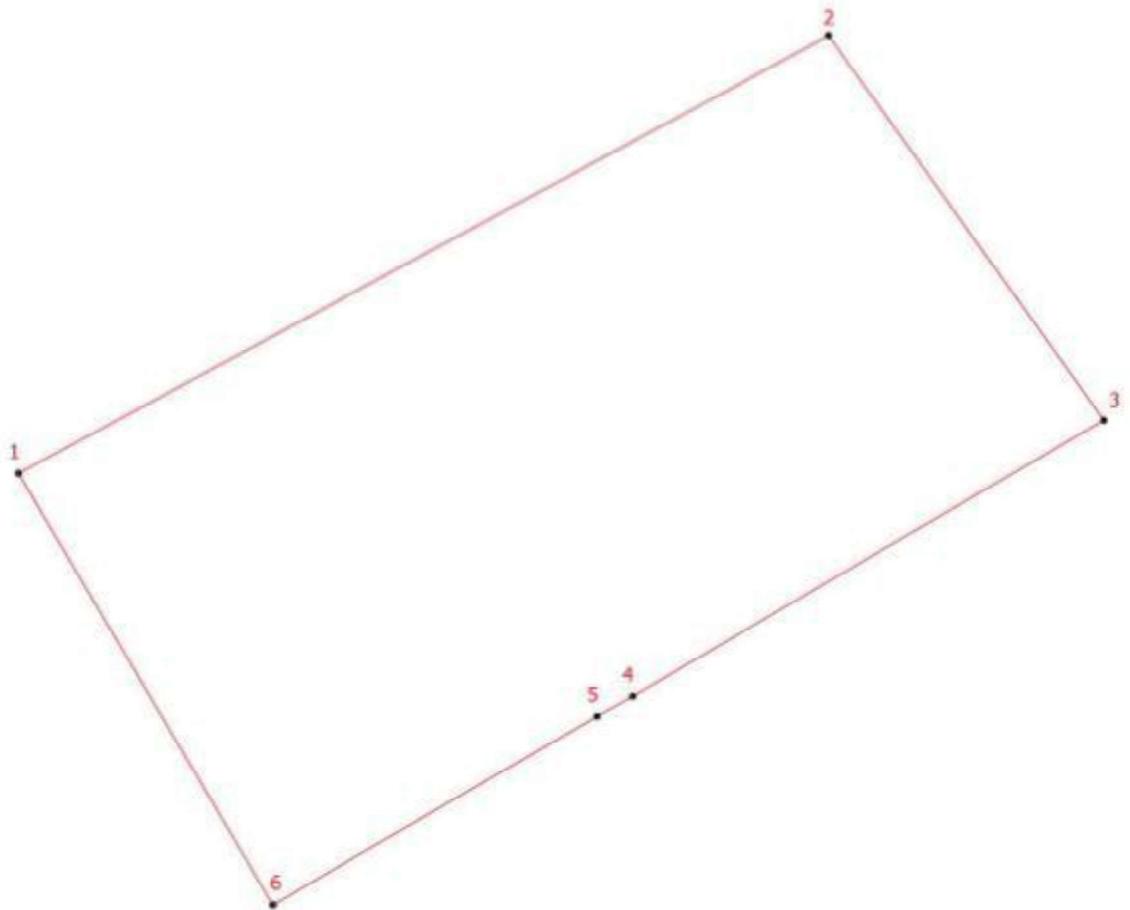
1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

2. План поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Номер характерной точки

3. Координаты поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	93965,53	113052,97
2.	93995,60	113108,27
3.	93969,20	113127,03
4.	93950,22	113094,87
5.	93948,85	113092,45
6.	93935,92	113070,31
1.	93965,53	113052,97

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП
от 21.10.2025 № 281-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом С.О. Китнера»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом С.О. Китнера», середина XVIII века, 1832 г., 1841, 1847-1848, расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А.

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>историческое (здесь и далее под термином «исторический» следует понимать период на 1917 год) местоположение, габариты и конфигурация здания, расположенного на угловом участке, на пересечении Почтамтской ул. и Исаакиевской пл., с двумя лицевыми и двумя дворовыми корпусами, объемно-пространственное решение дворового пространства;</p> <p>конфигурация и габариты крыши, включая высотные отметки конька и карнизов;</p> <p>материал покрытия кровли – листовая металл;</p>	  

		<p>ризалит на фасаде по Почтамтской улице – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>историческое местоположение, конфигурация (прямоугольная) и габариты воротного проезда.</p>	 
2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>наружные и внутренние капитальные стены - местоположение, материал (кирпич);</p> <p>своды:</p> <p>лучковый свод воротного проезда;</p>	

крестовые своды лестницы Л-3;

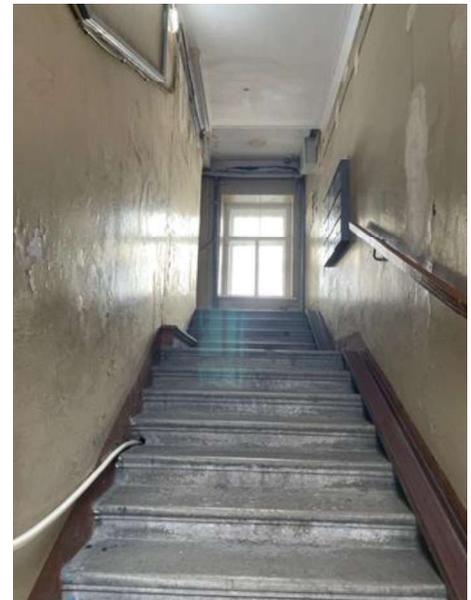


цилиндрические с распалубками
своды лестницы Л-5;



исторические лестницы -
местоположение, габариты,
конфигурация, архитектурно-
художественное оформление,
включая:

1-ЛК – междустенную – в уровне
цокольного-1-го этажей;

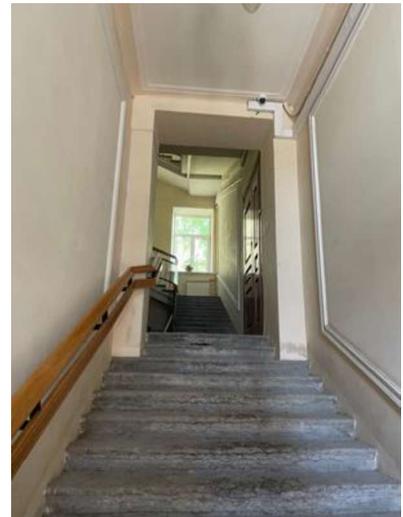


трехмаршевую – в уровне 2-4-го этажей, на косоурах, с известняковыми ступенями, с площадками наливными с мраморной крошкой, с металлическим ограждением геометрического рисунка, с профилированным деревянным поручнем;

местоположение лифтовой шахты;



2-ЛК – междустенную – в уровне цокольного-1-го этажей;



трехмаршевую – в уровне 2-4-го этажей, со ступенями лещадной плиты, с площадками, облицованными керамической плиткой, с литым металлическим ограждением геометрического рисунка, с дубовым профилированным поручнем;

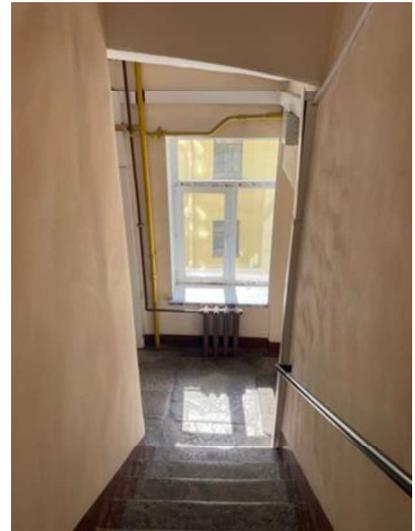
местоположение лифтовой шахты;



3-ЛК – междустенную, со ступенями и площадками из известняка, площадками по сводам;



4-ЛК – междустенную, со ступенями и площадками из известняка;



5-ЛК – междустенную, со ступенями и площадками из известняка, площадками по сводам;



		<p>6-ЛК - трехмаршевую, со ступенями и площадками из известняка, с литым металлическим ограждением геометрического рисунка, с деревянным профилированным поручнем.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 2 и 5.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в стиле безордерного неоренессанса;</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – штукатурка с квадратным рустом;</p>	  

балконы на кронштейнах-волотах, декорированных акантом (два) – местоположение (в уровне 2-го этажа, по 10-12-й световым осям по Почтамтской ул. и по 6-8-й световым осям по Исаакиевской пл.), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане), ограждение - материал (металл), оформление (фигурные вертикальные стойки с пальметтами, с поясом меандра верхнему краю, с фигурными парапетными столбиками в виде балясин, с шарообразными завершениями);



балконы на ажурных кронштейнах – местоположение (в уровне 3-го этажа, по 3-1, 11-й световым осям по Исаакиевской пл.), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане, ограждение – материал (металл), оформление (решетки с рисунком «чешуя», с поясом меандра по краям);



воротный проезд по Почтамтской улице – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный), оформление (профилированный архивольт на импостах;



исторические дверные проемы лестниц 1-ЛК и 2-ЛК – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);



заполнение дверных проемов материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые), оформление (профилированные глухие филенки);

дверные приборы проема по Исаакиевской площади материал (дерево, металл), форма (вертикальный деревянный стержень на круглых цапфах);



исторические оконные проемы: местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, полуциркульные), включая балконные проемы, окна-люкарны;



исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цвет оконных заполнений;



оформление оконных проемов лицевого фасада корпуса по Почтамтской ул.: профилированные наличники - в уровне 1-4- этажей;



каннелированные кронштейны, профилированные горизонтальные филенки с розетками;

треугольные сандрики, горизонтальные профилированные филенки – в уровне 2-го этажа;



линейные сандрики, горизонтальные профилированные филенки – в уровне 4-го этажа;

оформление оконных проемов лицевого фасада корпуса по Исаакиевской пл.: профилированные наличники – в уровне 1-4-го этажей;

уплощенные кронштейны – в уровне 1-го этажа; треугольные (под балконами - линейные) сандрики, стилизованные консоли - в уровне 2-го этажа;

профилированные архивольты на импостах в виде пилястр - в уровне 3-4-го этажей;

профилированные междуэтажные тяги и подоконные карнизы, включая филенчатый фриз;

профилированный венчающий карниз (по Почтамтской улице – раскрепованный) на каннелированных консолях с порезкой дентикулами;



архитектурно-художественное решение дворовых фасадов:

материал и характер отделки цоколя – известняк;

материал и характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка;

ризалиты лестничных объемов южного фасада - местоположение, габариты, конфигурация;

исторические оконные и дверные проемы местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением);

оконные проемы 1-го этажа отметки высоты и габариты ширины;



		<p>исторические рисунок и цвет оконных заполнений;</p> <p>профилированные междуэтажные тяги подоконные карнизы;</p> <p>профилированный венчающий карниз.</p>	 
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>вестибюль парадной лестницы 1-ЛК: входной тамбур – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые), оформление (профилированный наличник, профилированные филенки);</p>	

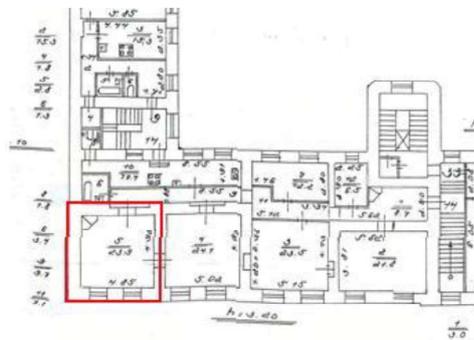
вестибюль парадной лестницы 2-ЛК: входной тамбур – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (потолок и стены обшиты деревянными панелями с профилированными филенками);

заполнение дверного проема – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые), оформление (профилированный наличник, профилированные филенки);

дверные приборы материал (дерево, металл), форма (вертикальный деревянный стержень на круглых цапфах);



бывшая кв. №14, помещение 5 (площадь 23,9 кв. м) – печь угловая, двухъярусная, белого глазурированного изразца, с профилированными плинтом и полочкой; во втором ярусе по фронтальной стороне профилированная прямоугольная ниша, наверху в виде профилированного карниза; топочное отверстие прямоугольной формы, черного металла.

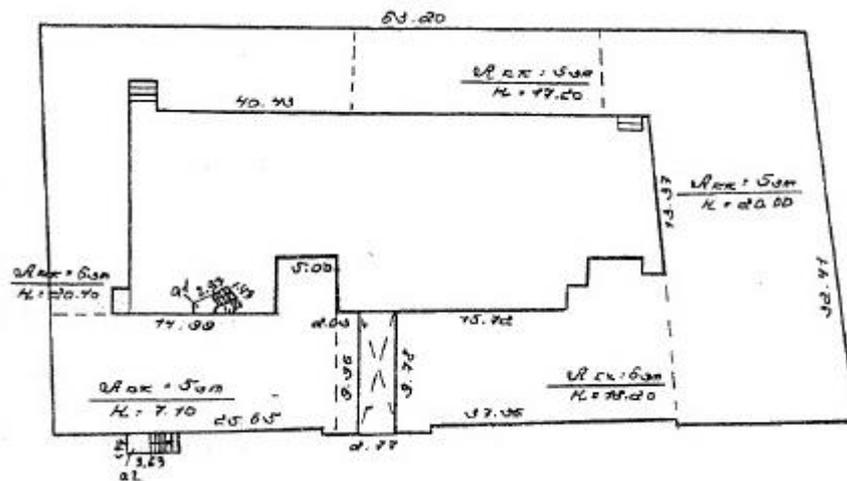


Приложение № 2 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Материалы фотофиксации

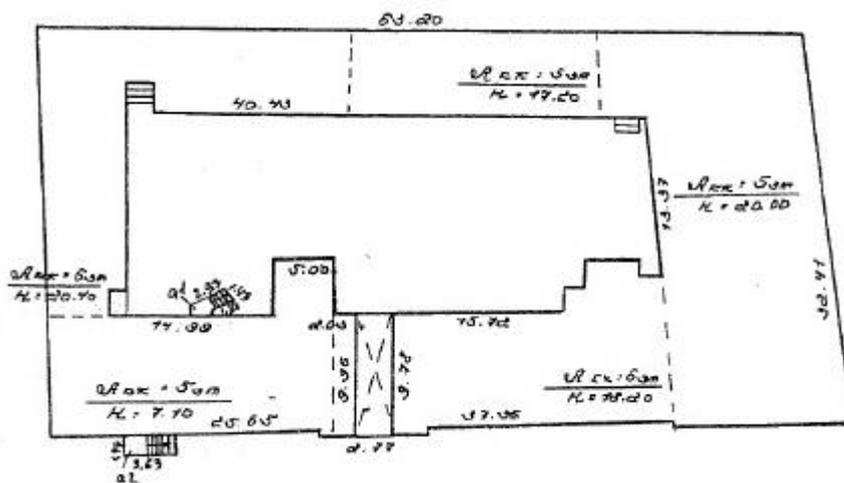


2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
 Вид с Исаакиевской площади
 Дата съемки: 24.02.2026



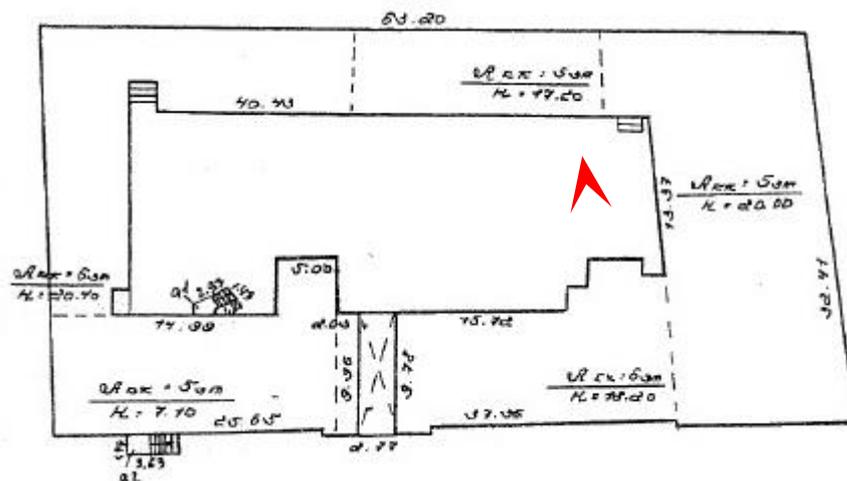


5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
Вид с Почтамтской улицы
Дата съемки: 24.02.2026



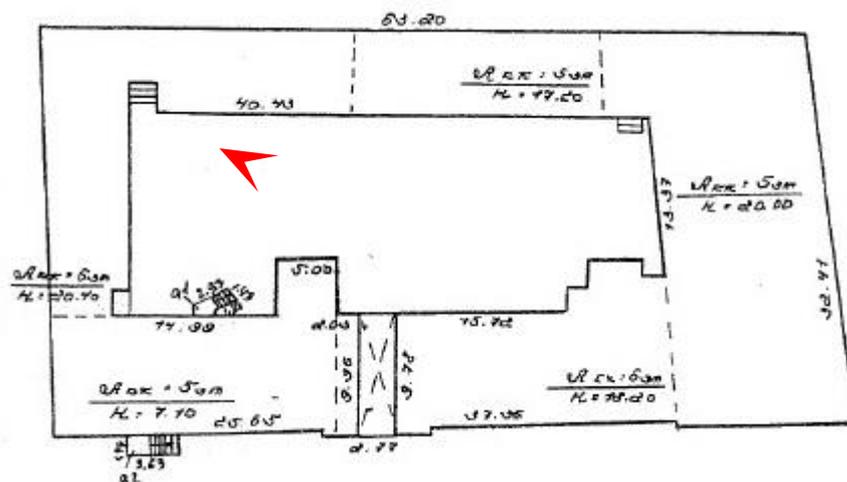


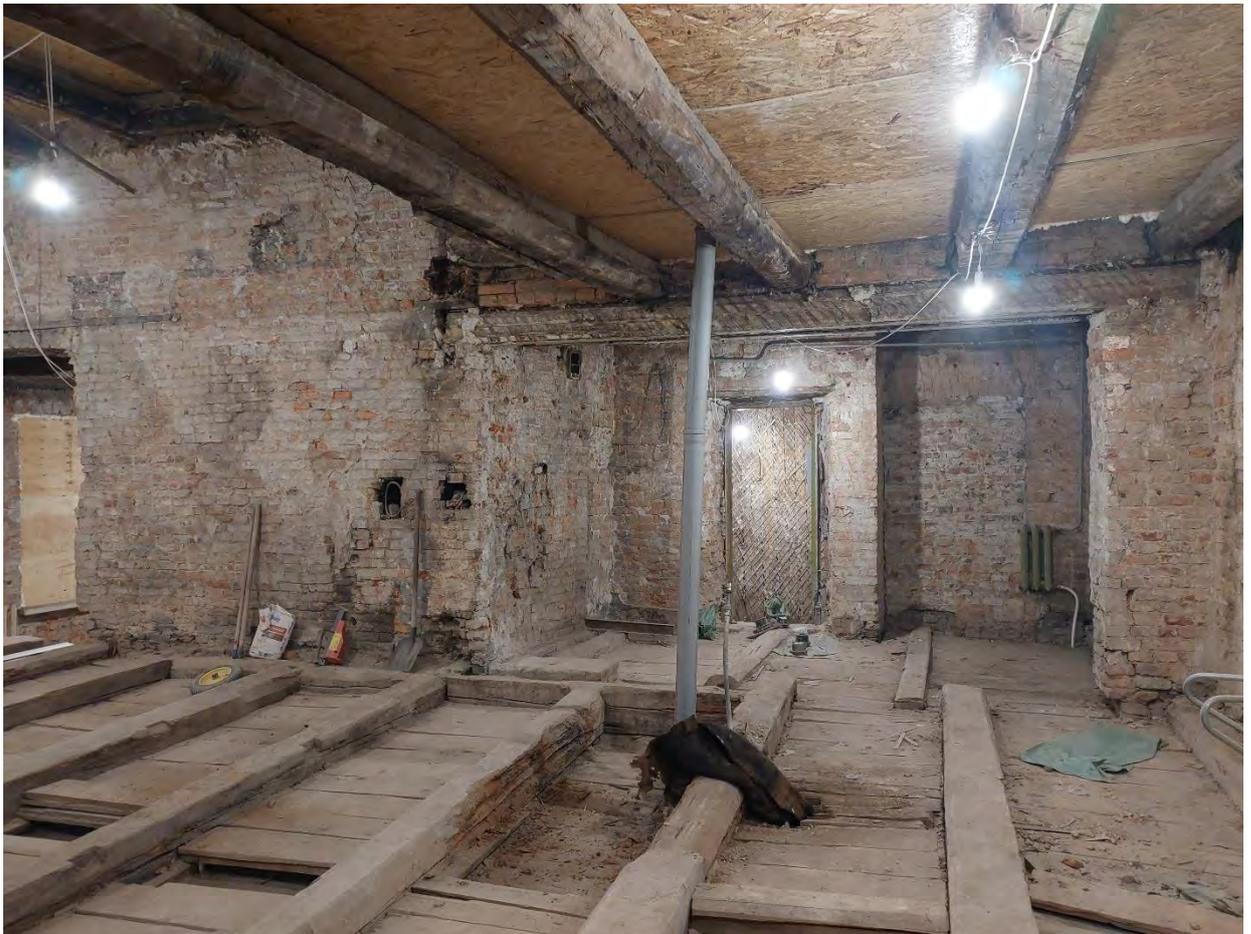
9. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
Дворовые фасады
Дата съемки: 24.02.2026



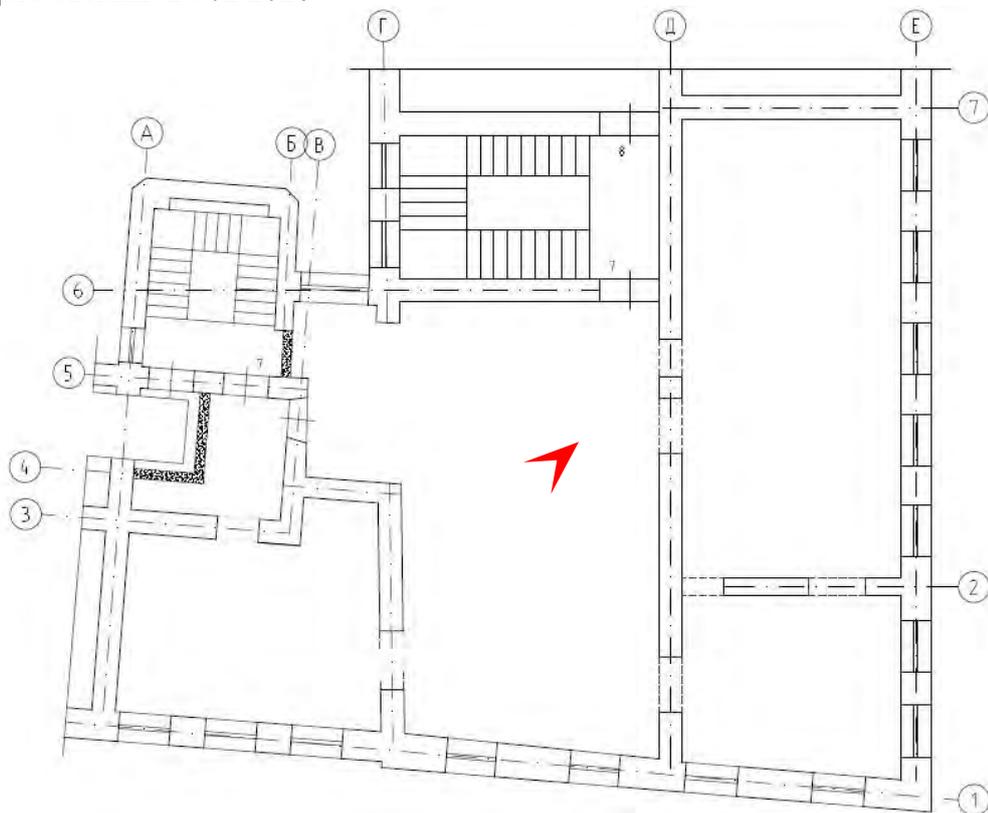


11. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
Дворовые фасады
Дата съемки: 24.02.2026



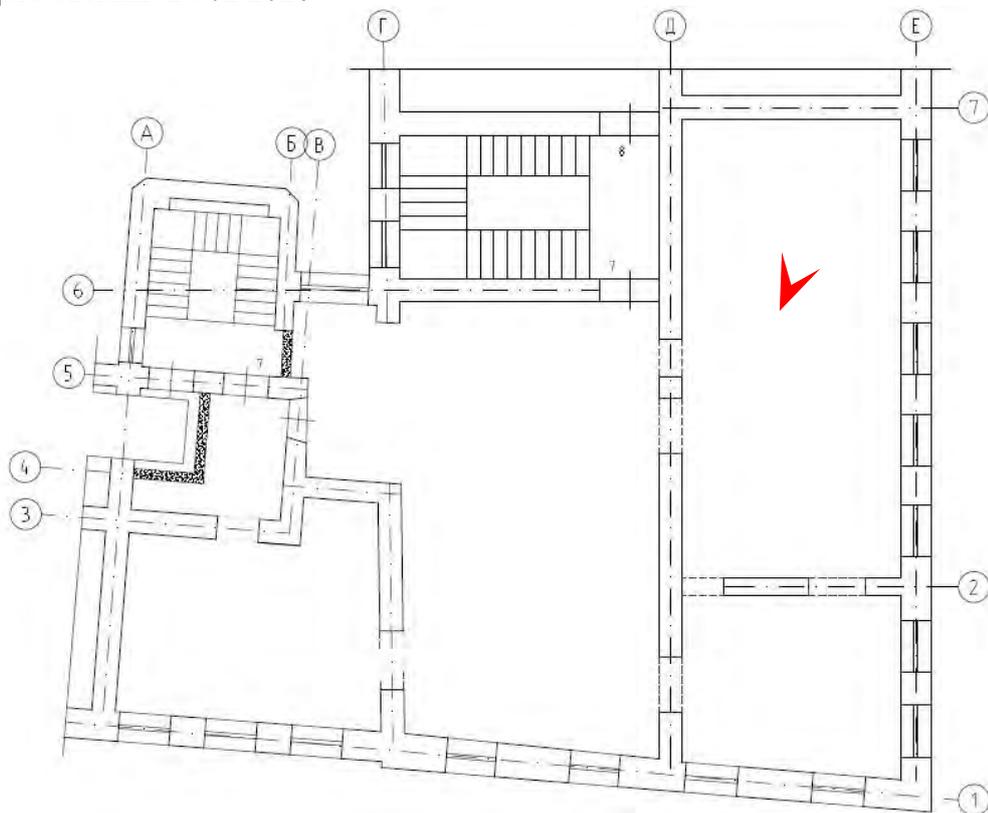


12. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



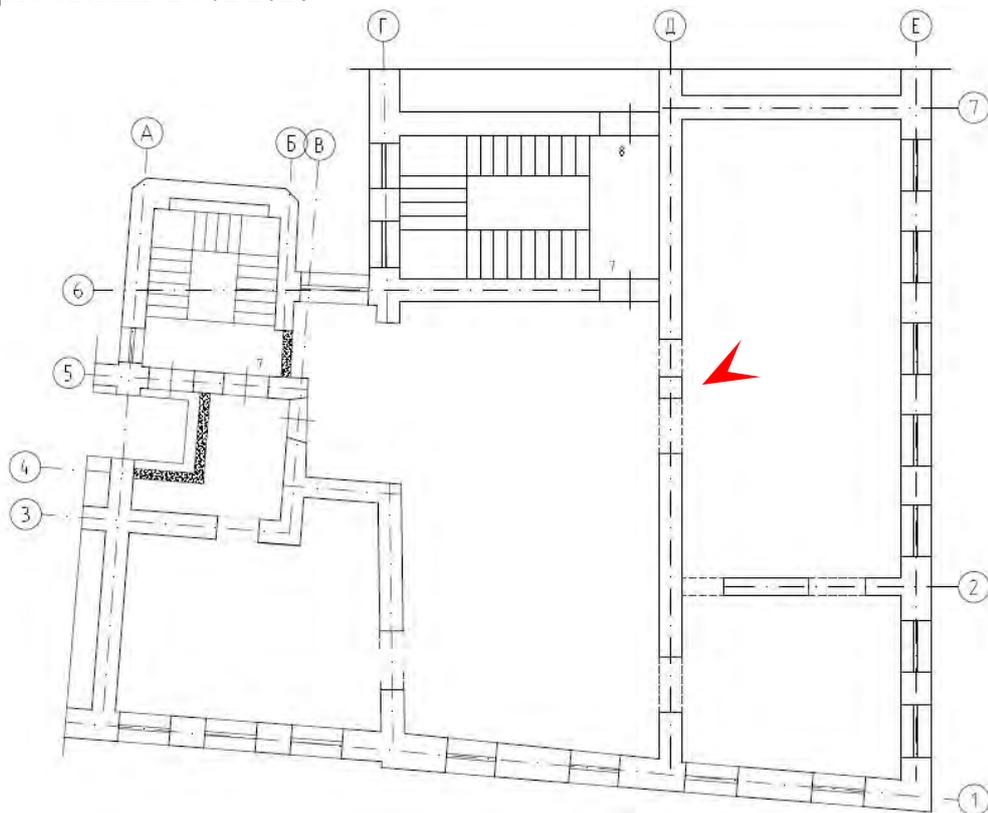


13. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



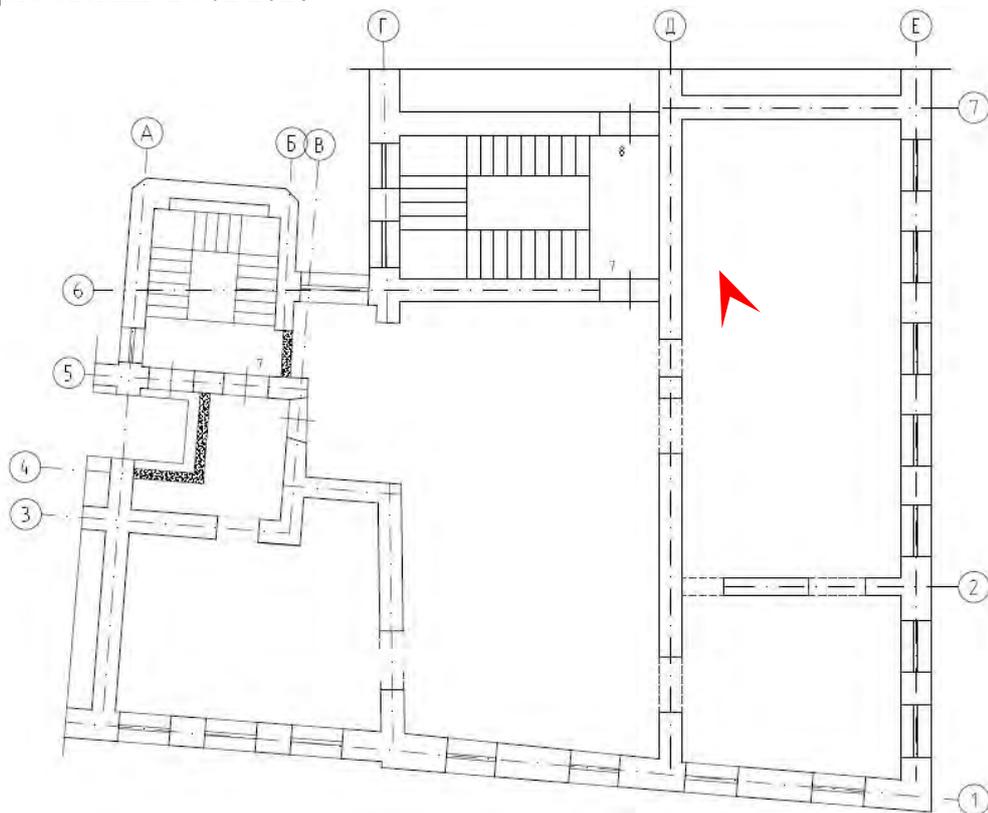


14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



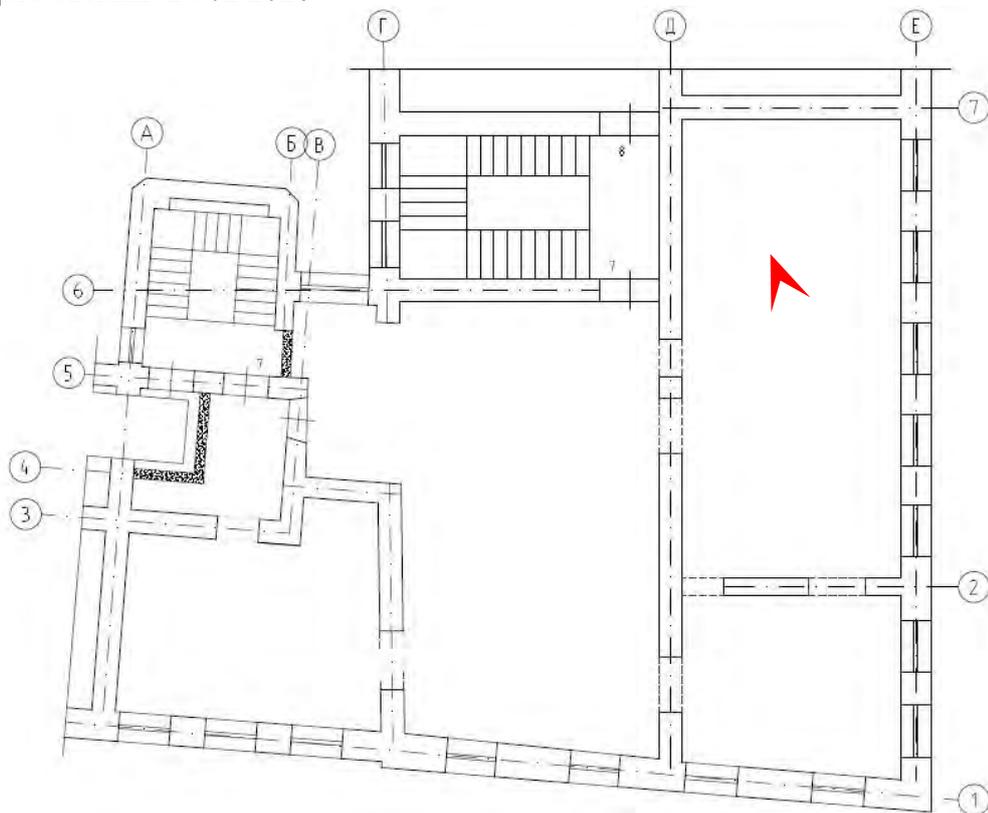


15. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



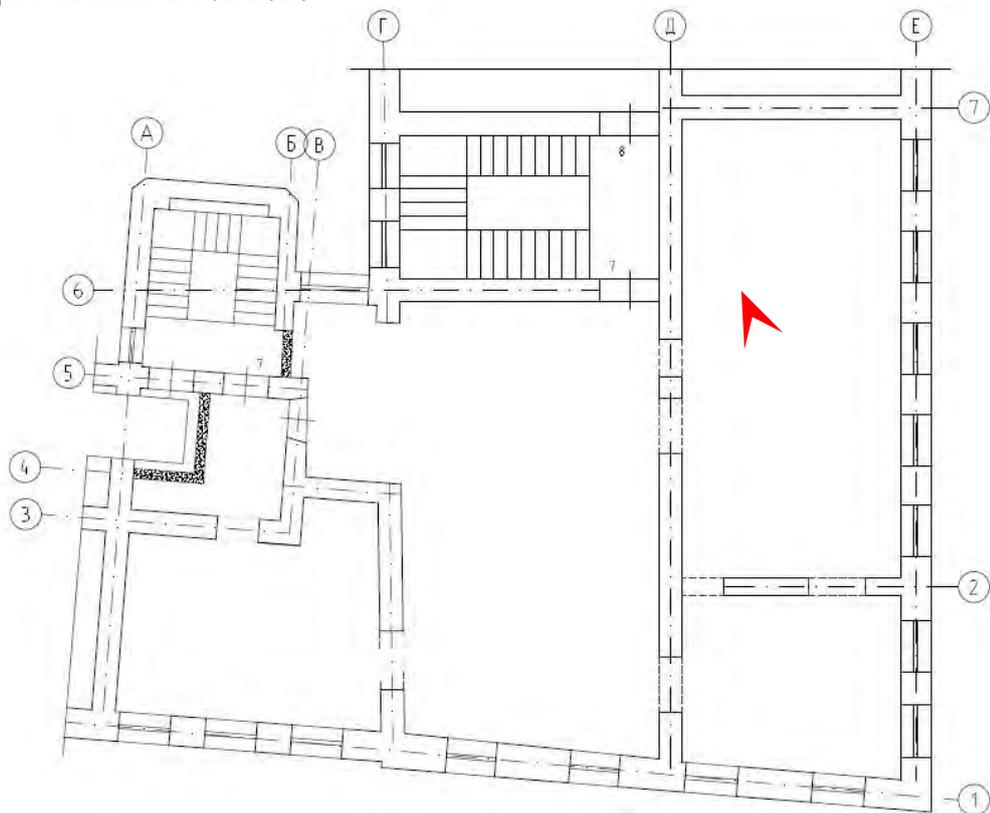


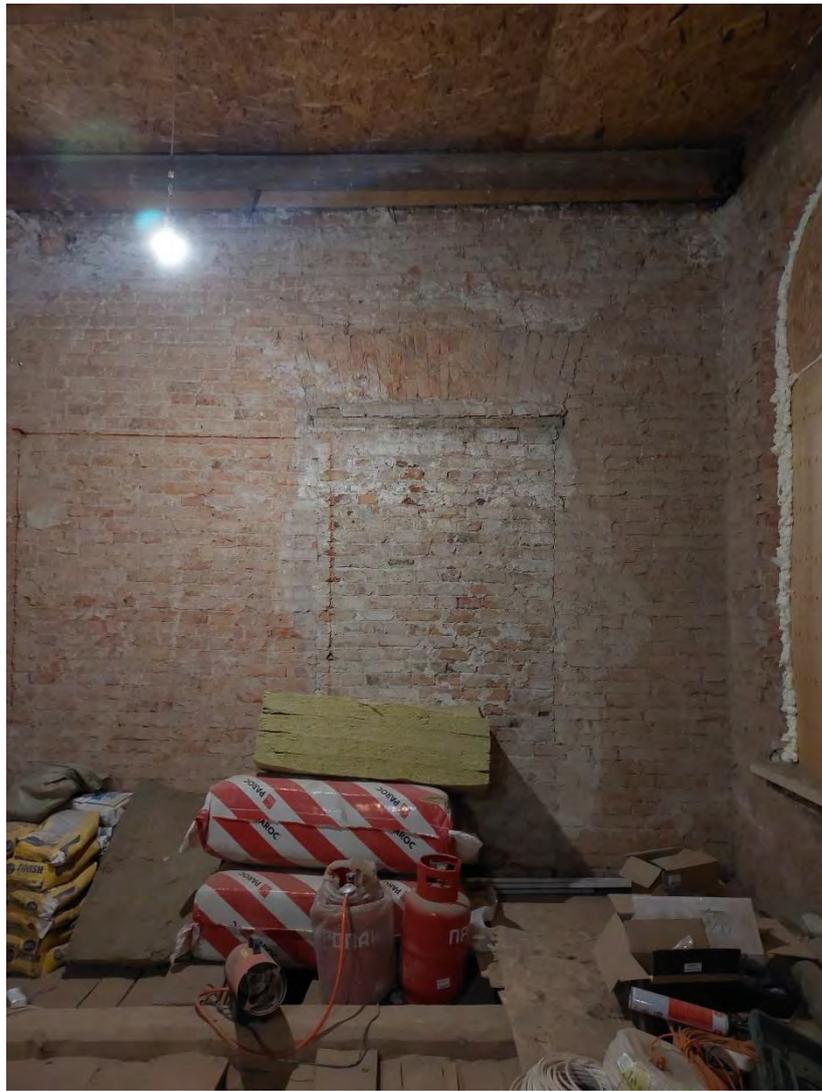
16. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



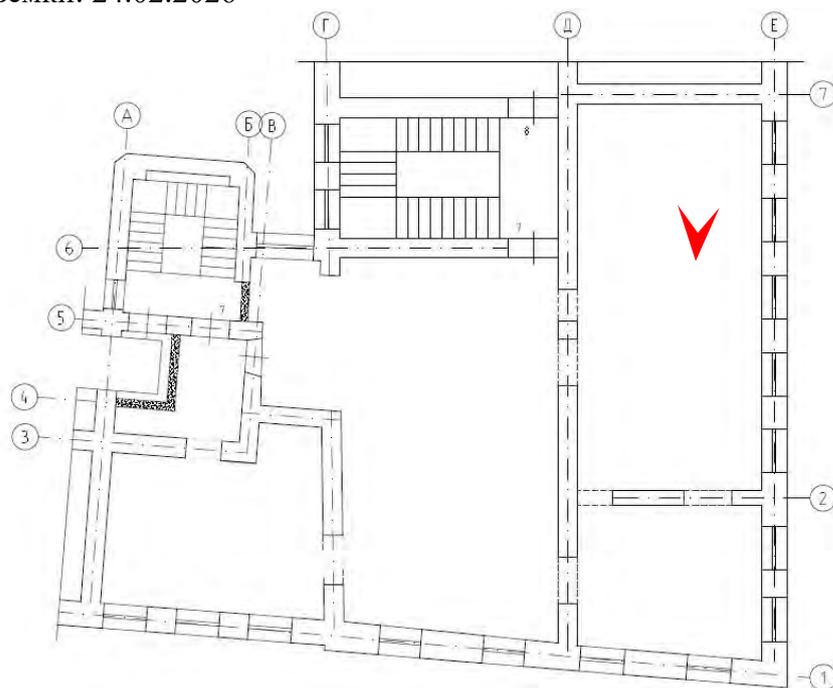


17. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



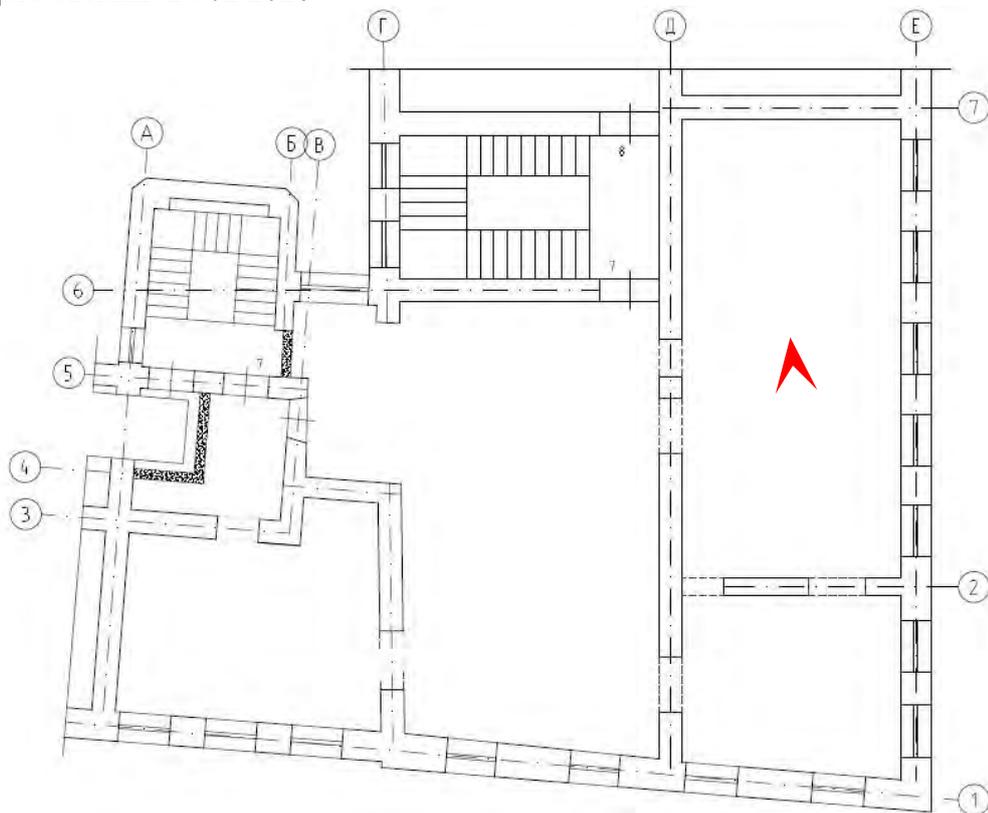


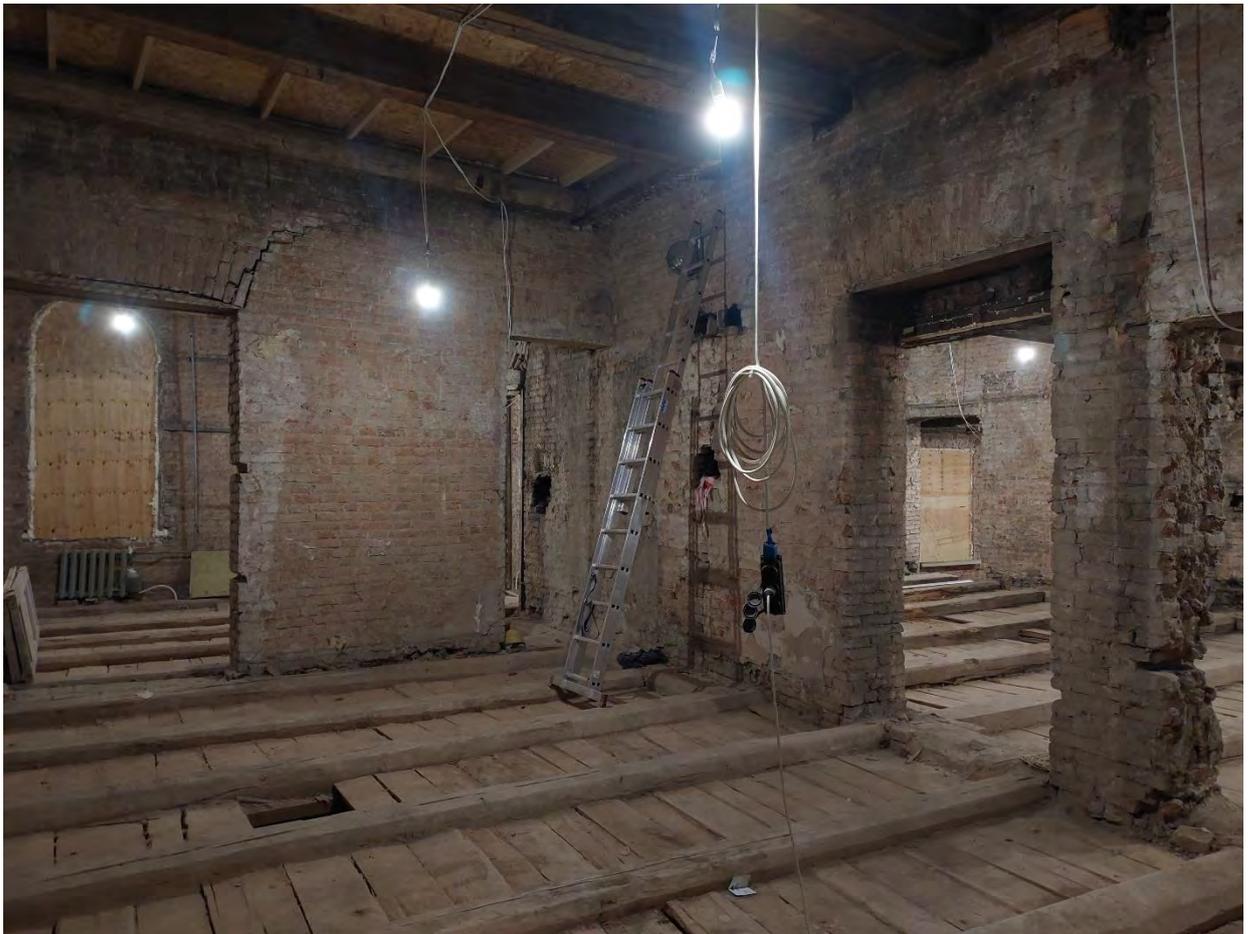
18. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



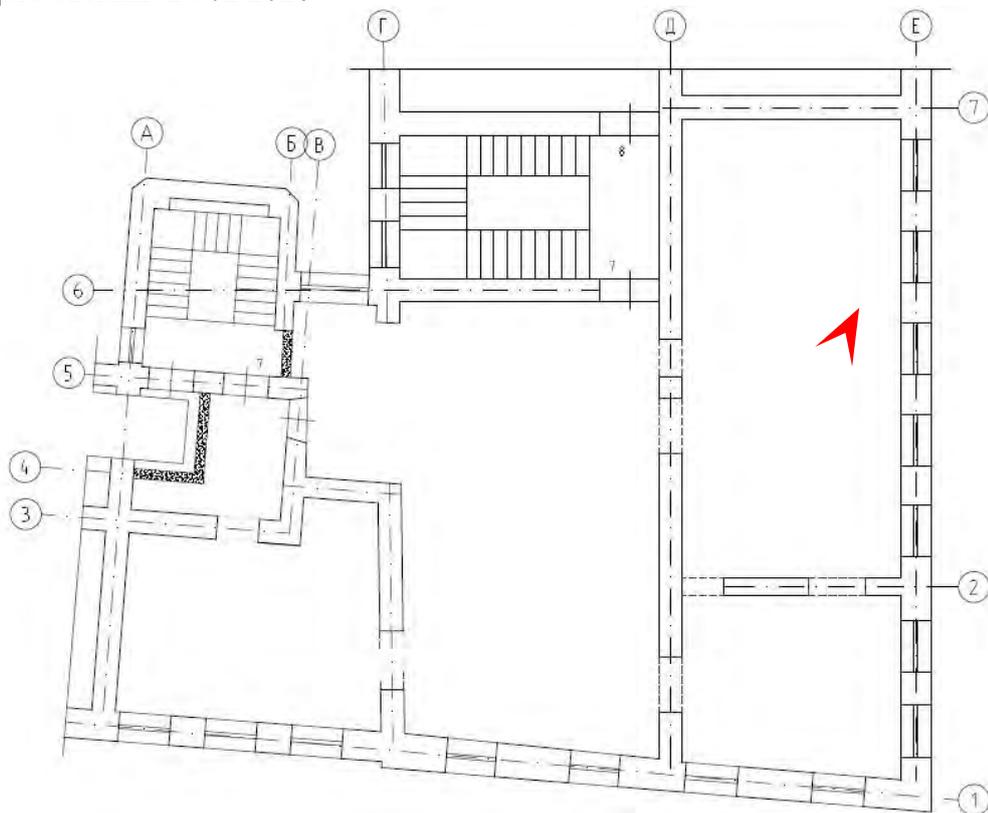


19. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



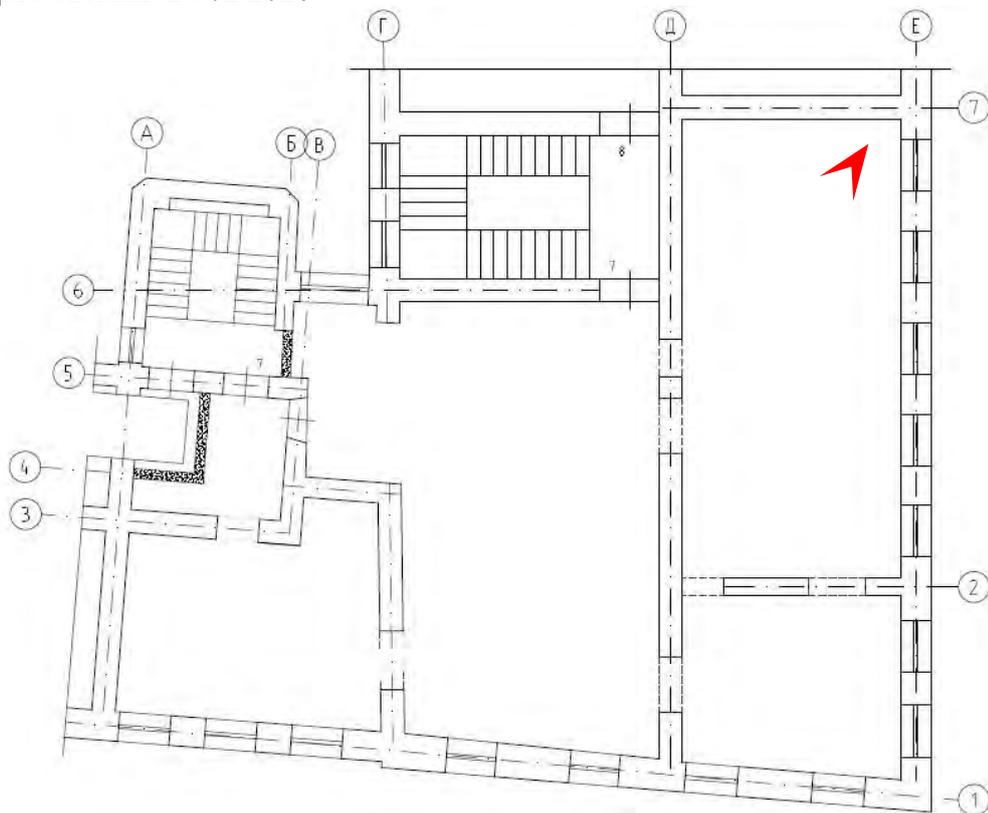


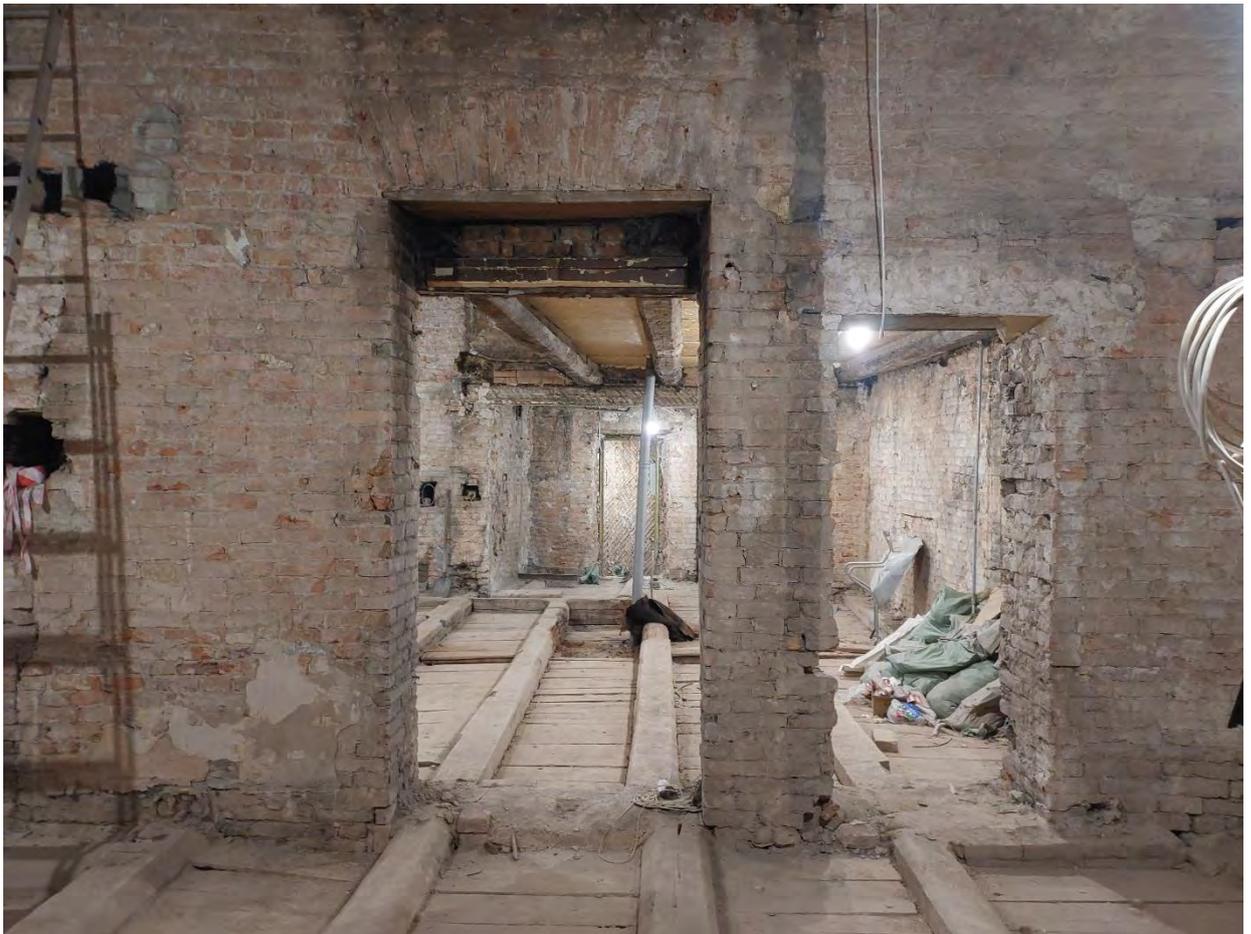
20. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



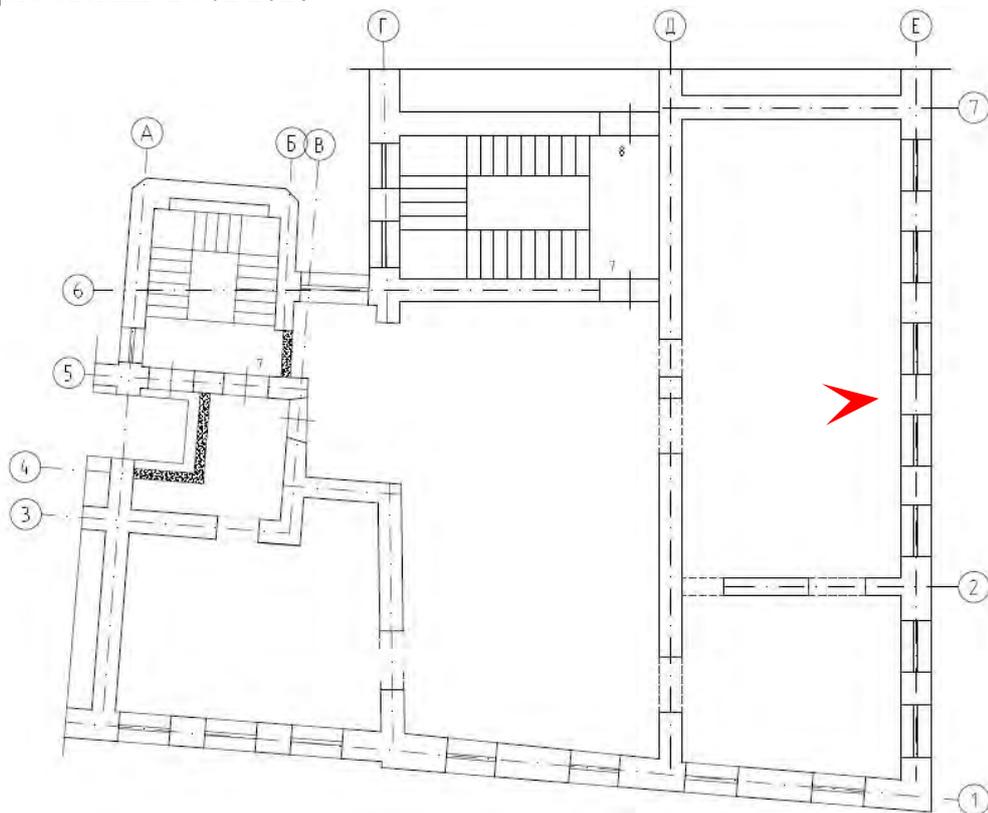


21. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



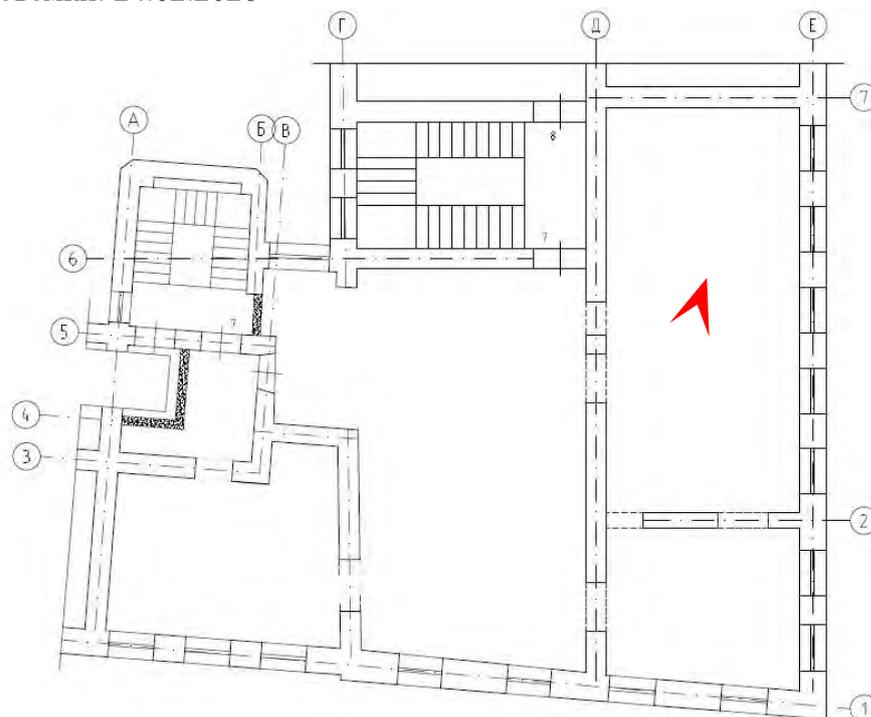


22. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



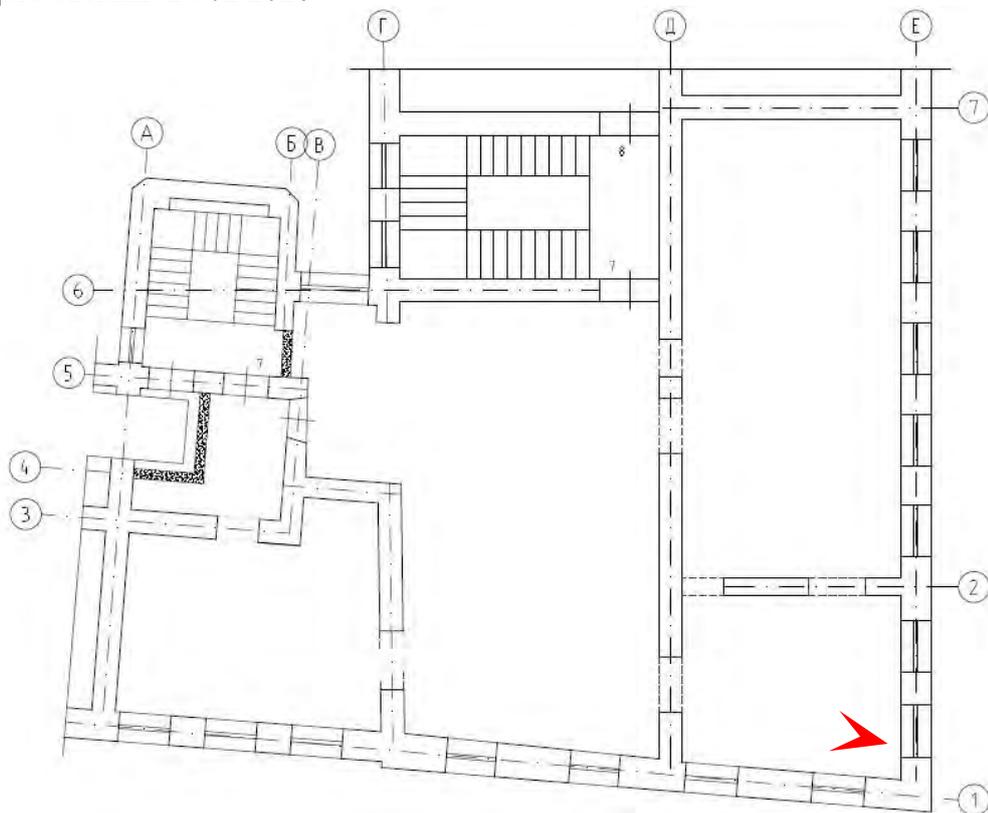


23. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



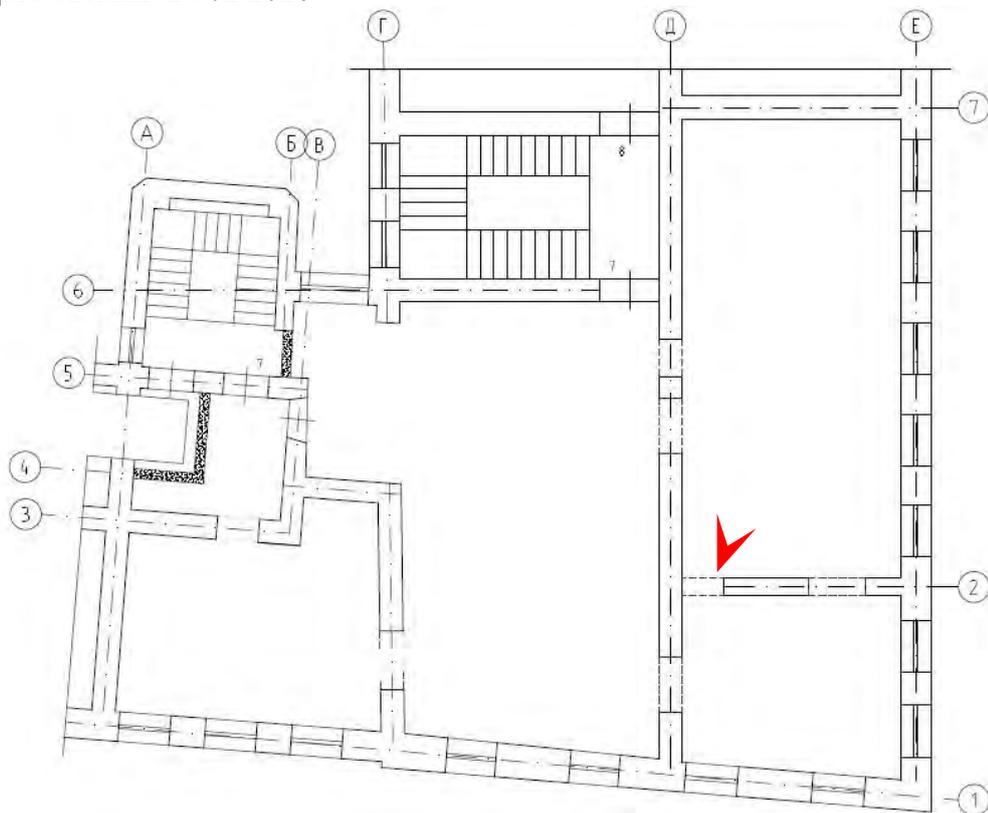


24. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-2/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



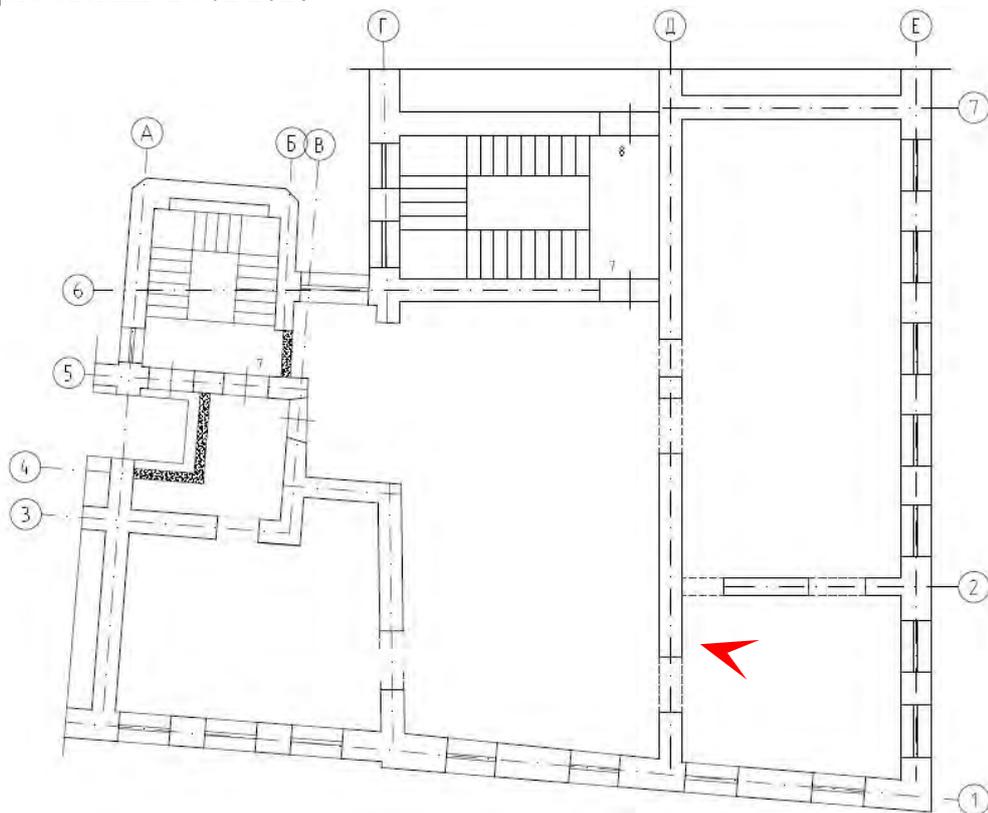


25. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 2-7/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



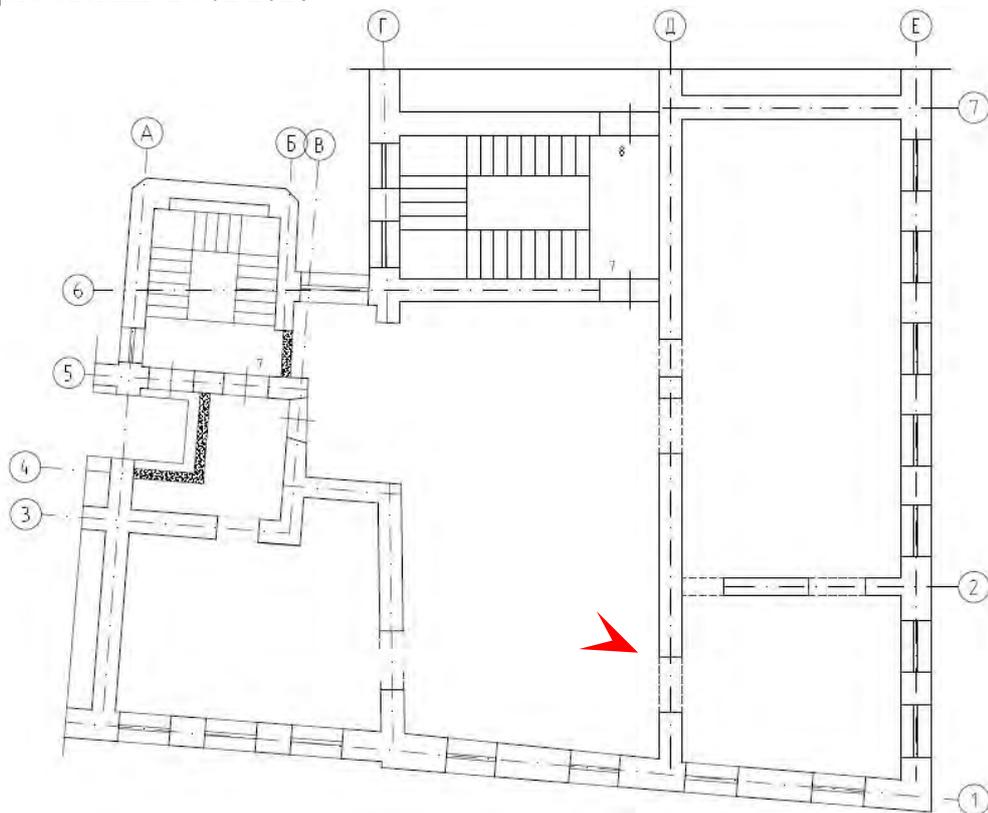


26. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-2/Д-Е
Дата съемки: 24.02.2026



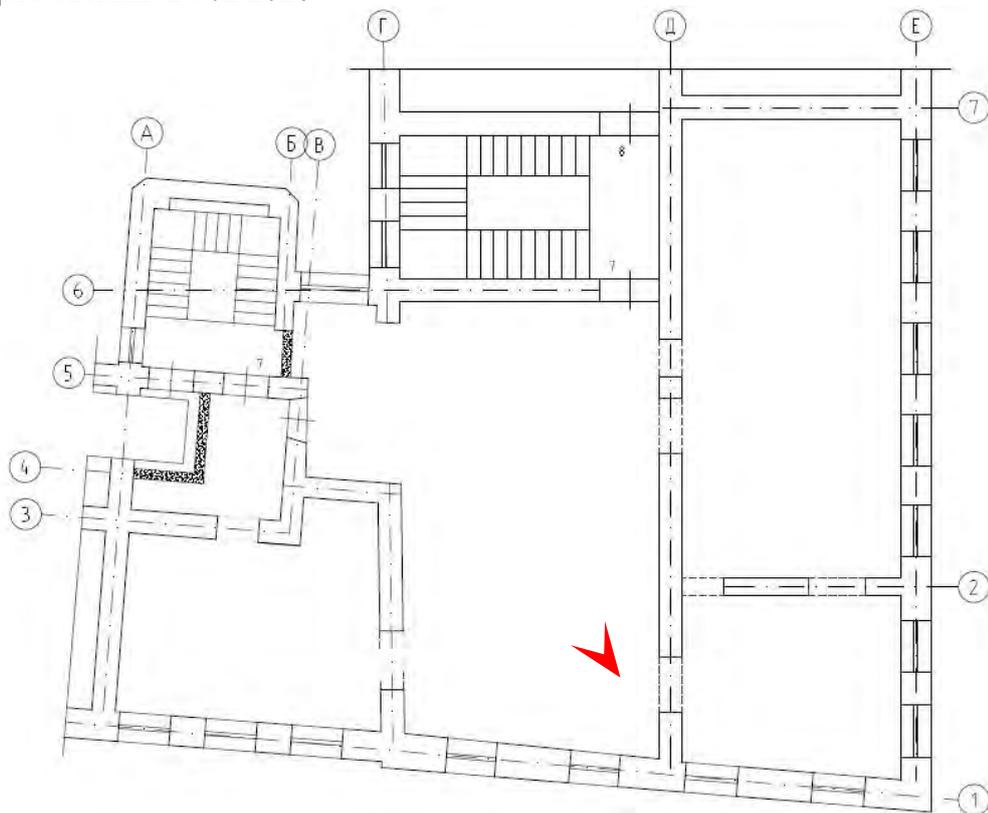


27. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



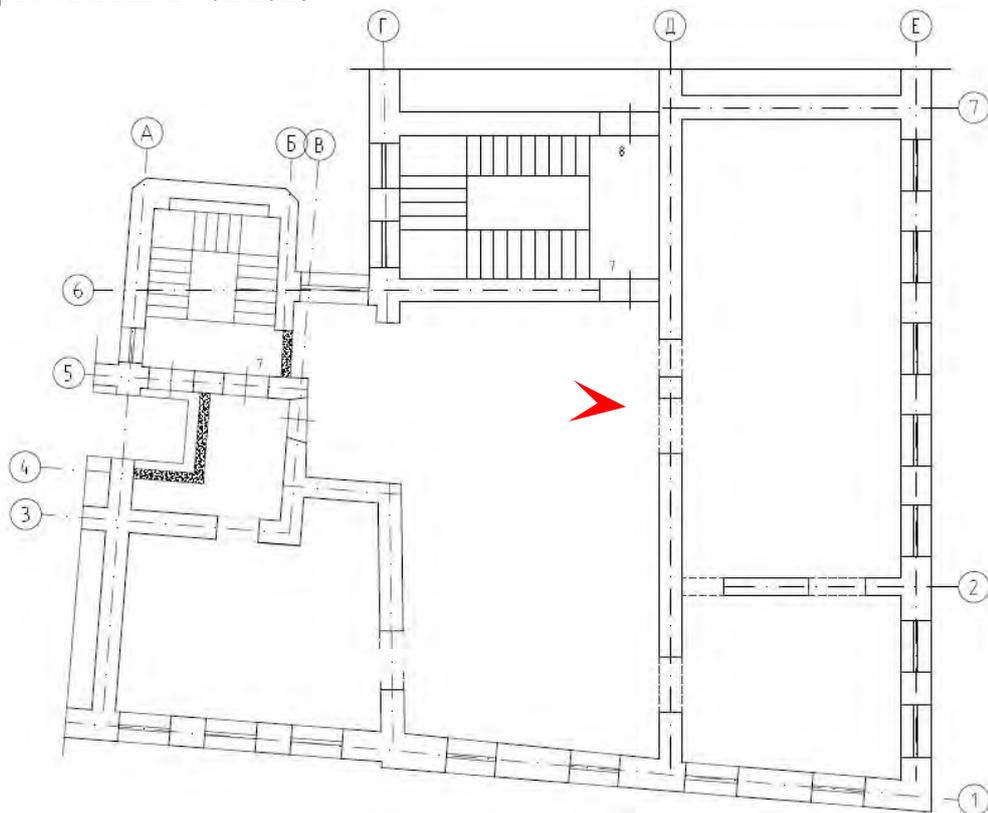


28. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



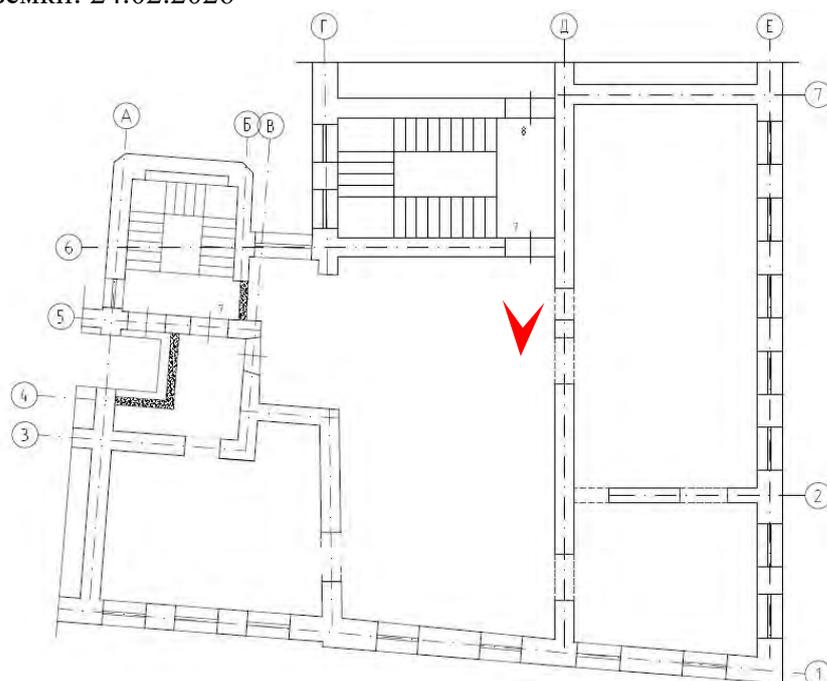


29. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



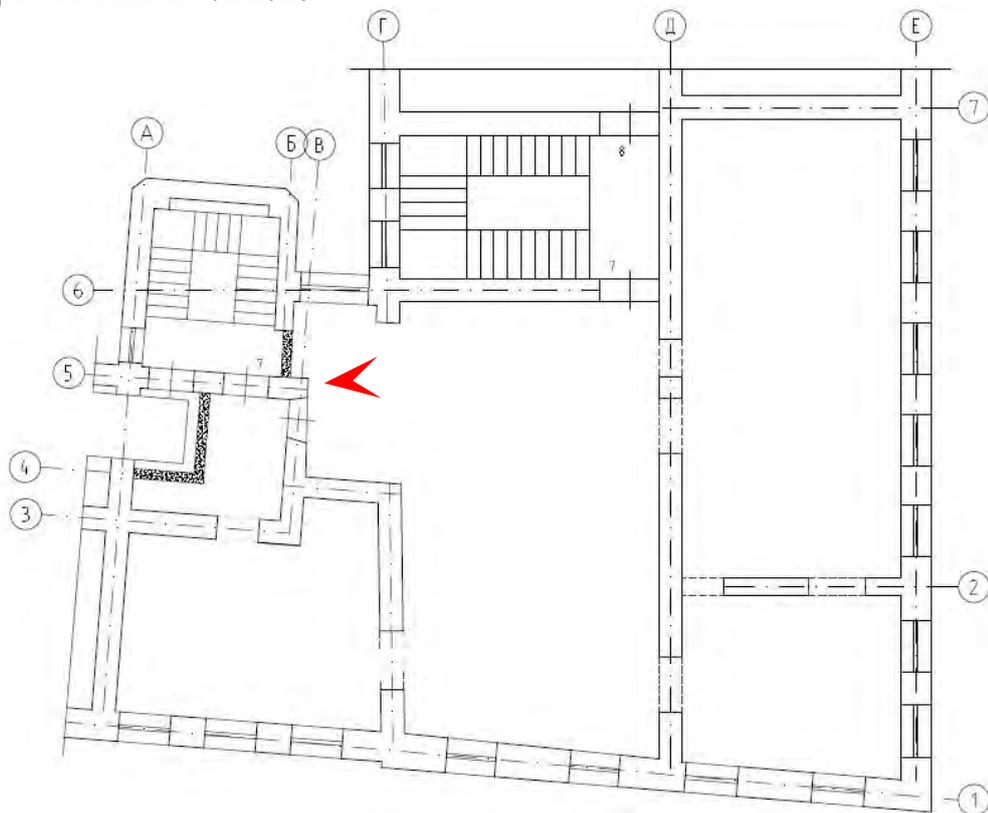


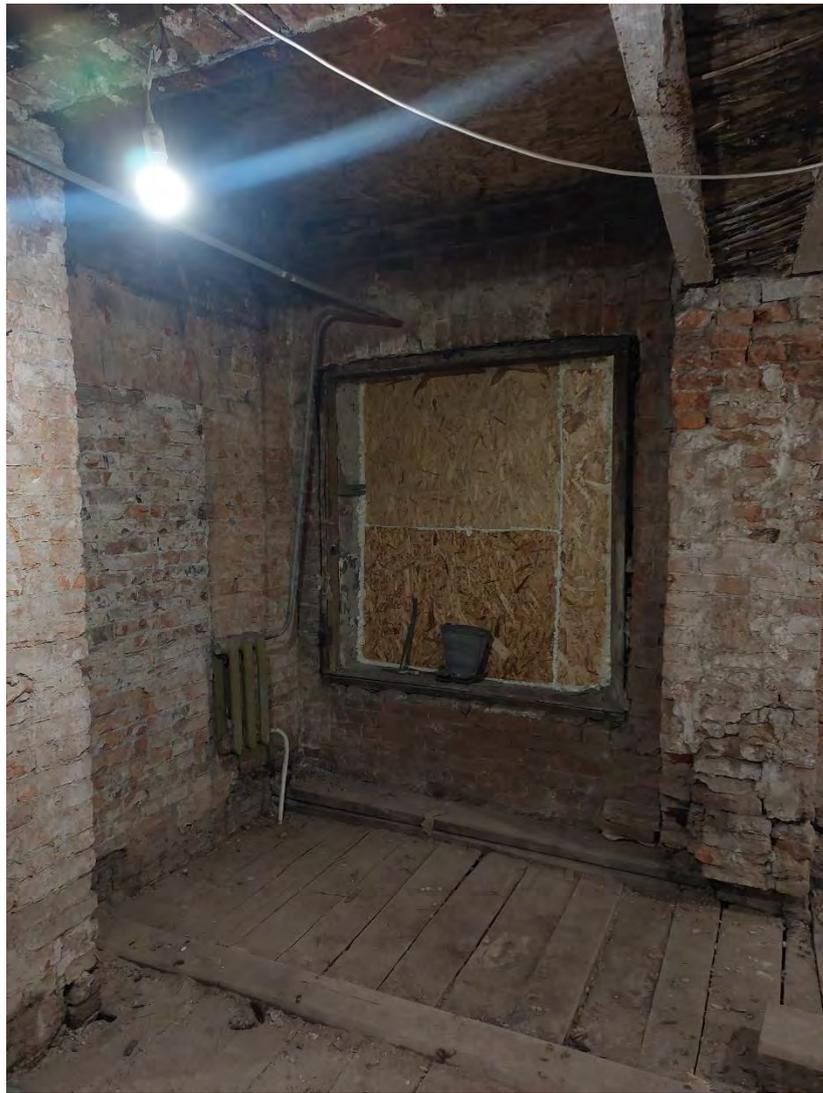
30. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



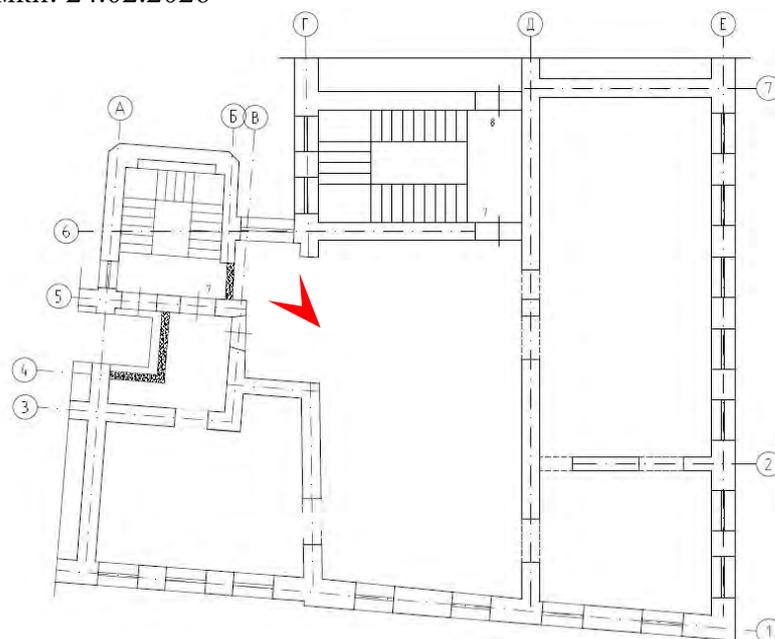


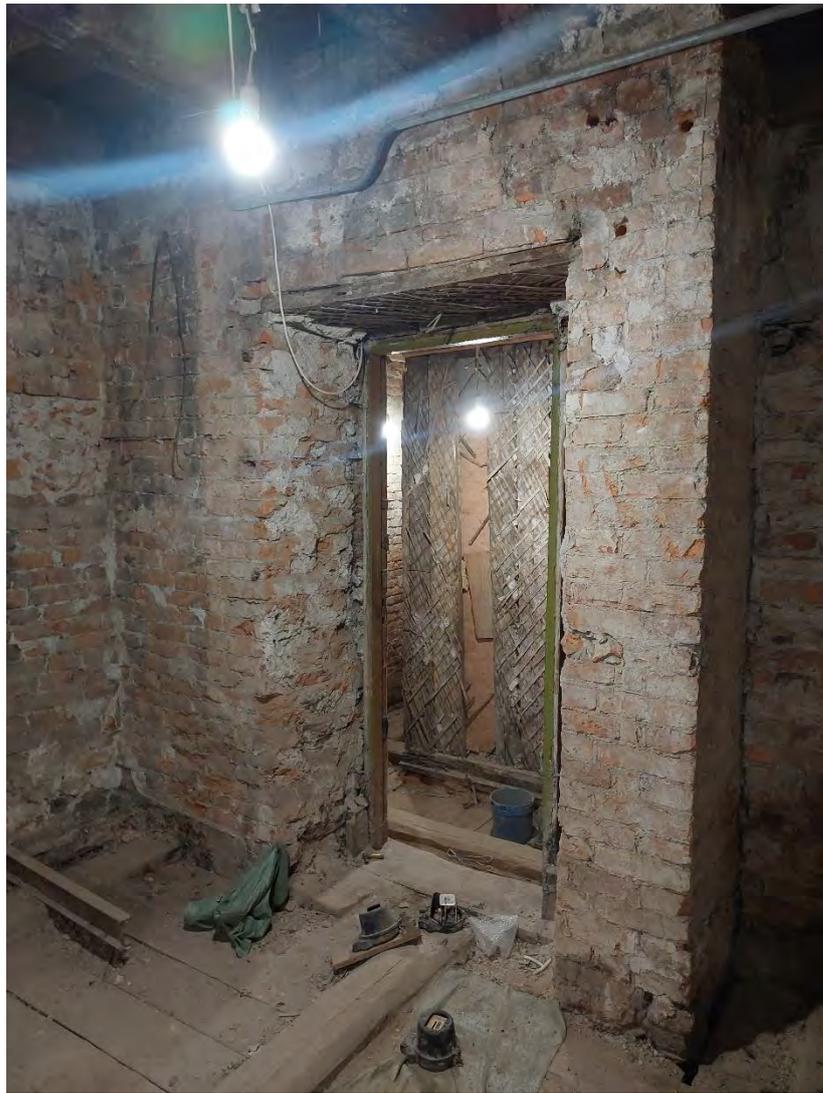
31. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



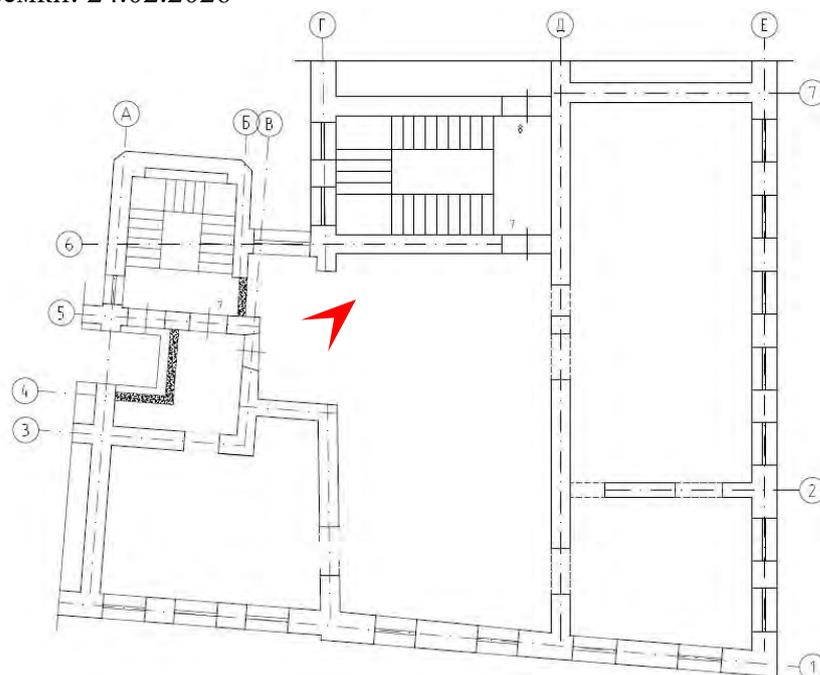


32. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



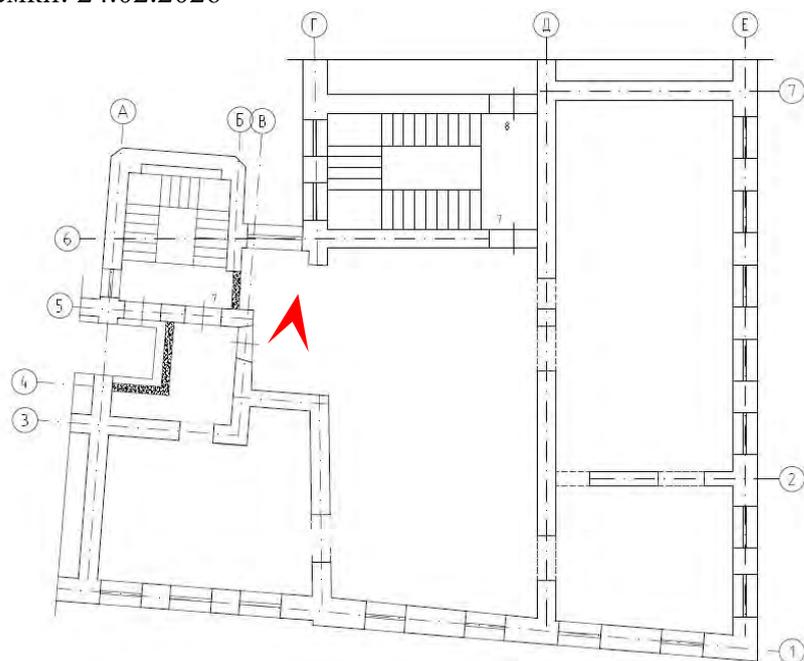


33. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



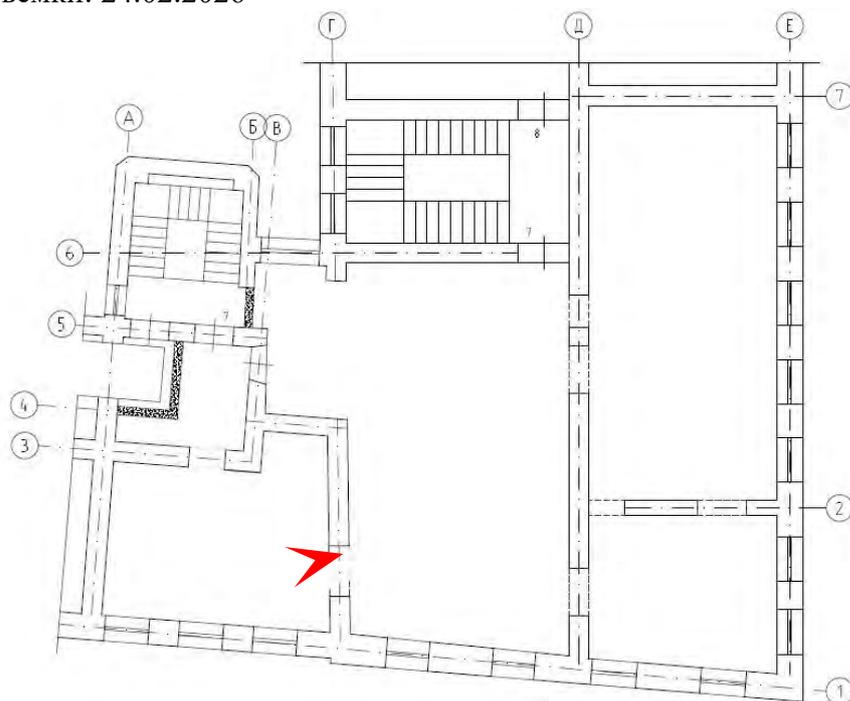


34. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



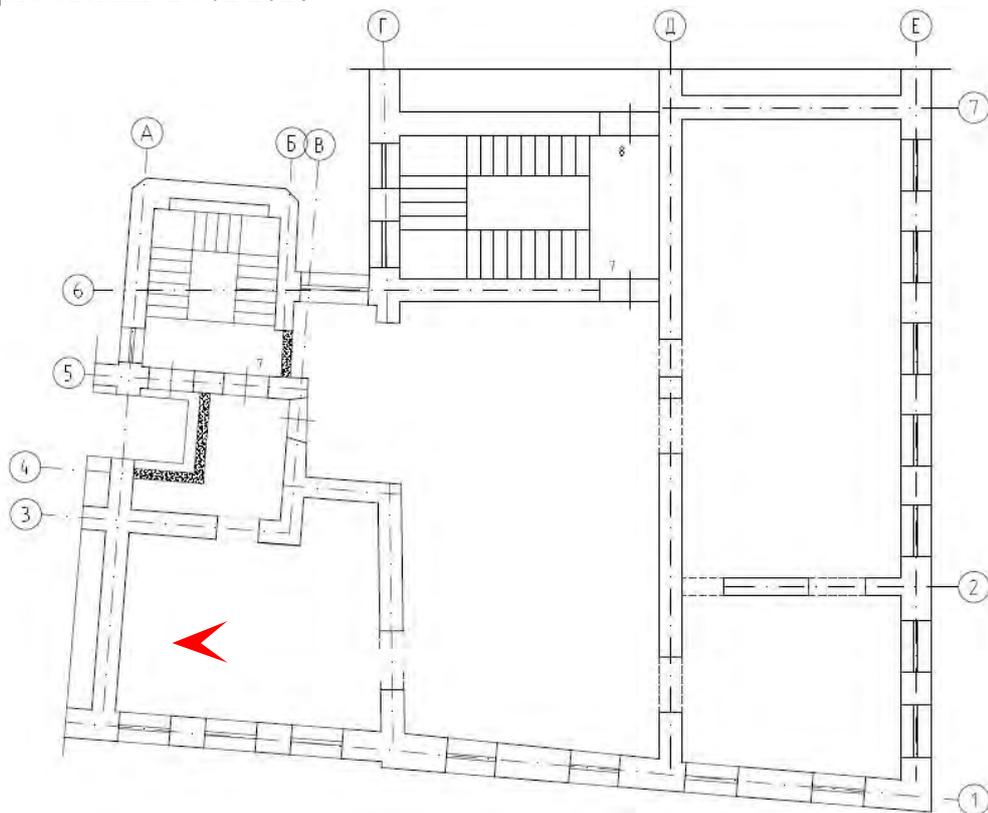


35. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-4/А-Г
Дата съемки: 24.02.2026



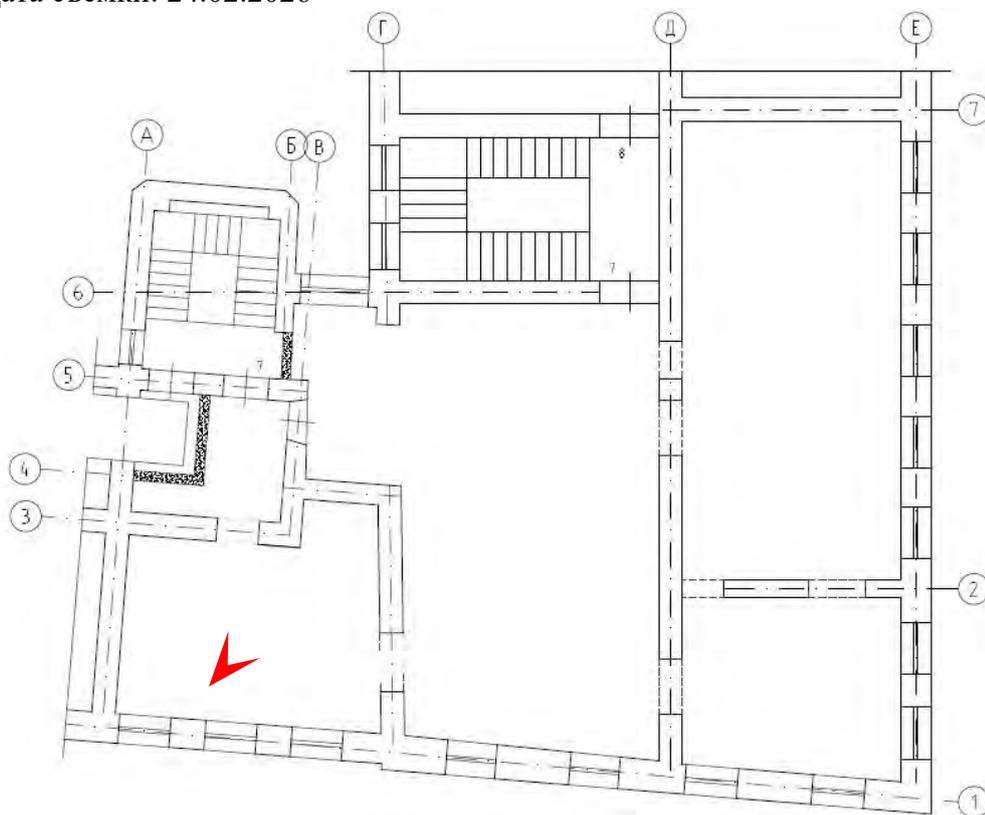


36. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-4/А-Г
Дата съемки: 24.02.2026



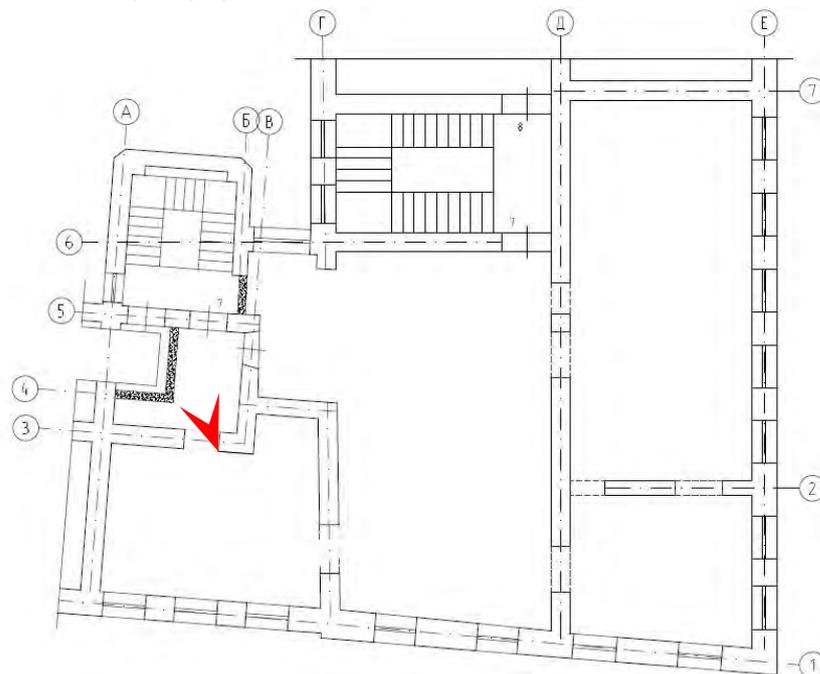


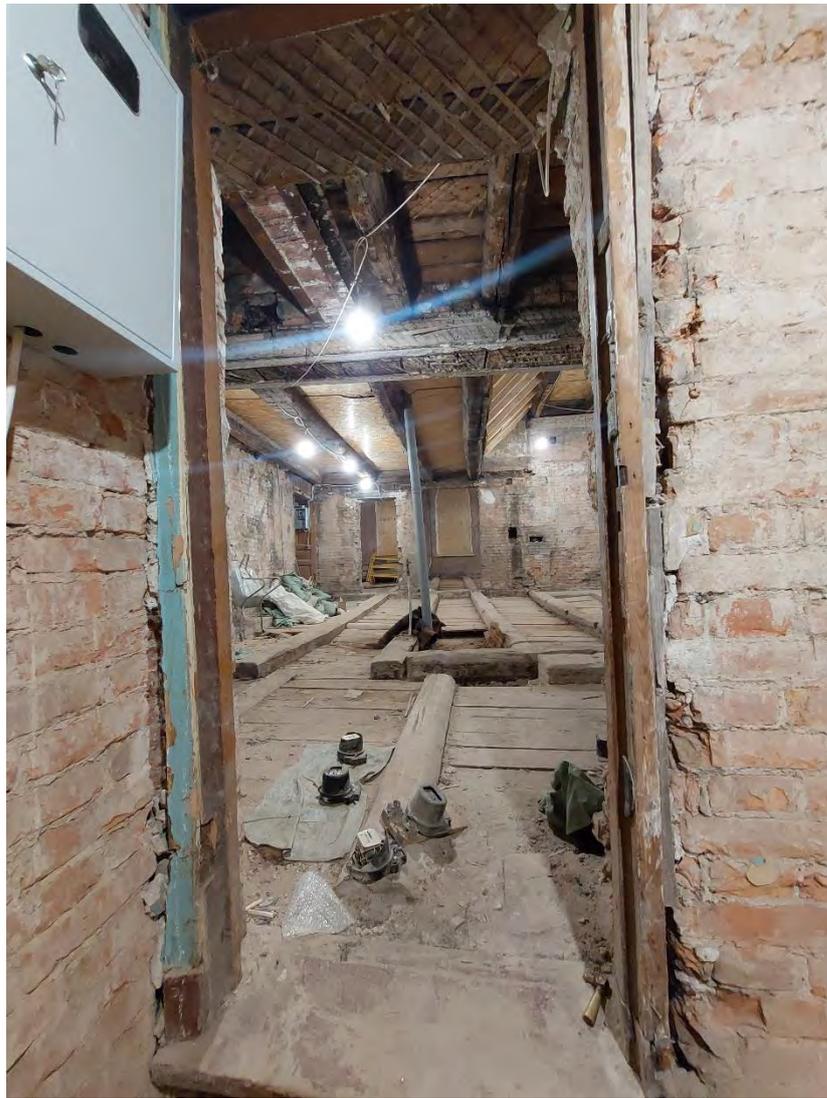
37. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-4/А-Г
Дата съемки: 24.02.2026



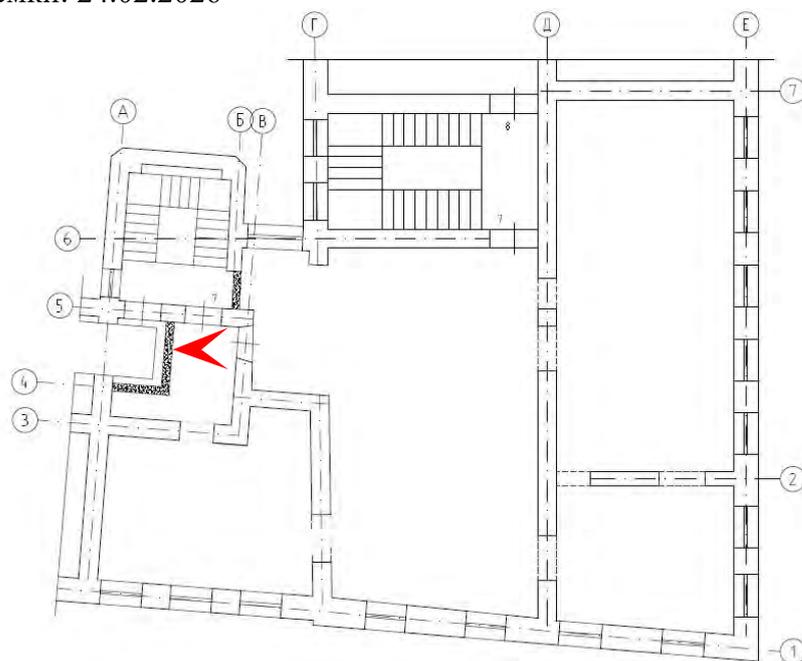


38. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 3-5/А-В
Дата съемки: 24.02.2026



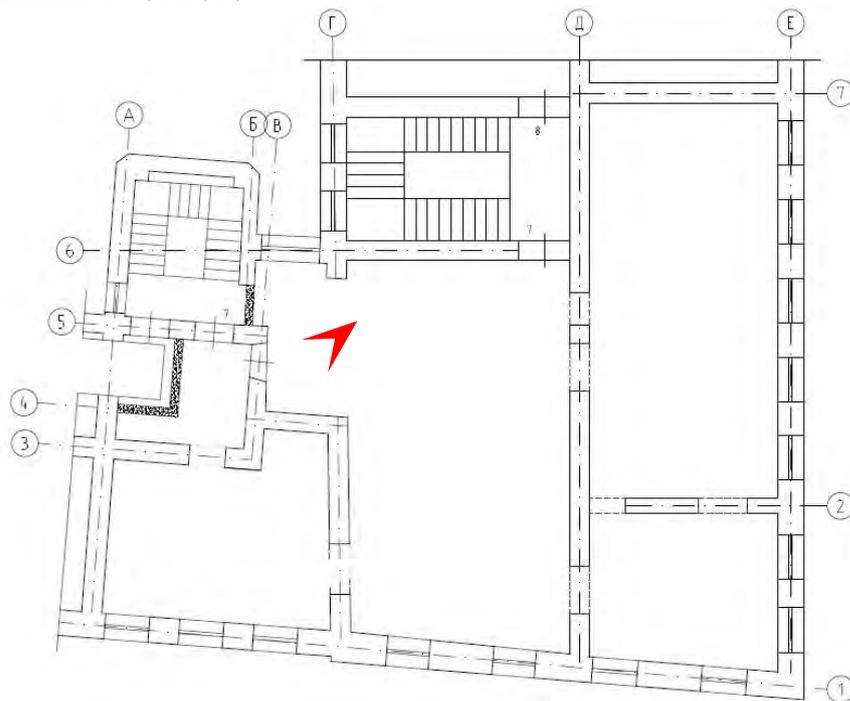


39. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 3-5/А-В
Дата съемки: 24.02.2026



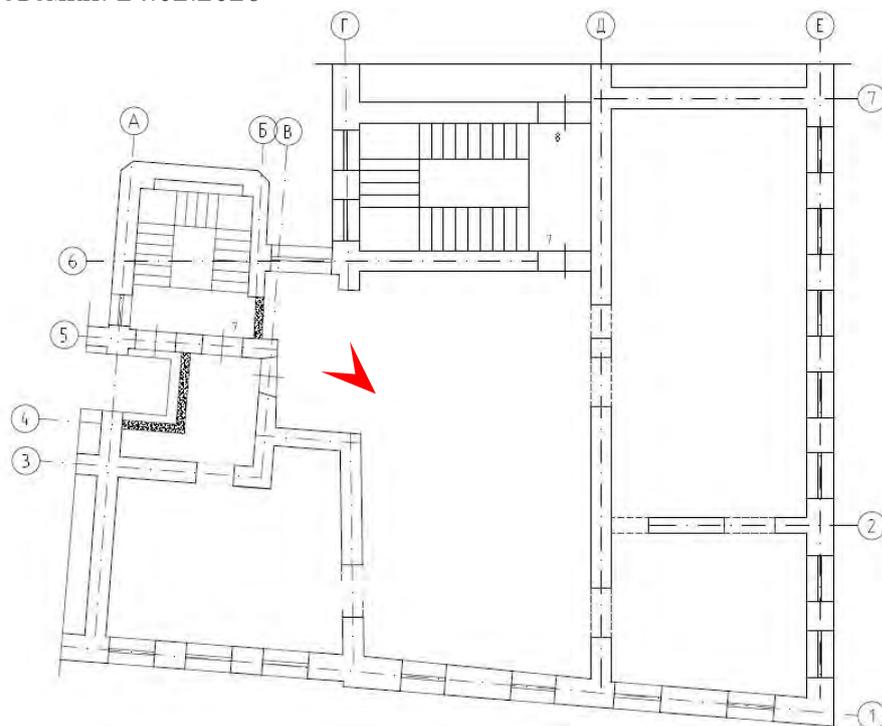


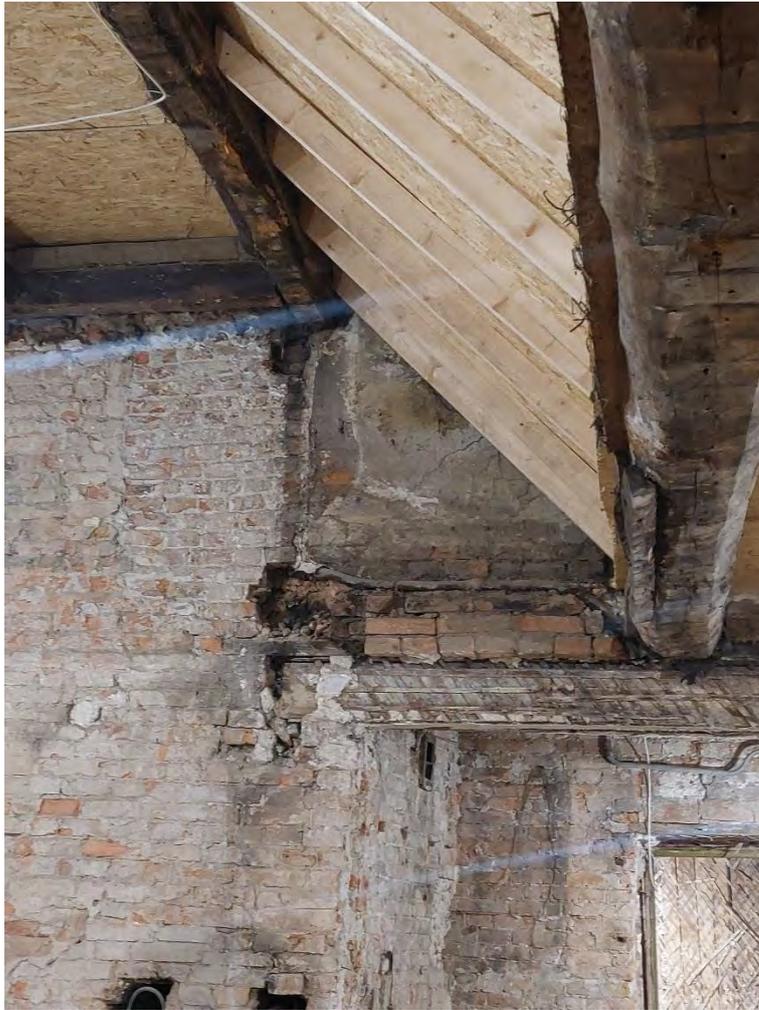
40. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



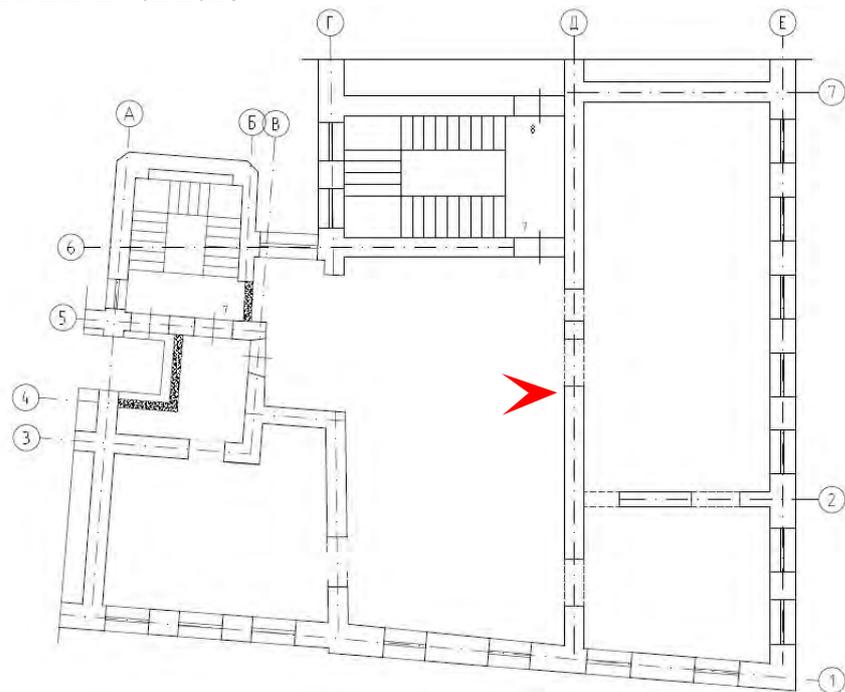


41. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



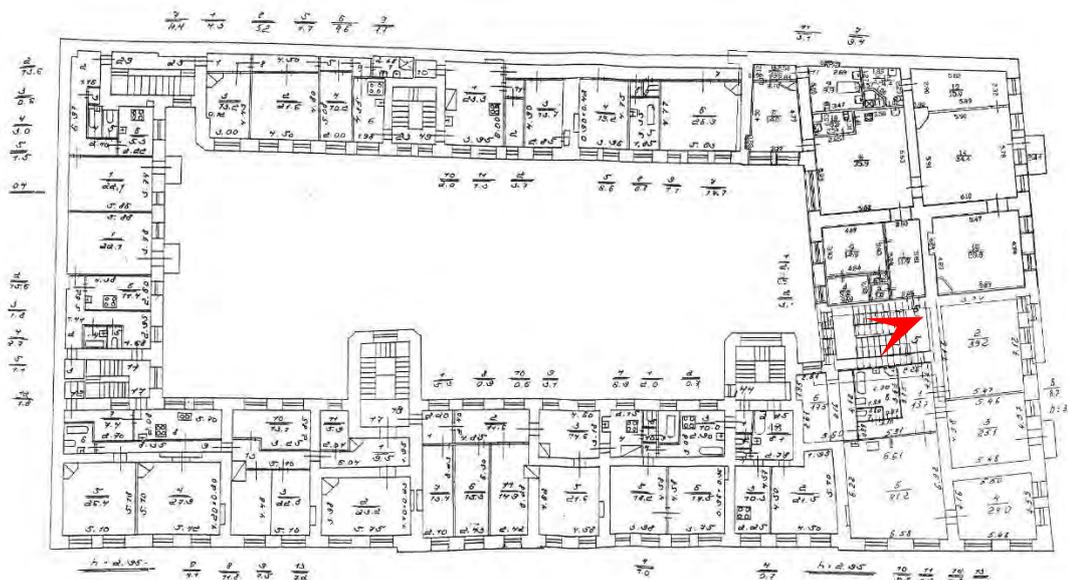


42. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А. Квартира №7. Помещение в осях 1-6/В-Д
Дата съемки: 24.02.2026



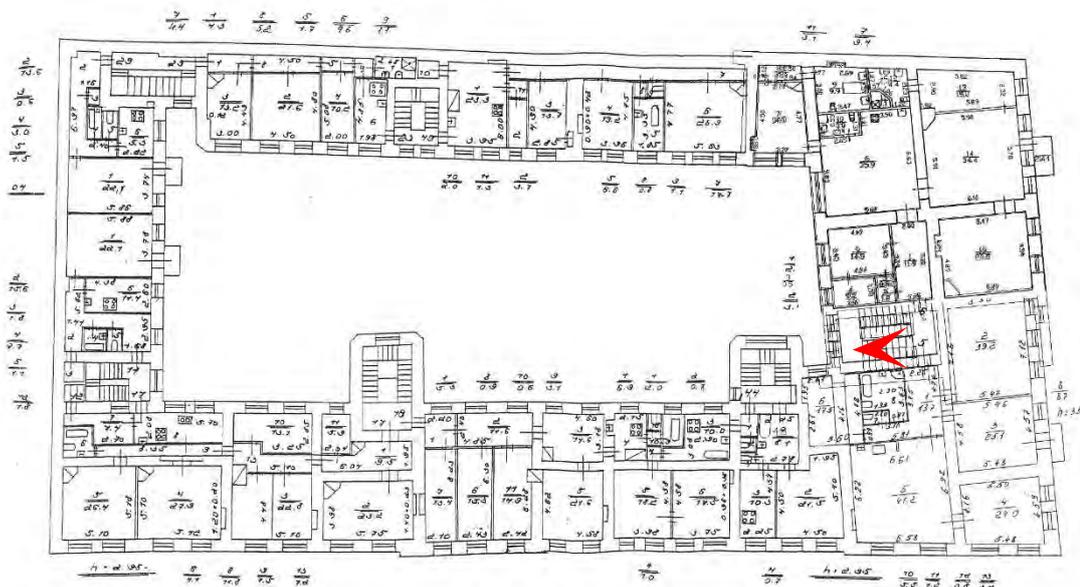


43. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
 Вид на парадную лестничную клетку в уровне 5 этажа
 Дата съемки: 24.02.2026



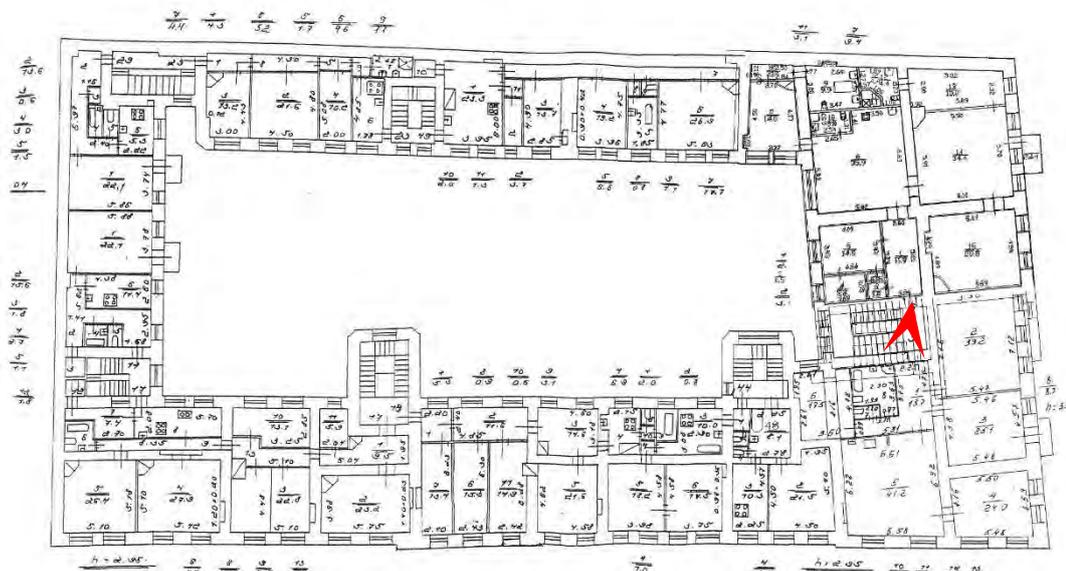


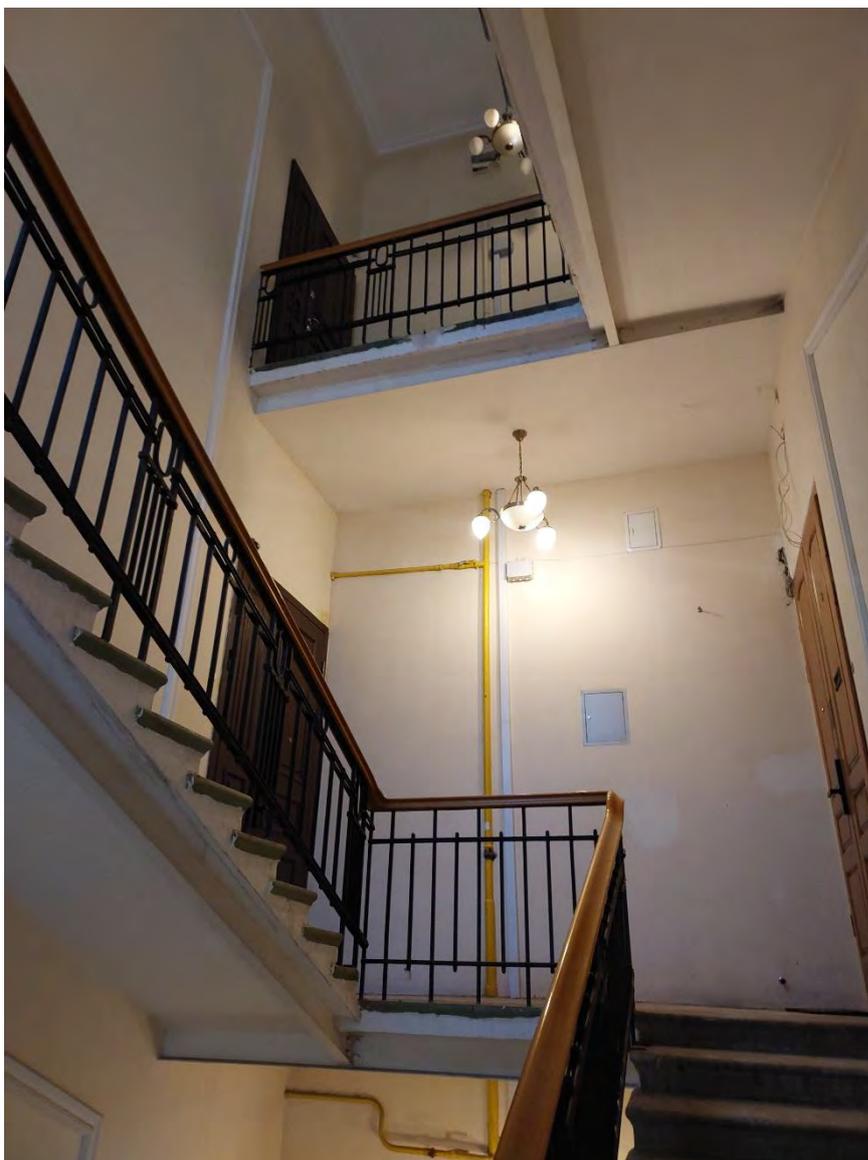
44. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
 Вид на парадную лестничную клетку в уровне 5 этажа
 Дата съемки: 24.02.2026



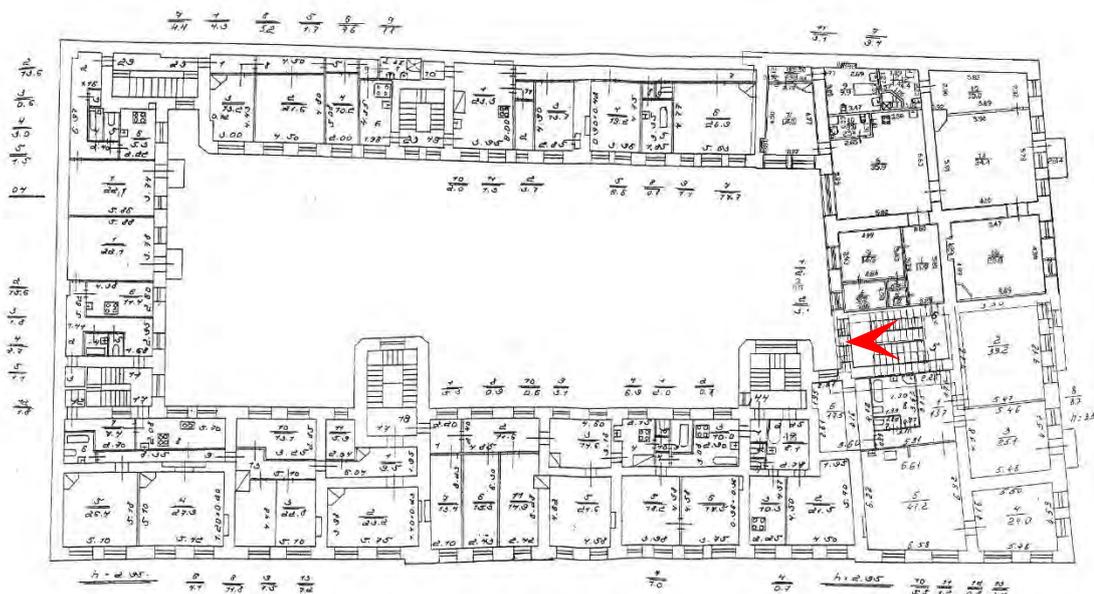


45. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
 Вид на дверь, ведущую в квартиру №7
 Дата съемки: 24.02.2026



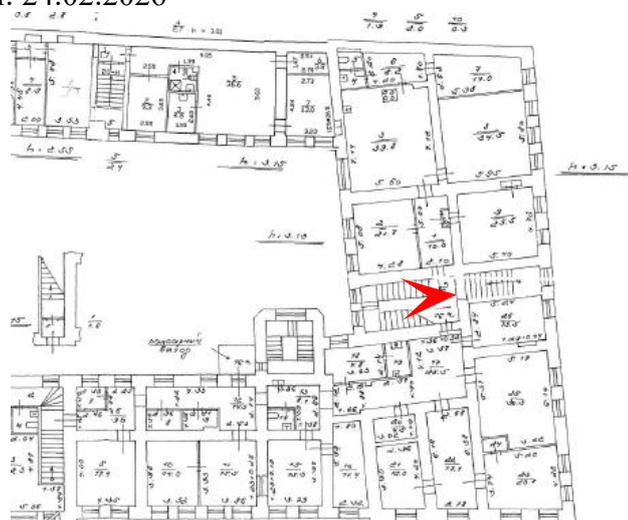


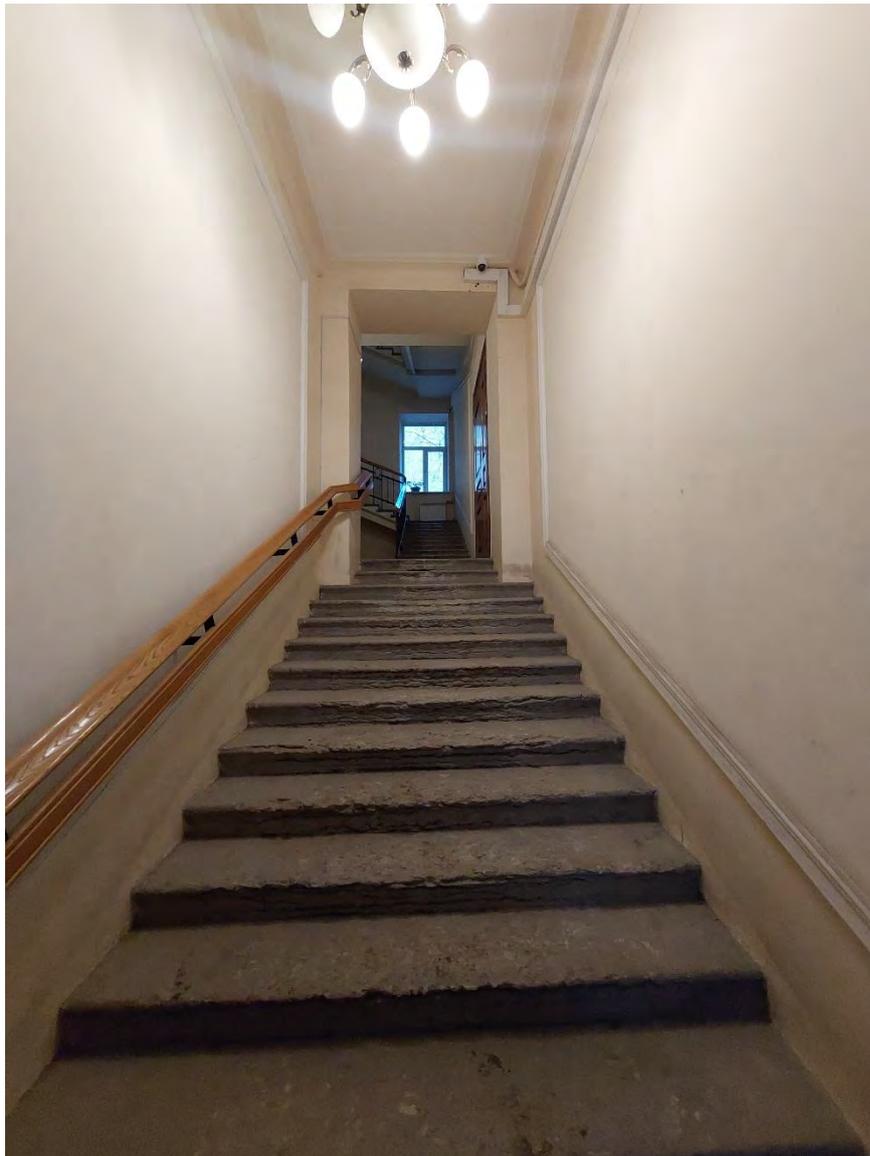
46. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
 Вид на парадную лестничную клетку в уровне 4 этажа
 Дата съемки: 24.02.2026



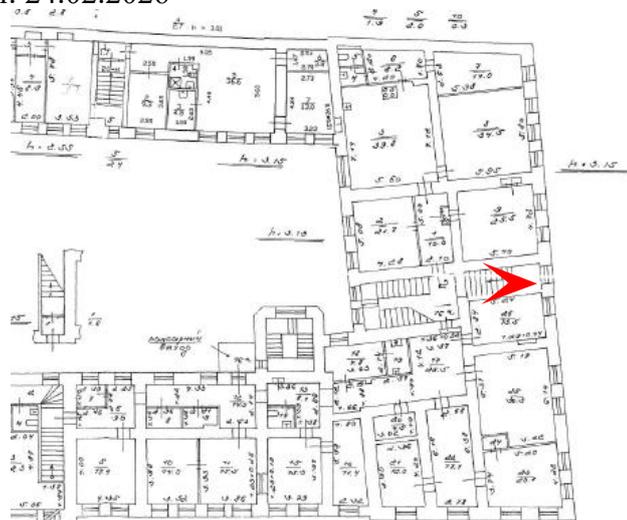


47. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А.
Вид на парадную лестничную клетку в уровне 1 этажа
Дата съемки: 24.02.2026





48. Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Улица Почтамтская, дом 1, литера А.
Вид на парадную со стороны входа в здание
Дата съемки: 24.02.2026



Приложение № 3 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

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

СОГЛАСОВАНО:

(должность)



 (подпись) *Стрелкова А.В.*

 (Ф.И.О.)
 "04" декабря 2025 г.
 по доверенности

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

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

(наименование органа охраны)

А.В. Стрелкова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

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

№01-21-2994/25-0-1 от 02.12.2025

(ремонт и приспособление квартиры № 7 для современного использования
 в части перепланировки)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера»
 (Основание: распоряжение КГИОП от 21.10.2025 № 281-рп)

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.	Почтамтская	д.	1	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Общество с ограниченной ответственностью «СИС-инвестиции» - собственник
 на основании выписки из ЕГРН от 24.10.2025

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

Адрес места нахождения:

Москва

(субъект Российской Федерации)

Москва

(населенный пункт)

ул.	Крылатская				д.	17		лит.	-		офис/кв.			-		
ИНН	7	7	1	0	3	5	7	5	4	4	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	0	2	7	7	3	9	4	4	5	5	0	1	7	-	-
Ответственный представитель:					Дурнев К. В.											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					8-931-237-55-70											
Адрес электронной почты:					alla246@yandex.ru											

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом С.О. Китнера» утвержден распоряжением КГИОП от 21.10.2025 № 281-рп

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 С.О. Китнера» утвержден распоряжением КГИОП от 21.10.2025 № 281-рп

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:	
<p>Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>	
Раздел 2. Комплексные научные исследования:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 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.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления квартиры № 7 для современного использования в части перепланировки разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
<p>Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».</p> <p>Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП.</p> <p>Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).</p>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить 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 Адмиралтейского района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

**Образцова Ксения
Алексеевна**

(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 4 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Документы технического учета

Кадастровый инженер
ДУРНЕВ КИРИЛЛ ВАСИЛЬЕВИЧ
 тел. +7 (931) 237-55-70 e-mail: 89312375570@mail.ru
 Свидетельство СРО №0394.01-2014-781141723621-КИ-0422
 Квалификационный аттестат кадастрового инженера №78-13-784

Инв. № документа 23/08/24-01/ТПКадастровый номер: 78:32:0001092:1198

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Почтамтская

дом № 1 литера А кв. № 7

I. Общие сведения

Год постройки: 1847Год последнего капитального ремонта: 1986 (выборочный)

Этажность: 7 (5-6-7, в том числе , , ,
 цокольный этаж, --- , ---
 мансарда)
надземная подземная кроме того

Материал стен: кирпичные

Материал деревянные по , деревянные по
 перекрытий: деревянными балкам деревянными балкам
чердачных междуэтажных подвальных

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 5 этаже, состоит из 3 комнат,
 жилой площадью 125.8 кв.м., общей площадью 221.0 кв.м., высота 4.04 / 3.12 м.

Благоустройство квартиры:

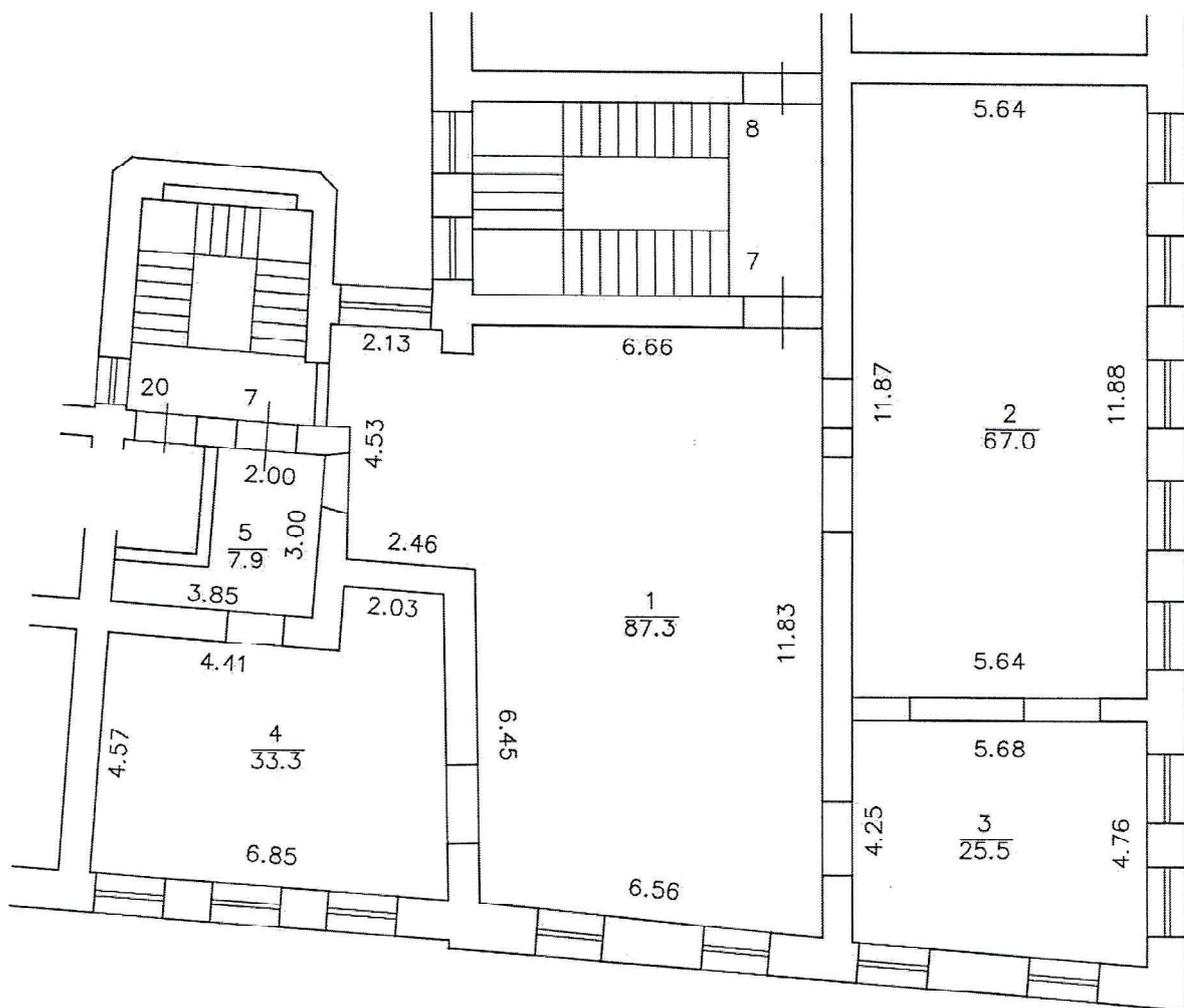
отопление: центральное автономное
 горячее водоснабжение: центральное от газовых колонок от дровяных колонок
 водопровод канализация газоснабжение электроплита
 мусоропровод прочее _____
 наличие в парадной: мусоропровод лифт

III. Экспликация к плану квартиры

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв. м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	Холл	87.3		87.3		
2	2	Комната	67.0	67.0			
3	3	Комната	25.5	25.5			
4	4	Комната	33.3	33.3			
5	5	Коридор	7.9		7.9		
Итого:			221.0	125.8	95.2		

IV. План квартиры

h=4.04 / 3.12



Паспорт составлен по состоянию на

23 августа 2024 года

(дата обследования)

Исполнитель

(Дурнев К.В.)

23 августа 2024 года

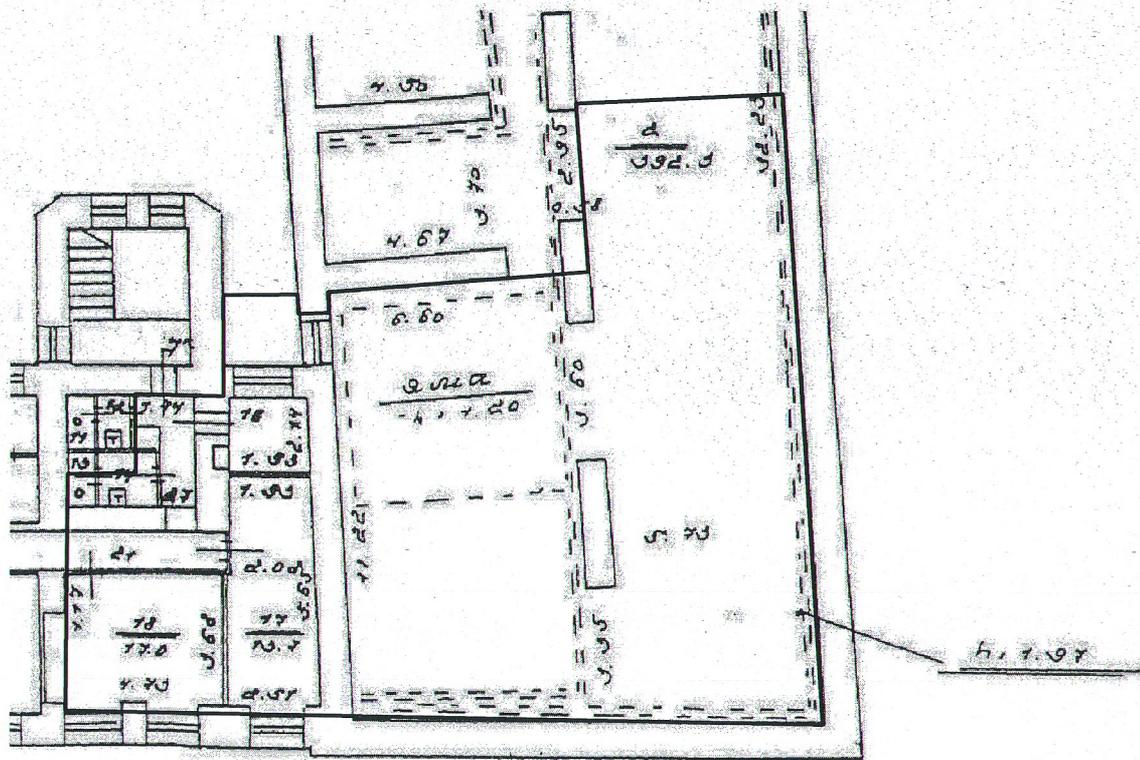
(дата изготовления)

Кадастровый инженер

Дурнев К.В.



Фрагмент плана мансардного этажа и чердака.
М.1:200



Мансардный этаж Чердак



— - проекция квартиры 7



Кадастровый инженер Дурнев К.В.
Квалификационный аттестат №78-13-784

Инвентарный
№ 12.11.25-02

Фрагмент плана мансардного этажа и чердака по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д. 1, лит. А

Масштаб
1:200

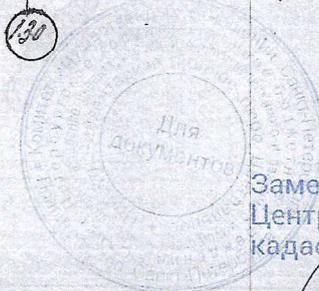
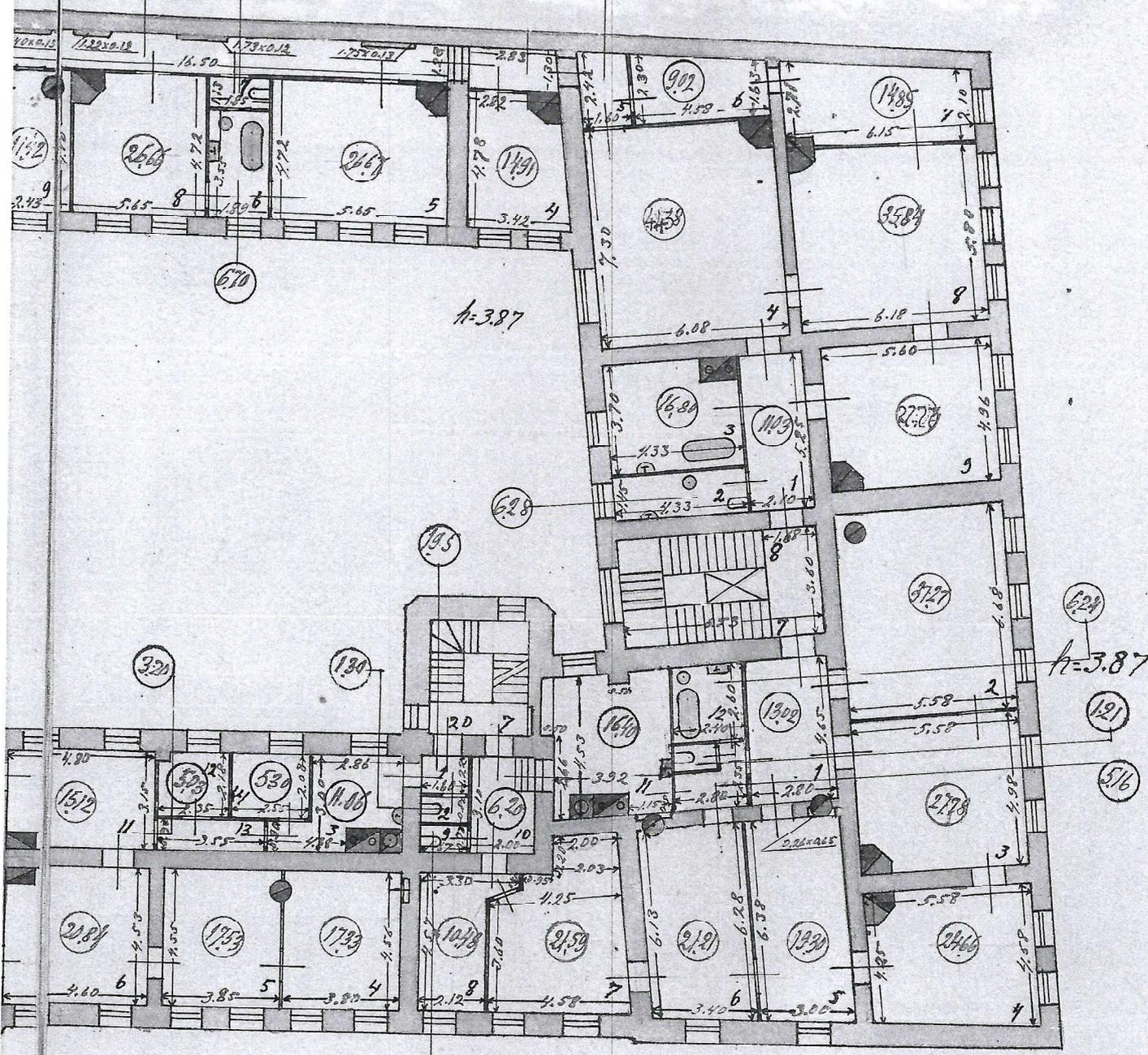
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
12.11.2025	Кадастровый инженер	Дурнев К.В.	

СПб. Почтамтская ул.
д. 1, лит. А

КОПИЯ

пол. 7

По состоянию на 1931 г.



Заместитель начальника ПИБ
 Центрального департамента
 кадастровой деятельности

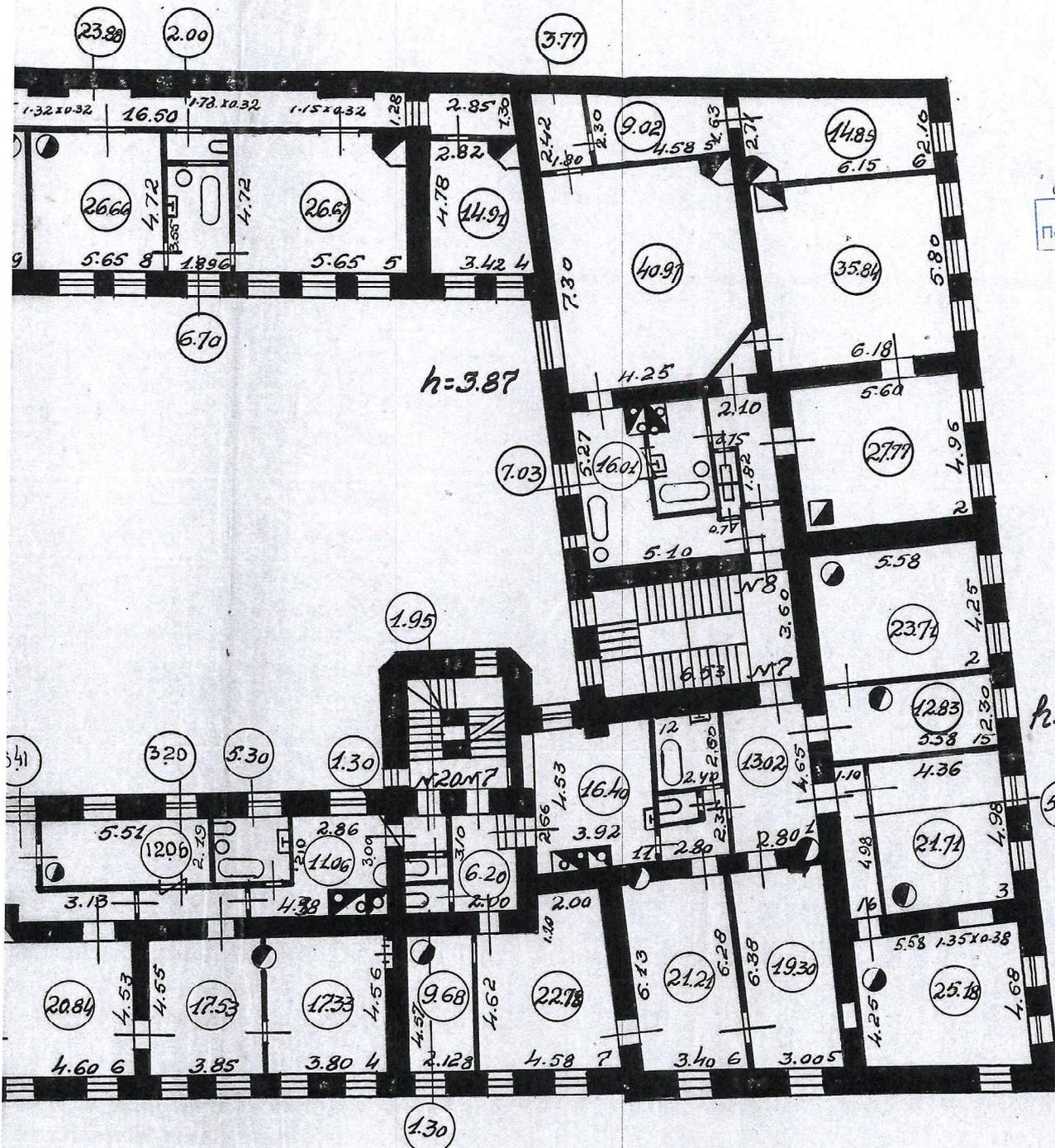
[Signature]
 Е.Е. Терёхина
 02.07.2024

КОПИЯ
 ВЕРНА

ул. Октябрьская ул.
д. 1, лит. А

5 этаж

КОПИЯ



лист 7
По состоянию на 1941 г.



Заместитель начальника ПИБ
Центрального департамента
кадастровой деятельности

[Signature]
Е.Е. Терёхина
04.07.2024

КОПИЯ
ВЕРНА

Приложение № 5 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Правоустанавливающие документы

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

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.10.2025, поступившего на рассмотрение 24.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881			
Кадастровый номер:	78:32:0001092:1198		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001092		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1092:2:2:2034; Условный номер 78-78-01/0476/2005-408		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д. 1, литера. А, кв. 7		
Площадь:	213.2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	36070766		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001092:1006		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 30.05.2001		

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881			
Кадастровый номер:		78:32:0001092:1198	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Дурнев Кирилл Васильевич	

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 5	
24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881			
Кадастровый номер:		78:32:0001092:1198	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "СИС-инвестиции", ИНН: 7710357544
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0476/2005-412 29.06.2006 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	29.06.2006 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0631/2005-141	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	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, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности

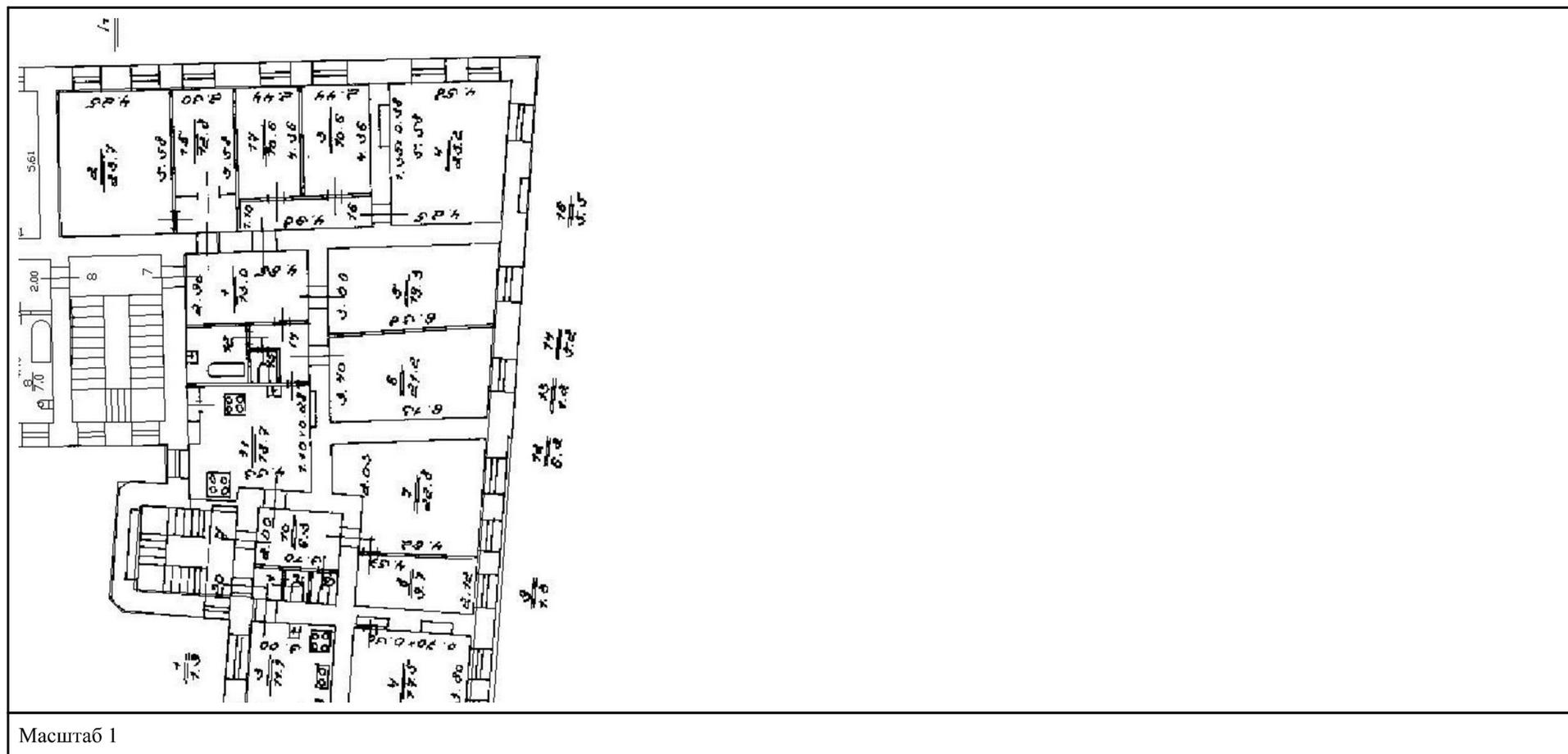
инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881		
Кадастровый номер:		78:32:0001092:1198
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881			
Кадастровый номер: 78:32:0001092:1198		Номер этажа (этажей): 5	



Масштаб 1

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

Приложение № 6 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

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

Список источников

Архивные источники:

1. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб):

1.1. Фотодокументы. Описание 1ГР-47. Ед. хр. 71559. Улица Союза Связи. Угловой фасад дома № 1. 02.05.1905 г.

1.2. Фотодокументы. Описание 1Е-19. Ед. хр. 15797. Пожарный выезд на Исаакиевской площади (на 2-м плане дома №№ 7 (Китнера), 9 (Мятлевых), 11 (Германское посольство). 1913 г.

1.3. Фотодокументы. Описание 1АР-161. Ед. хр. 235802. Вид дома № 1 по Почтамтской улице, перед которым на тротуаре установлен [обгоревший торговый ларек]. Октябрь 1991 г.

1.4. Фотодокументы. Описание 1АР-161. Ед. хр. 235803. Вид на дом № 1 по Почтамтской улице и [обгоревший торговый ларек]. Справа, на втором плане часть здания Исаакиевского собора. Октябрь 1991 г.

2. Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):

2.1. Ф. 513. Оп. 94. Д. 60. По прошению Китнер, Петерсен и Штейн о выдаче плана в Адмиралтейской части 2 участка по Почтамтской улице № 1/7. 13.02.1912 г. 05.03.1912 г.

2.2. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Чертежи дома на участке, принадлежавшем наследникам Китнера по Почтамтской ул., 1 и Исаакиевской пл., 7. 1832-1917 гг.

2.3. Ф. 515. Оп. 1. Д. 579. О залоге имущества совл. А. Штейн, Л.-А.-М, А.-П. Штейн, С.К. Китнер, А. Китнер и М.-Т. Петерсен, К.С. Китнер, С.О. Китнер по Почтамтской ул., 1/7 (Почтамтская ул., 1 и Исаакиевская пл., 7). 23.01.1863 г. 1.01.1906 г.

2.4. Ф. 515. Оп. 1. Д. 579А. О залоге имущества совл. А. Штейн, Л.-А.-М, А.-П. Штейн, С.К., А. Китнер и М.-Т. Петерсен по Исаакиевской ч., 1/7 (Почтамтская ул., 1 и Исаакиевская пл., 7). 07.02.1912 г. 11.03.1914 г.

2.5. Ф. 515. Оп. 2. Д. 77. Залоговое свидетельство, страховые полисы и план двора совладельцев Китнеров, М.-Т. Петерсен и совладельцев Штейнов по Почтамтской улице, № 1 и Исаакиевской площади, № 7. 18.01.1863 г. - 10.08.1917 г.

2.6. Ф. 515. Оп. 4. Д. 5281. Чертежи дома Китнер и др. по Почтамтской ул., 1 и Исаакиевской пл., 7. 29.01.1863 г. - 18.03.1912 г.

Библиография:

1. Адресная книга города С.-Петербурга на 1892 г. / сост., при содействии Гор. обществ. упр., под ред. П.О. Яблонского. СПб., 1892.

2. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостикова и др.). СПб., 2003.

3. Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.

4. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга: 15000 городских имен / Авт.-сост. А.Г. Владимирович, А.Д. Ерофеев, А.Б. Рыжков и др. СПб., 2013.

5. Весь Петроград на 1917 год: адресная и справочная книга г. Петрограда. Пг., 1917.

6. Китнер Ю.И., Николаева Т.И. Иероним Китнер. СПб., 2000.

7. Пунин А.Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Т. I: 1839-1860-е гг. Ранняя эклектика. СПб., 2009.
8. Санктпетербургская адресная книга на 1809 год. [Отд. 1 / Г. фон Реймерс]. СПб., 1809.
9. Указатель жилищ и зданий в Санктпетербурге или адресная книга, с планом и таблицею пожарных сигналов. Издал Самуил Аллер на 1823 год. Санкт Петербург. В типографии Департамента народного просвещения 1822 г.

Интернет-ресурсы:

1. <https://pastvu.com/>
2. <http://www.etomesto.ru/>
3. <https://www.citywalls.ru/>.

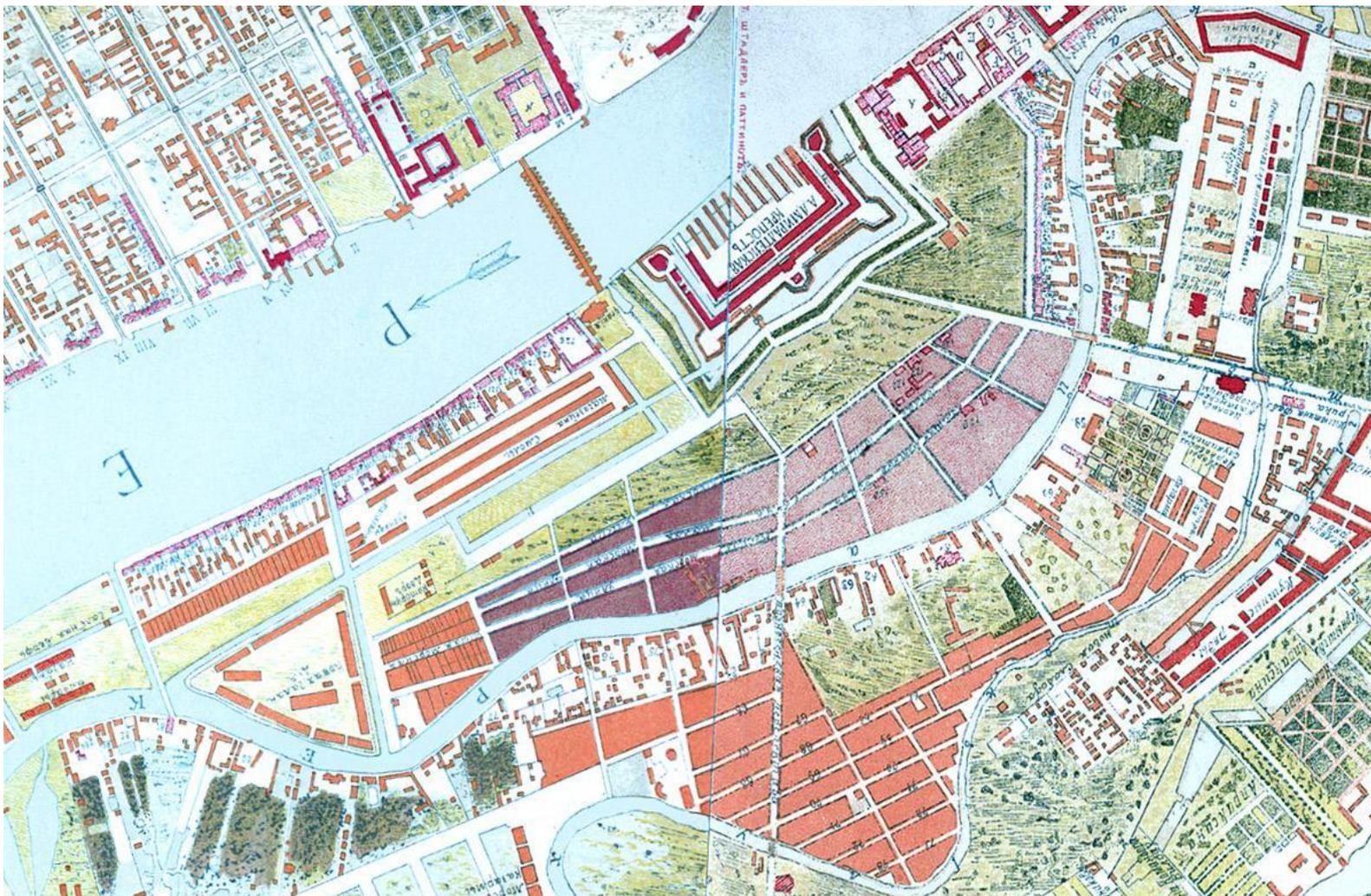
Иконография

Список иллюстраций

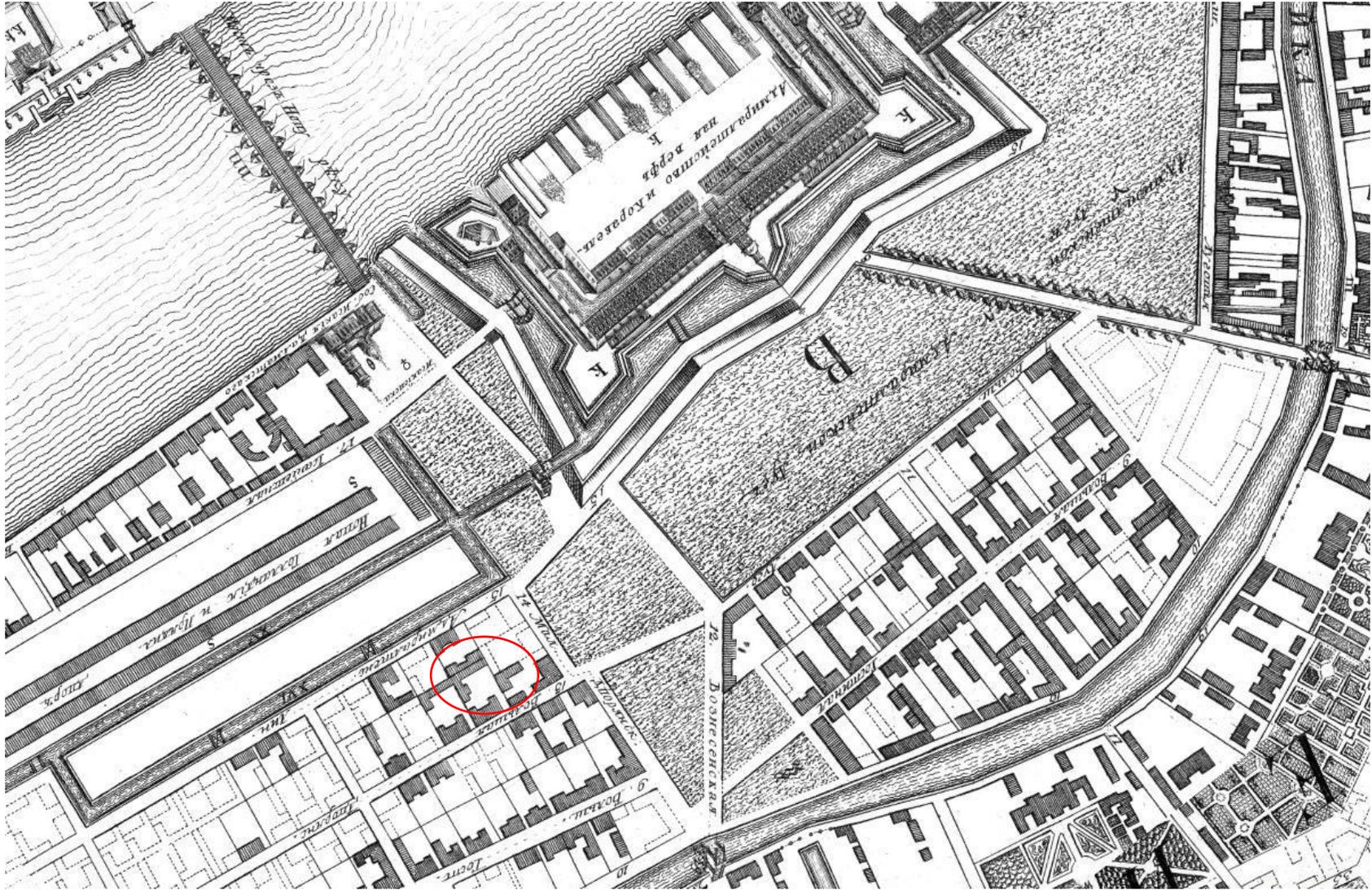
1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. 1738 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/ (дата обращения 28.11.2024).
2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/ (дата обращения 28.11.2024).
3. План территории 1-й Адмиралтейской части в границах Большая Исаакиевская ул. (ул. Якубовича), Ново-Исаакиевская (Почтамтская) ул, Выгрузной (Почтамтский) пер., совр. Исаакиевская пл. 1765-1773 гг. Фрагмент // Источник: Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостикова и др.). СПб., 2003. С. 95.
4. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей («Сенатский атлас») 1798 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 7.
5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/ (дата обращения 28.11.2024).
6. Двор лампового мастера Китнера по 1-й Адмиралтейской части 3-го квартала под № 177. 1832 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 57-60.
7. Фасады по 1-й Адмиралтейской части 3-го квартала под № 177...двор лампового мастера Китнера. 1832 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 65-68.
8. Фасад по Почтамтской улице для предполагаемой надстройки одного этажа по существующему четырехэтажному дому, принадлежащему купцу Китнеру в 1-й Адмиралтейской части в 3-м квартале под № 177 / 2 состоящему. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 5об-6.
9. Фасад по Исаакиевской улице для предполагаемой надстройки одного этажа по существующему четырехэтажному дому, принадлежащему купцу Китнеру в 1-й Адмиралтейской части в 3-м квартале под № 177 / 2 состоящему. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 7об-8.
10. Проект на надстройку 5-го этажа на дом купца Китнера. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 11-12.
11. Разрез дома купца Китнера... с показанием на оном надстройки 5-го этажа. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 13.
12. Схема из «Атласа тринадцати частей С. Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент // Источник: Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 9.
13. План Санкт-Петербурга Мусницкого 1868 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/ (дата обращения 28.11.2024).
14. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1896/ (дата обращения 28.11.2024).
15. Проезд шаха Мозафар эд Дина по Исаакиевской площади. Фотография. Автор фото неизвестен. 1900 г. // Источник: <https://pastvu.com/p/431605> (дата обращения 28.11.2024).
16. Улица Союза Связи. Угловой фасад дома № 1. Фотография. Автор фото неизвестен. 1905 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1ГР-47. Ед. хр. 71559.

17. План двора наследников Китнер и Штейн Адмиралтейской части, 2-го участка, по Почтамтской улице и Исаакиевской площади под № 1 и 7. 1906 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 22об.
18. Части планов 1-5 этажей и разрез по линии АБ. 1906 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 23-24.
19. Дворовый фасад. 1906 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 25-26.
20. План двора наследников Китнер и Штейн Адмиралтейской части, 2-го участка, по Почтамтской улице и Исаакиевской площади под № 1 и 7. 1907 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 27об.
21. Разрез по линии А-В. 1907 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 28.
22. Часть плана 5-го этажа. 1907 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 32.
23. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1913/ (дата обращения 28.11.2024).
24. Пожарный выезд на Исаакиевской площади (на 2-м плане дома №№ 7 (Китнера), 9 (Мятлевых), 11 (Германское посольство). Фотография. Автор фото неизвестен. 1913 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1Е-19. Ед. хр. 15797.
25. Новый план Ленинграда 1933 года. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1933/ (дата обращения 28.11.2024).
26. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939 – 1942 гг. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/ (дата обращения 28.11.2024).
27. Спутниковая карта Ленинграда 1966 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/ (дата обращения 28.11.2024).
28. Исаакиевская площадь, дом 7. Фотография. Автор фото – Зиверт Л.Л. 1974 г. // Источник: <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51740610> (дата обращения 28.11.2024).

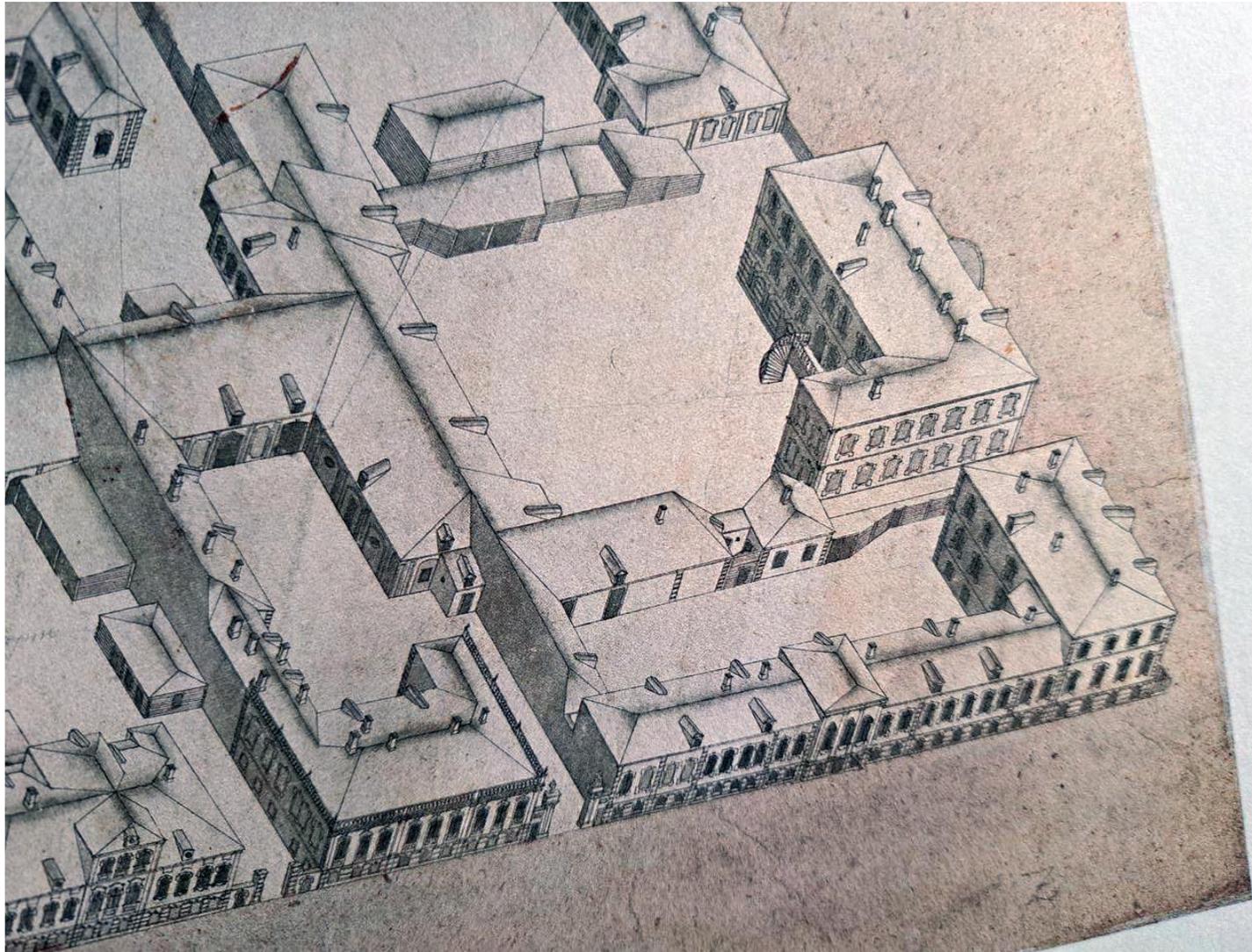
Иконография



1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. 1738 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/ (дата обращения 28.11.2024).



2. Академический план Санкт-Петербурга И.Ф. Трускотта. 1753 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/ (дата обращения 28.11.2024).



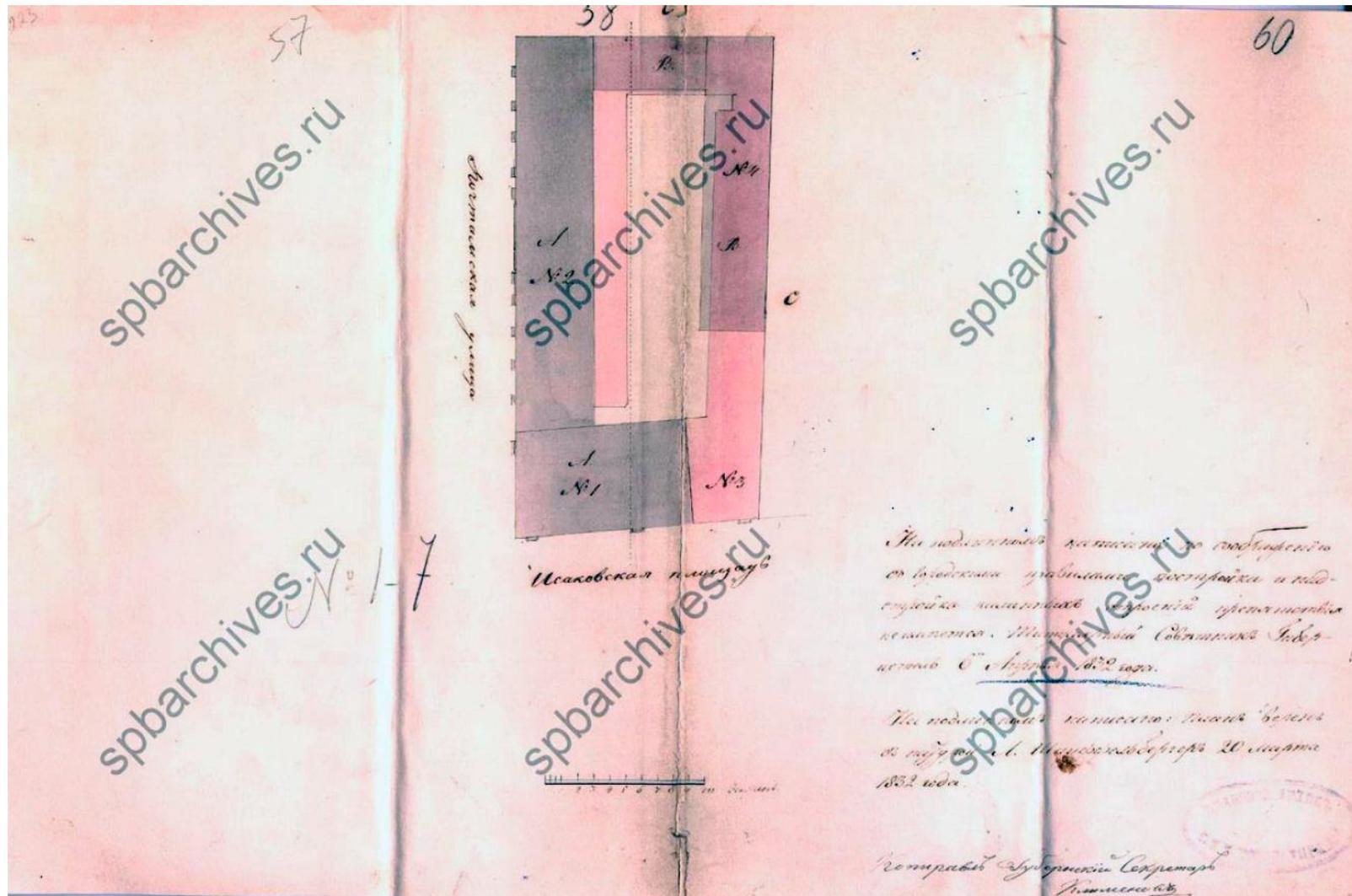
3. План территории 1-й Адмиралтейской части в границах Большая Исаакиевская ул. (ул. Якубовича), Ново-Исаакиевская (Почтамтская) ул, Выгрузной (Почтамтский) пер., совр. Исаакиевская пл. 1765-1773 гг. Фрагмент // Источник: Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг. (план П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостикова и др.). СПб., 2003. С. 95.



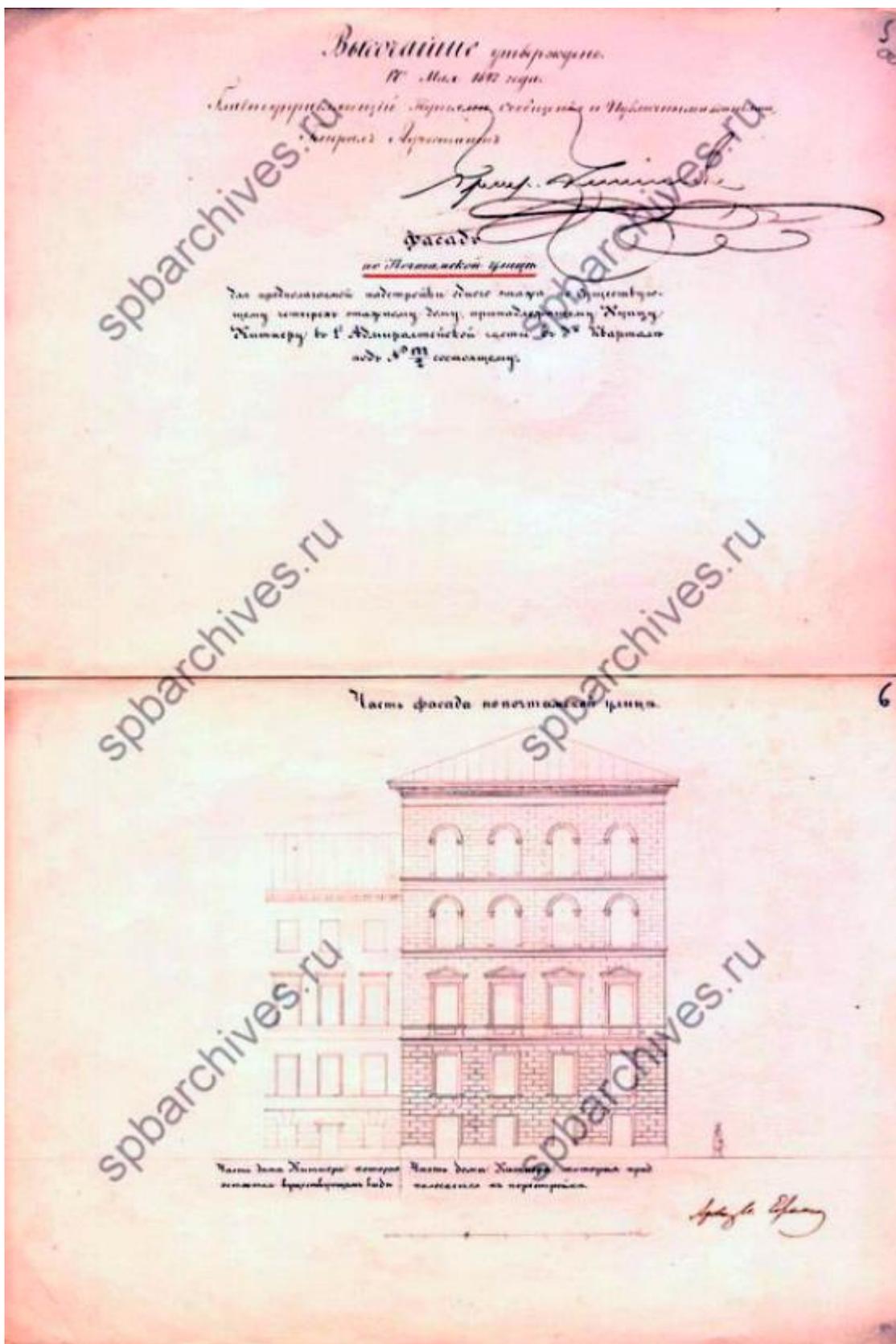
4. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей («Сенатский атлас») 1798 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 7.



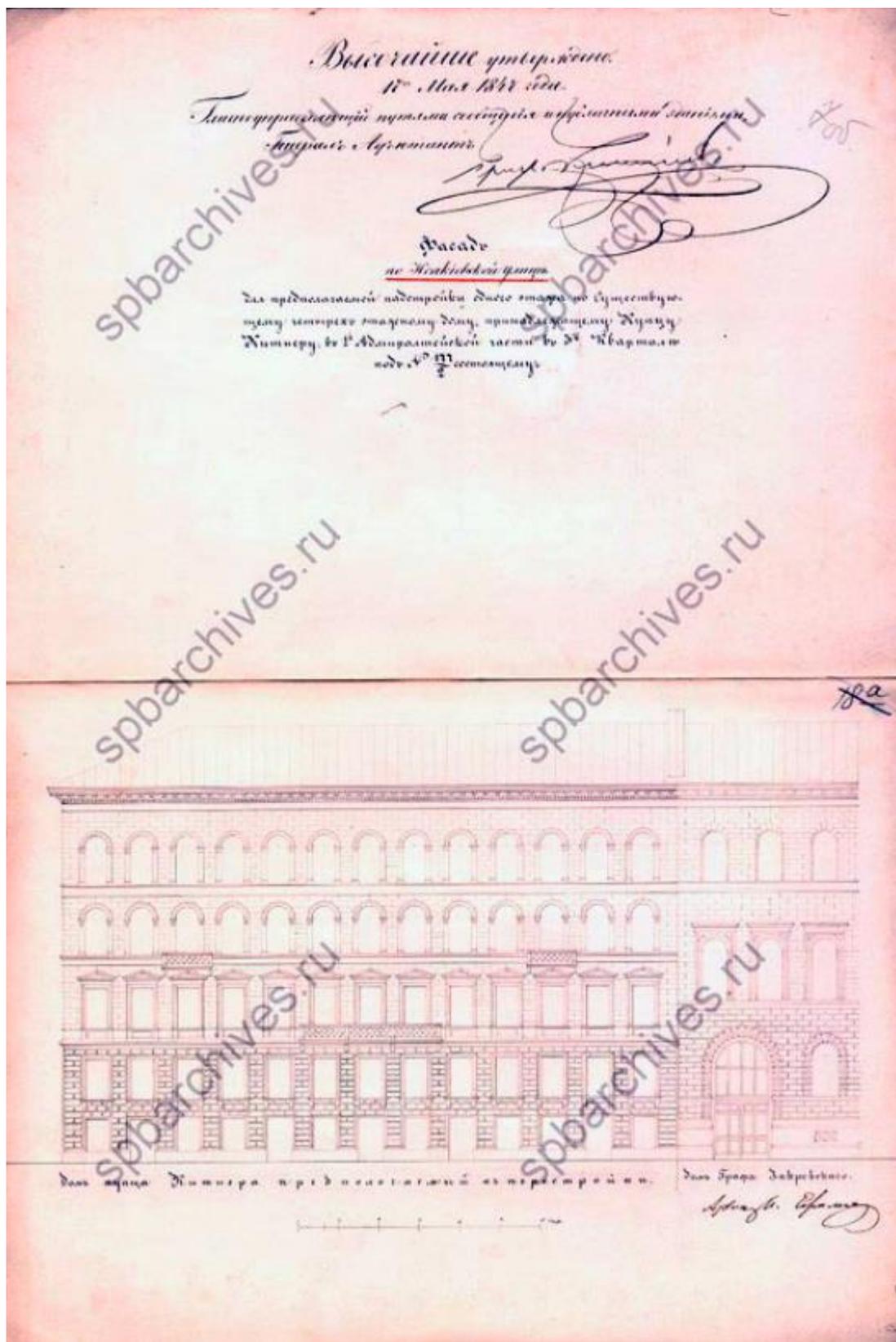
5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/ (дата обращения 28.11.2024).



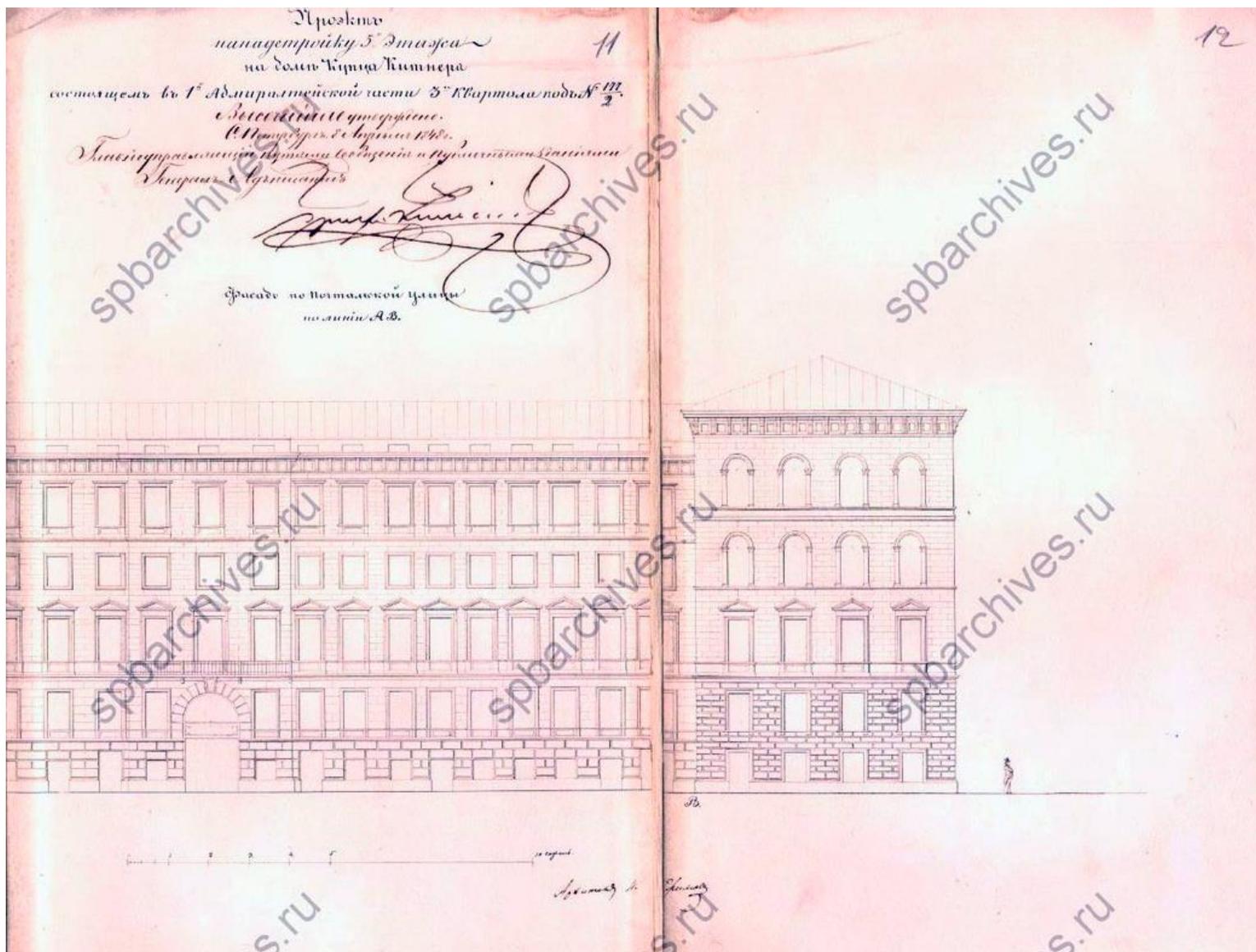
6. Двор лампового мастера Китнера по 1-й Адмиралтейской части 3-го квартала под № 177. 1832 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 57-60.



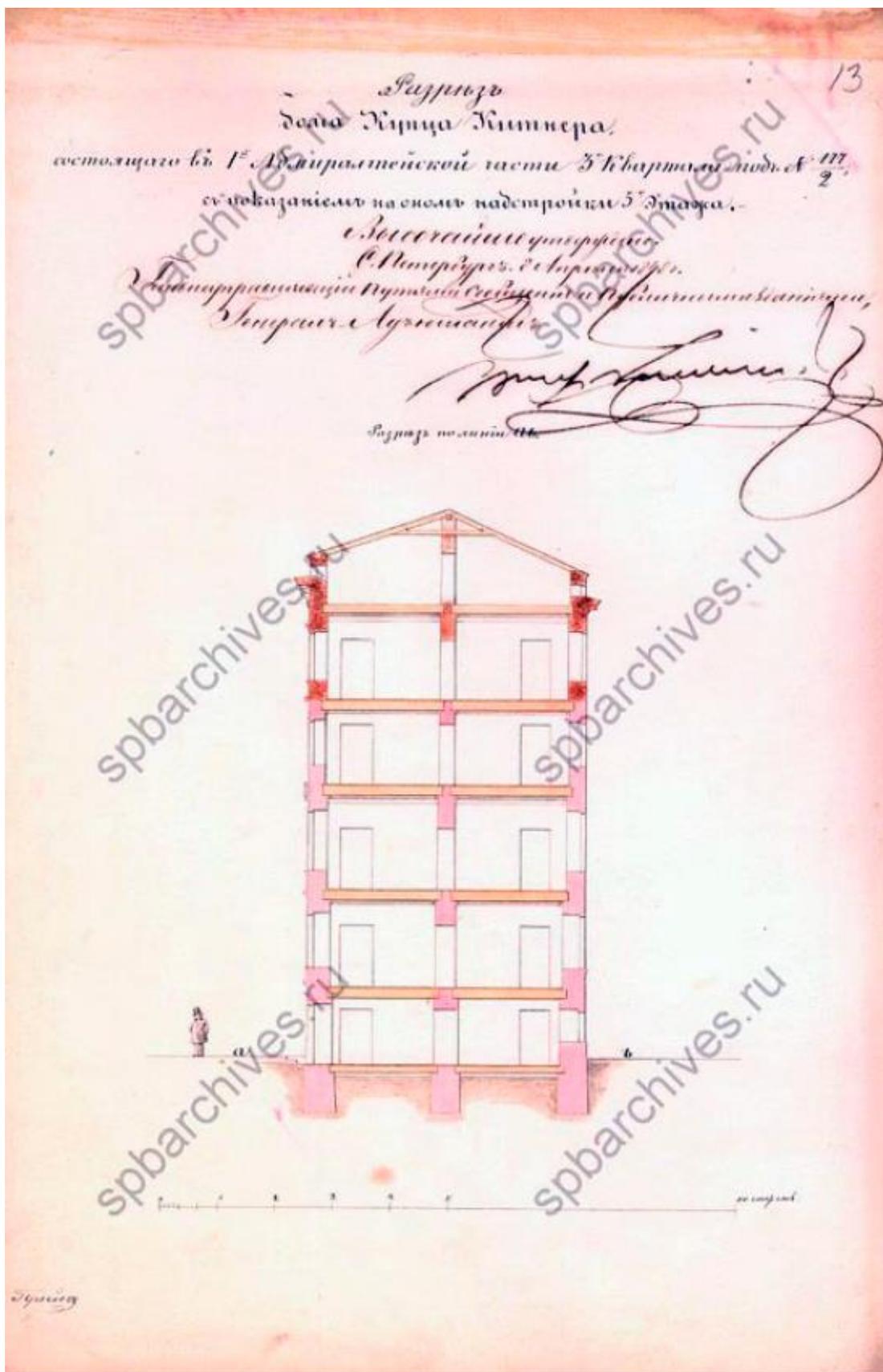
8. Фасад по Почтамтской улице для предполагаемой надстройки одного этажа по существующему четырехэтажному дому, принадлежащему купцу Китнеру в 1-й Адмиралтейской части в 3-м квартале под № 177 / 2 состоящему. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 5об-6.



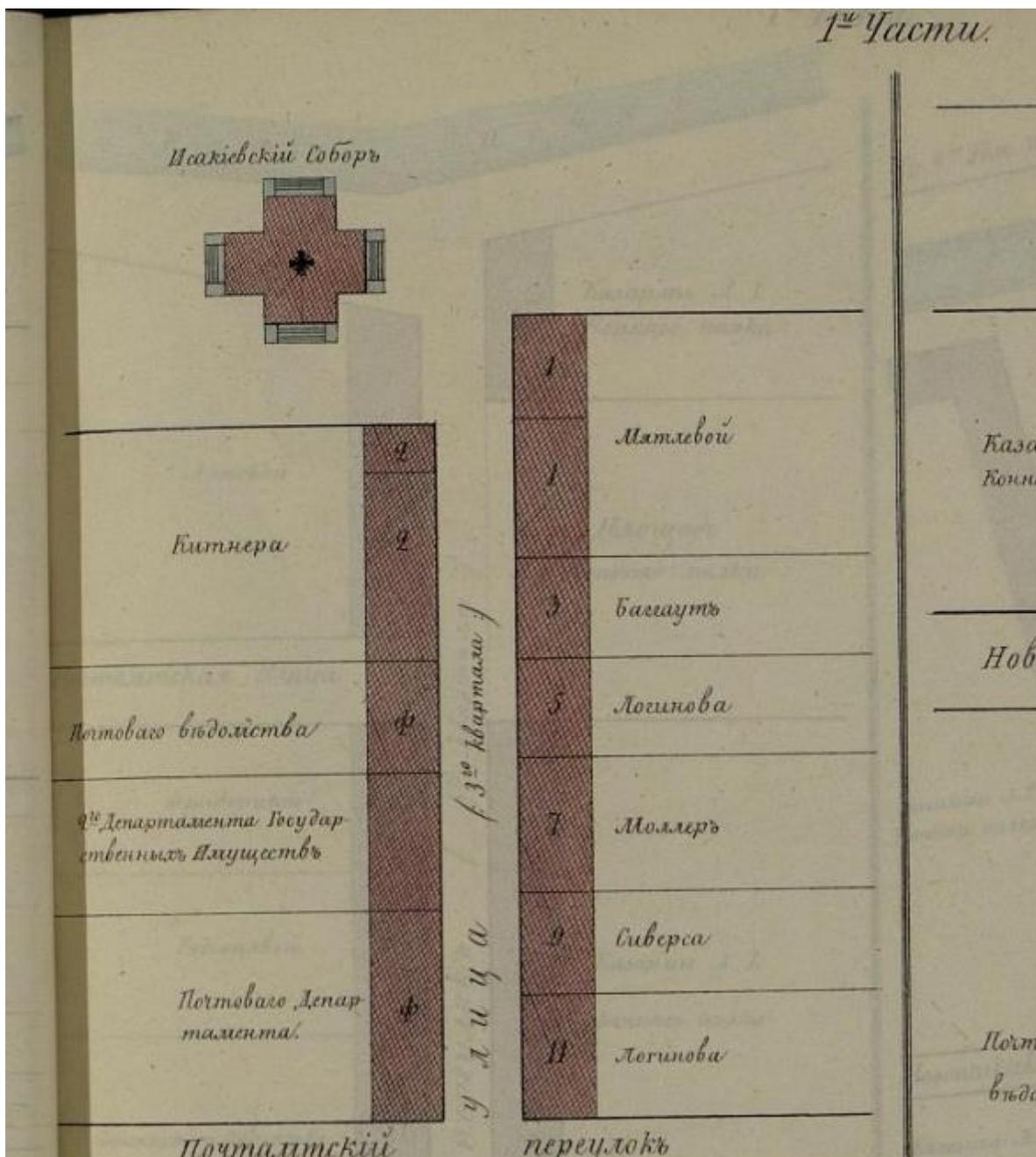
9. Фасад по Исаакиевской улице для предполагаемой надстройки одного этажа по существующему четырехэтажному дому, принадлежащему купцу Китнеру в 1-й Адмиралтейской части в 3-м квартале под № 177 / 2 состоящему. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 7об-8.



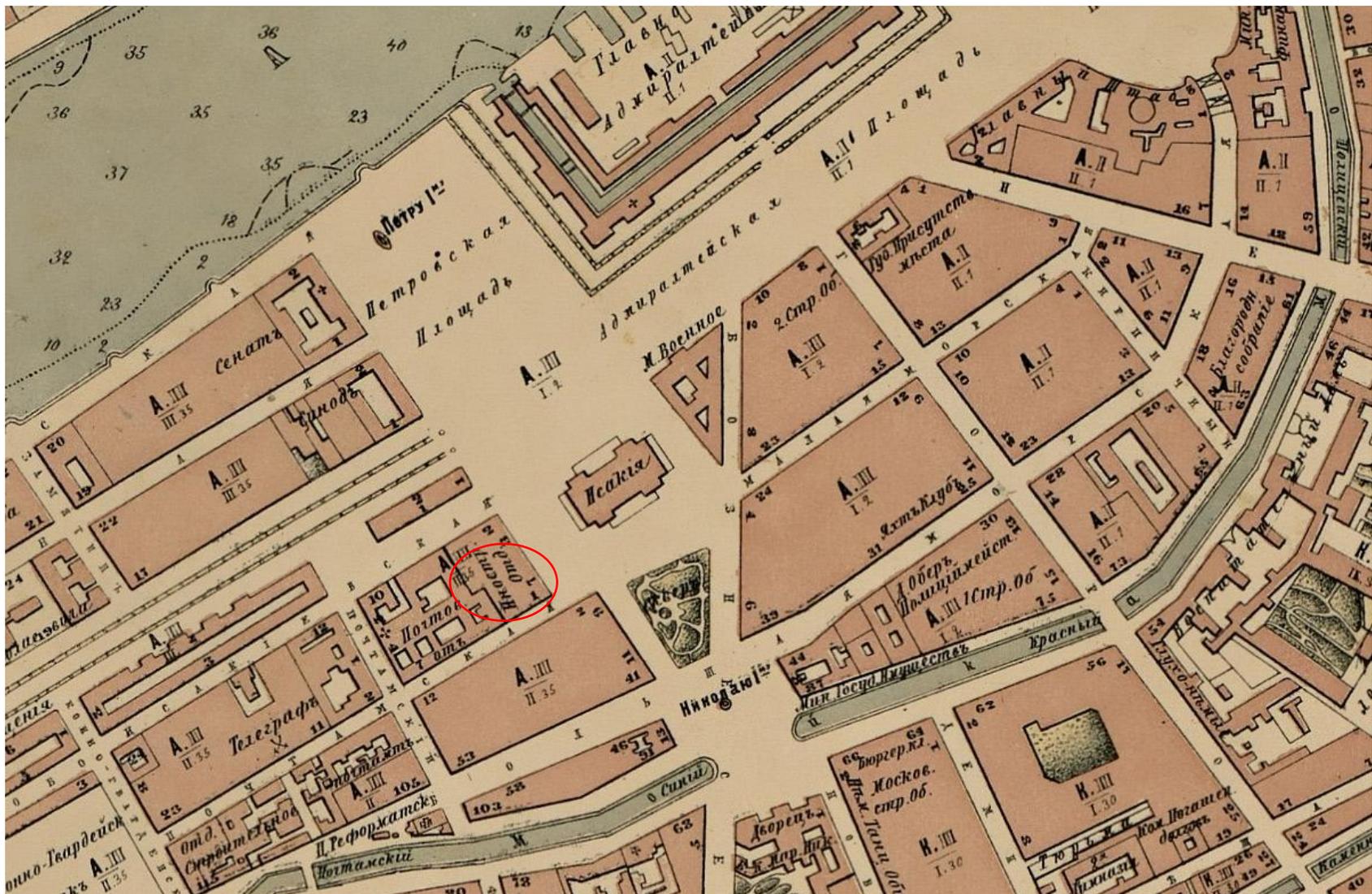
10. Проект на надстройку 5-го этажа на дом купца Китнера. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 11-12.



11. Разрез дома купца Китнера... с показанием на оном надстройке 5-го этажа. 1847 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 13.



12. Схема из «Атласа тринадцати частей С. Петербурга» Н. Цылова. 1849 г. Фрагмент // Источник: Атлас тринадцати частей С. Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 9.



13. План Санкт-Петербурга Мусницкого 1868 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1868/ (дата обращения 28.11.2024).



14. План Санкт-Петербурга из путеводителя Суворина. 1896 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1896/ (дата обращения 28.11.2024).



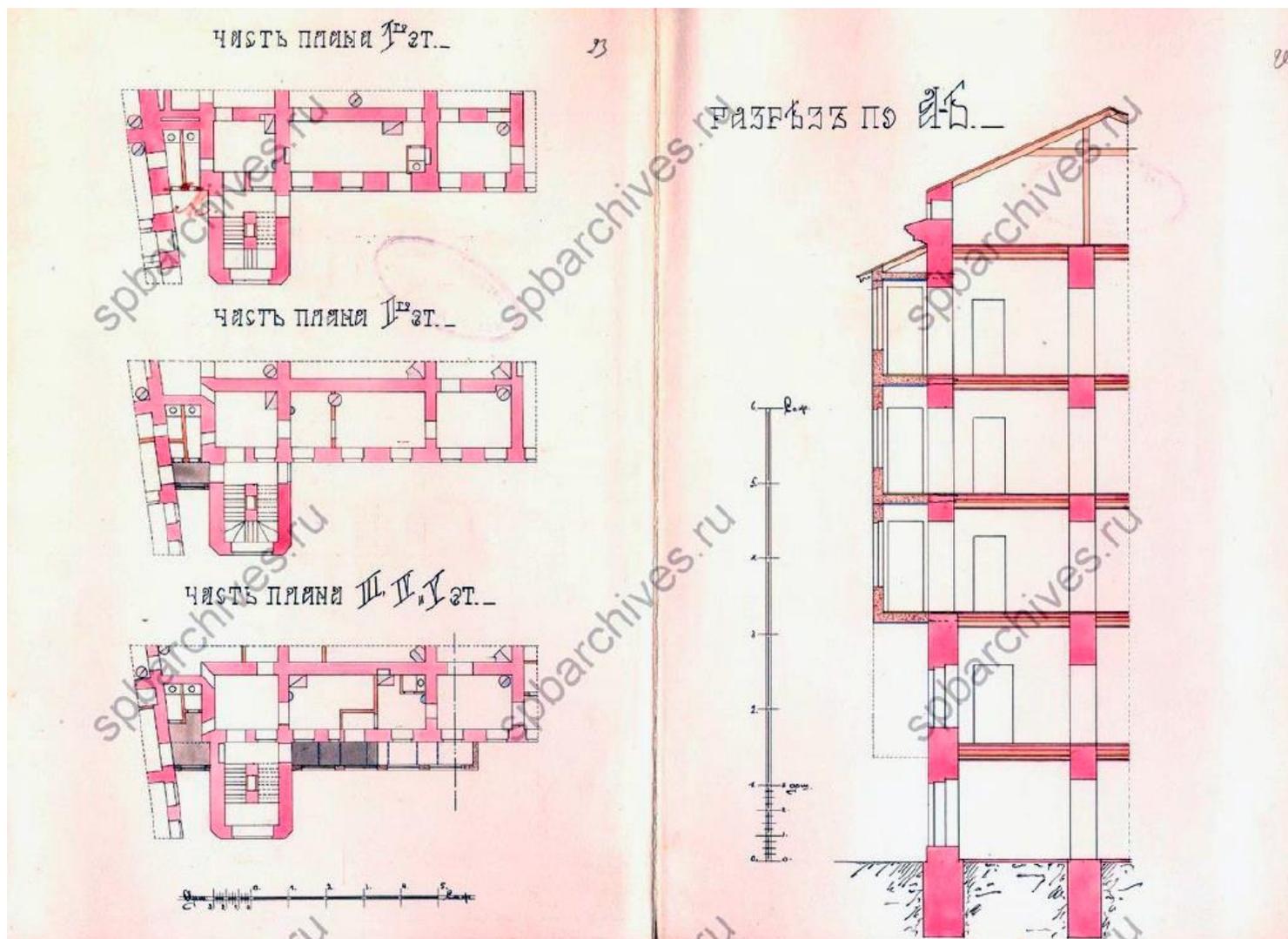
15. Проезд шаха Мозафар эд Дина по Исаакиевской площади. Фотография. Автор фото неизвестен. 1900 г. // Источник: <https://pastvu.com/p/431605> (дата обращения 28.11.2024).



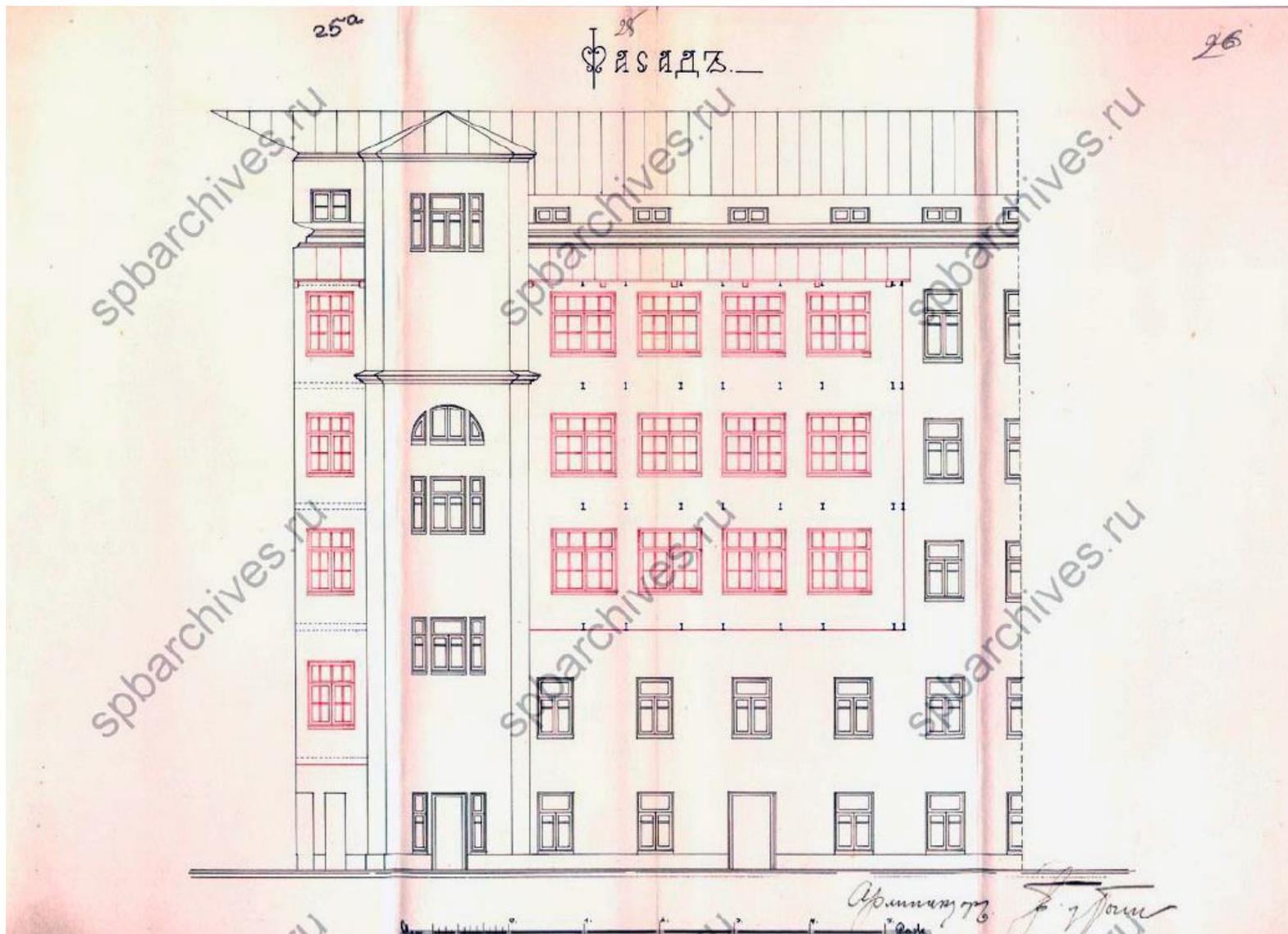
16. Улица Союза Связи. Угловой фасад дома № 1. Фотография. Автор фото неизвестен. 1905 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1ГР-47. Ед. хр. 71559.



17. План двора наследников Китнер и Штейн Адмиралтейской части, 2-го участка, по Почтамтской улице и Исаакиевской площади под № 1 и 7. 1906 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 22об.



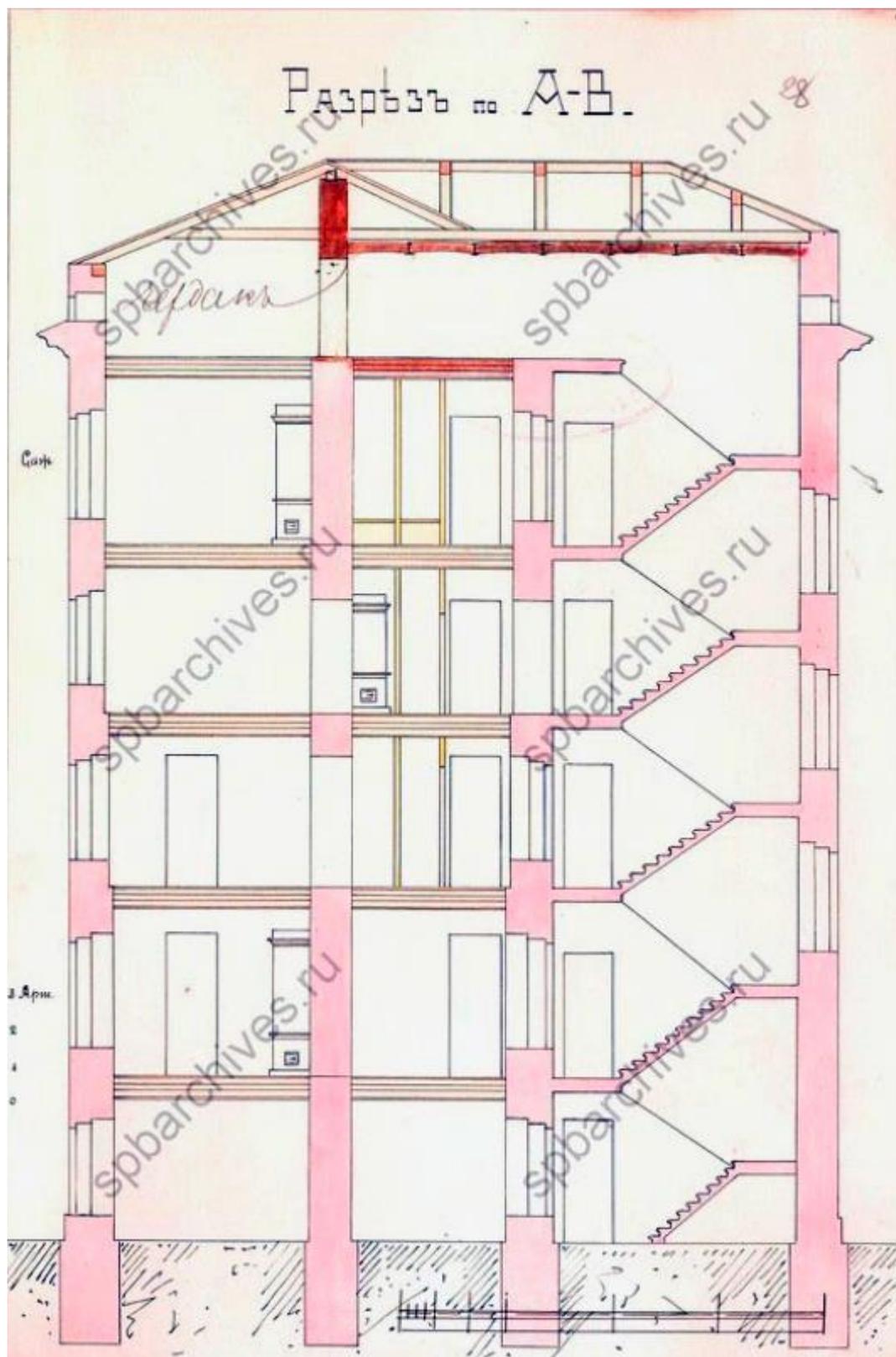
18. Части планов 1-5 этажей и разрез по линии АБ. 1906 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 23-24.



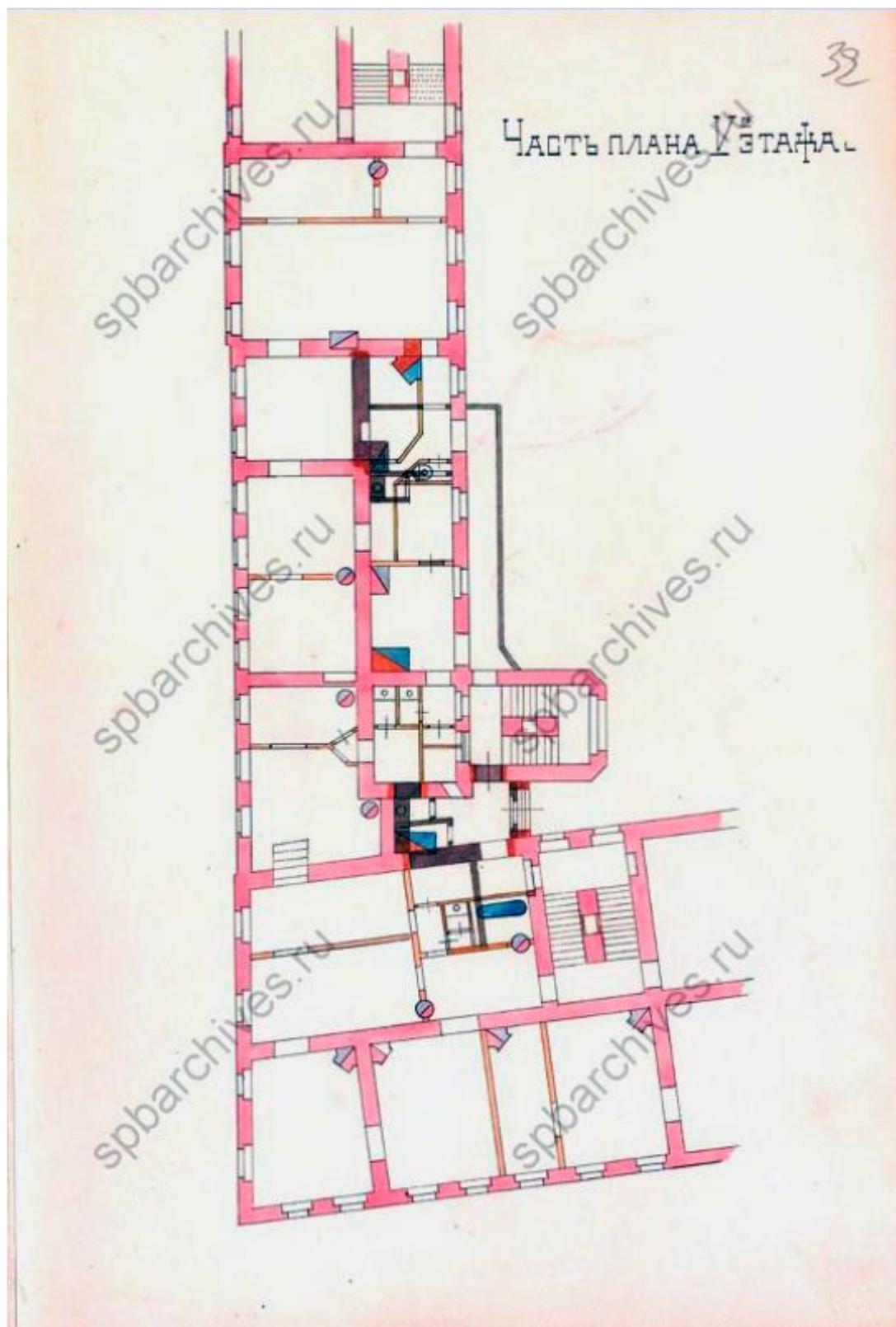
19. Дворовый фасад. 1906 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 25-26.



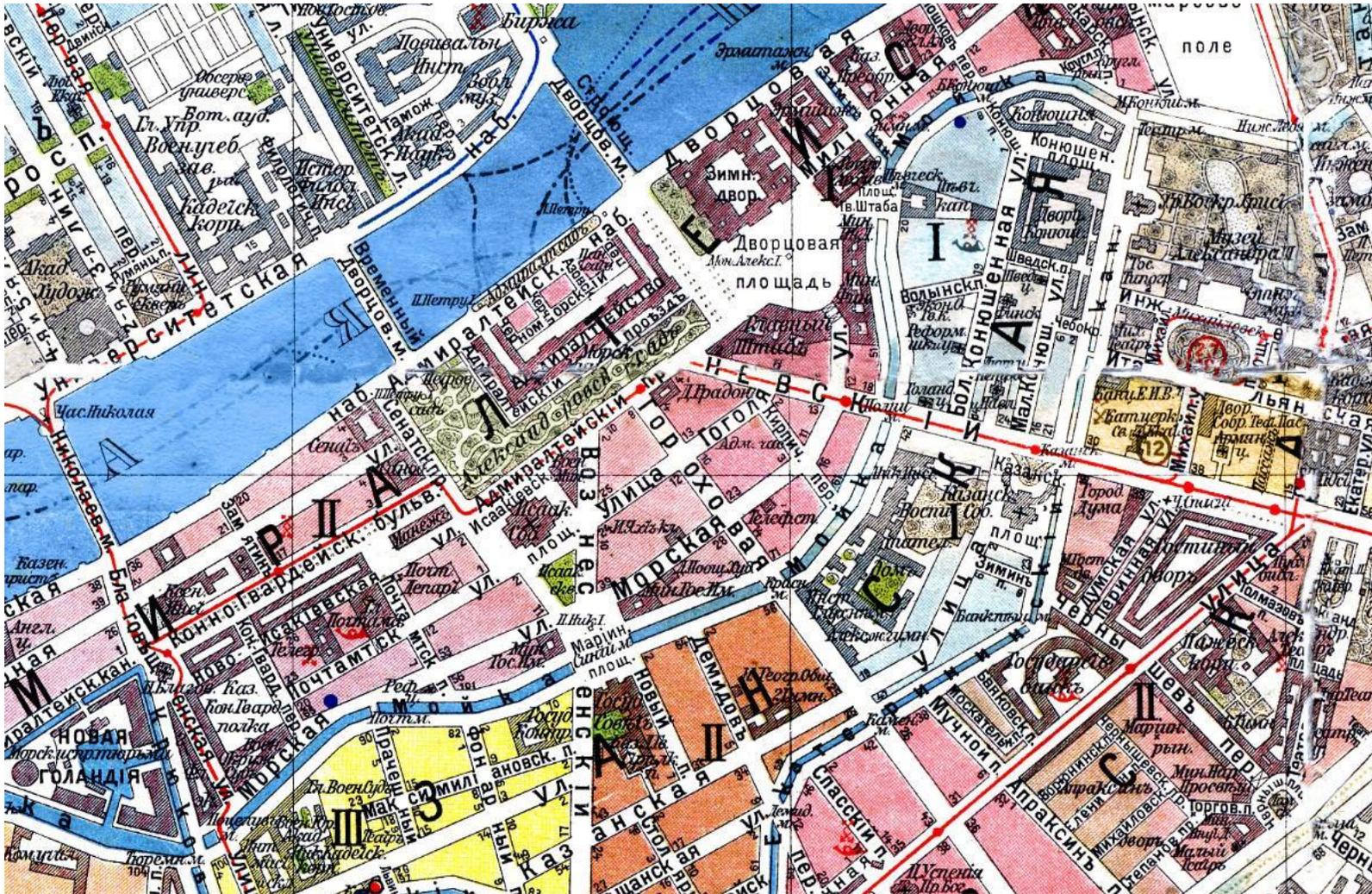
20. План двора наследников Китнер и Штейн Адмиралтейской части, 2-го участка, по Почтамтской улице и Исаакиевской площади под № 1 и 7. 1907 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 27об.



21. Разрез по линии А-В. 1907 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 28.



22. Часть плана 5-го этажа. 1907 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 223. Л. 32.



23. План из путеводителя Суворина «Весь Петербург». 1913 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_suvorin_1913/ (дата обращения 28.11.2024).



24. Пожарный выезд на Исаакиевской площади (на 2-м плане дома №№ 7 (Китнера), 9 (Мятлевых), 11 (Германское посольство). Фотография. Автор фото неизвестен. 1913 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1Е-19. Ед. хр. 15797.



26. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939 – 1942 гг. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/ (дата обращения 28.11.2024).



27. Спутниковая карта Ленинграда 1966 г. Фрагмент // Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/ (дата обращения 28.11.2024).



28. Исаакиевская площадь, дом 7. Фотография. Автор фото – Зиверт Л.Л. 1974 г. // Источник: <https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=51740610> (дата обращения 28.11.2024).

Приложение № 7 к Акту
по результатам государственной историко-культурной экспертизы

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году

г. Санкт-Петербург

24 февраля 2026 г.

Присутствовали:

Куминов Сергей Евгеньевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1102 от 24.06.2025).

Саюшев Борис Михайлович – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1003 от 03.06.2025).

Курленьиз Галина Александровна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023, № 1392 от 31.07.2025).

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. Утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Об определении документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Куминов С.Е. – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий состав членов экспертной комиссии:

- Куминов С.Е.;
- Саюшев Б.М.;
- Курленьиз Г.А.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Куминов С.Е. – о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

- Председателем экспертной комиссии выбрать – Куминова С.Е.;
- Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – Саюшева Б.М.;

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: Куминов С.Е. – об утверждении порядка работы и принятия 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 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали: Куминов С.Е. – об утверждении основных направлений работы экспертов.

Постановили: определить следующие направления работы экспертов:

- Куминов С.Е. – координация деятельности экспертов, изучение исходно-разрешительной документации, анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- Саюшев Б.М. – научные исследования, изучение исходно-разрешительной документации; анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, определение состояния элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
- Курленьиз Г.А. – изучение исходно-разрешительной документации; анализ проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, оценка полноты и комплектности представленной на экспертизу проектной документации.
- Визуальное изучение объекта и оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы выполнять коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Куминов С.Е.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

5. Утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Куминов С.Е. – об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

- 24 февраля 2026 г. – натурное обследование объекта, фотофиксация современного состояния;
- 25 февраля 2025 г. – 26 февраля 2026 г. - 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; оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

6. Об определении документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Слушали: Куминов С.Е. уведомил членов экспертной комиссии о том, что для проведения экспертизы от Заказчика получен комплект документов в составе:

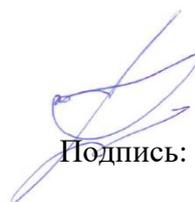
- проектная документация: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году;
- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 21.10.2025 № 281-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»;
- копия задания КГИОП № 01-21-2994/25-0-1 от 02.12.2025 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 (ремонт и приспособление квартиры №7 для современного использования в части перепланировки);
- документы технического учета: копия технического паспорта квартиры по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, дом № 1, литера А, кв. № 7, составленного кадастровым инженером Дурневым К.В. (квалифицированный аттестат №78-13-784) по состоянию на 23.08.2024 г.; архивные копии планов пом. 7 по состоянию на 1931 г., на 1941 г.;
- правоустанавливающие документы: копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее – ЕГРН) от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196720881 на помещение с кадастровым номером 78:32:0001092:1198 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Почтамтская, д. 1, литера. А, кв. 7.

Постановили:

При необходимости запрашивать у Заказчика дополнительные документы для проведения экспертизы, в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование: 3 человека – за, против – нет, воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:
Куминов Сергей Евгеньевич



Подпись:

24 февраля 2026 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:
Саюшев Борис Михайлович



Подпись:

24 февраля 2026 г.

Член экспертной комиссии:
Курленьиз Галина Александровна



Подпись:

24 февраля 2026 г.

Протокол № 2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году

г. Санкт-Петербург

26 февраля 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Куминов Сергей Евгеньевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1102 от 24.06.2025).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Саюшев Борис Михайлович – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 1003 от 03.06.2025).

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы об аттестации Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023, № 1392 от 31.07.2025).

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Куминов С.Е., Саюшев Б.М., Курленьиз Г.А.

Постановили:

1. Согласиться с тем, что представленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О.Китнера» по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: «Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом С.О. Китнера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, в части ремонта и приспособления для современного использования квартиры 7» (шифр: 22/12/25-01), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская "ВЕГА"» в 2025 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

3. 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:
Куминов Сергей Евгеньевич



Подпись:

26 февраля 2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:
Саюшев Борис Михайлович



Подпись:

26 февраля 2026 г.

Член экспертной комиссии:
Курленьиз Галина Александровна



Подпись:

26 февраля 2026 г.