Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44[1]): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2026 г. (Шифр: 003556/22)

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: Рязанцева М. С., Зайцевой Д. А., Курленьиз Г. А. (Приложение № 10. Протоколы заседаний экспертной комиссии) на основании договоров №№ ГИКЭ/01, ГИКЭ/02, ГИКЭ/03. от 10.04.2026 года на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 11).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:
Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 21 апреля 2026 года по 22 апреля 2026 года, со 2 июня 2026 года по 4 июня 2026 года.

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы: общество с ограниченной ответственностью «НИВАД» (ООО «НИВАД»). Юридический адрес: 196128, г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, д. 5 корп. 2 лит. А, офис 103; ОГРН 1177847168773; ИНН 7810684111; КПП 781001001. Генеральный директор Дубинин Иван Витальевич.

4. Фамилия, имя и отчество (при наличии), образование, специальность, ученая степень (звание) (при наличии), стаж работы, место работы и должность эксперта:
Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе: председатель экспертной комиссии – **Рязанцев Михаил Сергеевич**; ответственный секретарь экспертной комиссии – **Зайцева Дарья Александровна**; эксперт – **Курленьиз Галина Александровна.**

ФИО	**Рязанцев Михаил Сергеевич**
Образование	образование высшее (Липецкий государственный педагогический институт, Воронежский экономико-правовой институт)
Специальность	историк
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ИП Рязанцев Михаил Сергеевич, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы

[1] Наименование адреса в соответствии с приказом КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

ФИО	**Зайцева Дарья Александровна**
Образование	Высшее, Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина. 1999 г.
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	20 лет
Место работы и должность	ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед.
ФИО	**Курленьиз Галина Александровна**
Образование	Высшее, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008 г.
Специальность	архитектор-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «НИиПИ Спецреставрация», генеральный директор

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

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

Эксперты предупреждены, что в соответствии с законодательством Российской Федерации несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы.

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2026 г. (Шифр: 003556/22) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор»

(г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанная ООО «НИВАД» в 2026 г. (Шифр: 003556/22).

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

1. Копия приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 1).
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) утвержденный КГИОП 20.03.2002 г. (Приложение № 2).
3. Копия распоряжения КГИОП от 28.05.2014 г. №10-262 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) (Приложение № 3).
4. Копия выписки из ЕГРН от 06.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-30003924 на нежилое помещение площадью 246.9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001626:1667 (местоположение: Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44 литера А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) (Приложение № 4).
5. Копия задания КГИОП от 14.01.2022 г. № 01-52-3556/21-0-1 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 (приспособление для современного использования помещения 3-Н) (Приложение № 5).
6. Материалы фотофиксации (Приложение № 6).
7. Копия плана вторичного объекта недвижимости с кадастровым номером 78:31:1626:5:37:23, расположенного по адресу: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит. А, нежилое помещение 3-Н с общей площадью 246,9 кв. м, составленный филиалом ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района 20.07.2005 г. (Приложение № 7).
8. Копия технического паспорта нежилого помещения 3-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44), составленного 20.07.2005 г. ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района (Приложение № 8).
9. Копия решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 июня 2022 г. по делу № А56-53264/2021 (Приложение № 12).
10. Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанная ООО «НИВАД» в 2026 г. (Шифр: 003556/22), в составе:

    Раздел 1. Предварительные работы

    003556/22 – ИРД. Часть 1. Исходно-разрешительная документация

    003556/22 – ФФ. Часть 2. Фотофиксация

    Раздел 2. Комплексные научные исследования (КНИ)

    003556/22 – ИС. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования

003556/22 – ОЧ. Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования

003556/22 – ИТИ. Часть 3. Инженерно-технические исследования

003556/22 – ОКНИ. Часть 4. Отчет по комплексным научным исследованиям

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (стадия «П»)

003556/22 – ПЗ. Часть 1. Пояснительная записка

003556/22 – АС. Часть 2. Архитектурно-строительные решения

003556/22 – ПОР. Часть 3. Проект организации работ

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

Имеются следующие обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения экспертизы: на момент проведения экспертизы в помещении 3-Н зафиксированы частично выполненные работы по приспособлению помещений подвала и 1 этажа, проводившиеся во исполнение решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 июня 2022 г. по делу № А56-53264/2021 (Приложение № 12), а именно: выполнена перепланировка помещений, расшит ранее зашитый дверной проем.

Проектная документация была представлена на экспертизу 21.04.2026 г., в связи с чем была создана экспертная комиссия в составе: Рязанцева М. С., Зайцевой Д. А., Курленьиз Г. А. и начато проведение экспертизы, оконченной с положительным заключением 22.04.2026 г. Вследствие выявленных технических ошибок документация была отозвана с рассмотрения в КГИОП.

02.06.2026 г. проведение экспертизы возобновлено экспертной комиссией в прежнем составе с целью рассмотрения проектной документации, исправленной в связи с выявлением технических ошибок, и окончено с составлением настоящего акта.

Прочие обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

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

- визуальное обследование объекта культурного наследия, выполнена фотофиксация объекта в необходимом объеме. Оформлен альбом фотофиксации со схемой и аннотациями, включая фотографии, предоставленные заказчиком (Приложение № 6);
- дополнительные архивно-библиографические исследования, необходимые для подтверждения обоснованности принятых проектных решений, по результатам которых составлен альбом иконографических материалов (Приложение № 9[2]) и краткая историческая справка (п.п. 10.2);
- анализ документов, предоставленных заказчиком, анализ документации, выявленной при проведении экспертизы;
- анализ представленной заказчиком проектной документации с целью определения соответствия принятых проектных решений требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

Исследования проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Исследования выполнены на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Выявленный объект культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) является многоквартирным жилым домом с нежилыми помещениями.

Согласно представленной заказчиком выписке из ЕГРН от 06.03.2026 № КУВИ-001/2026-30003924 (Приложение № 4), правообладателем помещения 3-Н является Соболева Елена Николаевна, вид права: собственность, зарегистрировано 27.11.2009 № 78-78-01/0694/2009-518.

С 17.10.2018 г. помещение 3-Н находится в аренде у общества с ограниченной ответственностью «Фудсервис» (ООО «ФУДСЕРВИС», ИНН: 7840082562).

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

Загородный проспект является одной из старейших магистралей Санкт-Петербурга, возникшей первоначально как пешеходная тропа от Невского проспекта (тогда Большой Перспективной дороги) до Екатерингофа. Она проходила вдоль задних дворов участков на левом берегу Фонтанки, розданных в 1720-х гг. под дачи. В 1739 г. Комиссия о Санкт-Петербургском строении решила соединить магистраль, называвшуюся Большая Загородная улица (наименование «проспект» встречается с 1798 г.), с новой торговой площадью (Владимирской). С 1740-х гг. Загородный проспект соединяет Владимирскую площадь и Московский проспект. Южную часть Загородного проспекта, представлявшую собой заболоченный лесистый участок, в 1723 г. отдали для обустройства Семеновского полка. От проспекта пробили линии-просеки, ставшие улицами. Улицы получили названия по городам Московской губернии, где полк размещался ранее.

Северная часть Загородного проспекта стала застраиваться в 1730-х гг. преимущественно деревянными купеческими домами.

На топографическом плане Петербурга 1738 г., составленном Иоганном Беньямином Зигхеймом, рассматриваемый участок не застроен. Деревянные строения зафиксированы только вдоль реки Фонтанки и нынешней Владимирской площади.

После утверждения в 1854 г. запрета на строительство деревянных домов и после пожара 1862 г. деревянная застройка окрестностей Загородного проспекта почти полностью заменена каменной.

История владения рассматриваемого участка в архивных источниках прослеживается с 1825 г.

15 апреля 1825 г. в Комитет для строений и гидравлических работ была оплачена пошлина за согласование проекта переделки фасадов во дворе титулярной советницы Александровой. На участке располагались два удлиненных здания. На границе домовладения стоял двухэтажный дом. В 1832 г. хозяйка собиралась перестроить его в двухэтажный на подвалах, со скругленным углом, и сделать балкон. На чертеже представлены два лицевых фасада вдоль Загородного проспекта и вдоль 7-й линии (совр. Звенигородская ул.) и один из торцевых фасадов. В дом вели три входа.

В 1839 г. следующий владелец участка титулярный советник Фролов перестроил двухэтажный каменный флигель, стоящий к югу от перестроенного прежней владелицей углового дома. По крайней правой оси расположен прямоугольный арочный проезд во двор. На центральной оси во втором этаже устроен эркер.

В 1840 г. домовладение принадлежало купцу 2-й гильдии Ивану Масленникову. На участке было два отдельных строения. Согласно чертежам, при Масленникове был построен каменный сарай на границе с соседом, а дома соединены висячим переходом над въездом во двор. Масленников благоустроил владение – провел канализацию, привел в порядок отхожие места и мусоросборники, построил конюшни; между зданиями устроил каменную рустованную ограду с решеткой по верху и вазами на столбах ворот. В этот период двор вдоль соседнего участка по Загородному проспекту был уменьшен и фактически представлял собой щель между строениями.

В 1864–1898 гг. участок принадлежит купеческой вдове Елизавете Алексеевне Мясниковой, которая делает соединительную каменную пристройку между домами со сводами Монье в подвале.

В 1902 г. участок со строениями приобрела Мария Александровна графиня Стенбок-Фермор, которая заказала проект нового здания. В архиве ЦГИА СПб хранится проект фасада и два плана нового дома. Чертеж фасадов подписан гражданским инженером Л. П. Шишко. Пятиэтажное здание занимало максимально возможное пространство участка. В нижнем этаже архитектор расположил помещения для торговли. Большие окна полуциркульной формы с трехчастной расстекловкой и филенками в нижней части устанавливались на низкий цоколь проема. Квартирные окна в проекте имели традиционную расстекловку – на две створки с узкой форточной полосой и фрамугой.

Со Звенигородской улицы во двор вел арочный проезд с крестовыми сводами, в следующий узкий двор вел проезд через дворовый флигель. Оба двора граничили с брандмауэрами соседних участков.

Первый этаж предназначался для торговых помещений. Сохранившиеся чертежи этого этажа по первоначальному варианту и осуществленный план имеют незначительные отличия в размещении печей – в натуре появились печи в вестибюлях подъездов. Обращают на себя внимание винтовые лестницы, ведущие из торговых помещений на второй этаж – очевидно, в квартиры арендаторов лавок. В осуществленном варианте они отсутствуют. По всей видимости, над реализованным вариантом проекта, сохранившимся без дат и подписи, работал один и тот же автор.

При этом фасады двух вариантов разительно отличаются друг от друга. Проектный вариант решен в приемах эклектики с отсылкой к византийским источникам, реализованный проект решен в стилистике модерна.

К лестничным клеткам примыкают лифты. На площадках расположены по две квартиры. Квартиры оборудованы печами, просторными ванными комнатами, двумя санузлами.

Чертеж построенного дома хранится в фонде Кредитного общества ЦГИА СПБ. Домовладельцы, как правило, вложившись в строительство (на которое, зачастую, также брали кредит под залог недвижимости), сразу после приемки дома в эксплуатацию и даже его заселения закладывали новостройку, чтобы кредитными деньгами расплатиться как за

предыдущий кредит, так и с производителями работ. При этом на чертежах из фонда Кредитных обществ авторской подписи нет, поскольку они выполнялись штатным архитектором общества, который должен был засвидетельствовать все детали и особенности существующего в натуре объекта.

В 2012 г. при проведении реставрационных работ на фасаде здания, выполнявшихся в рамках городской адресной программы «Фасады Санкт-Петербурга», были отреставрированы и окрашены снаружи деревянные рамы витринных окон первого этажа. В материалах к проектно-сметной документации (согласована КГИОП 31 января 2011 г.) указано наличие заполнений оконных проемов первого этажа из хвойных пород древесины: «восполнение утрат и воссоздание утраченных элементов выполняется древесиной хвойных пород». Деревянное заполнение было заменено на металлопластиковое в период с 2013 по 2016 гг.

В настоящее время в оконные проемы торговых помещений вставлены заполнения со стеклопакетами в металлопластиковых рамах, имитирующих дерево темно-коричневого цвета, с горизонтальным импостом. В квартирных окнах исторически было установлено сплошное остекление без переплетов, сохранившееся до настоящего времени лишь в части проемов. Заполнения окон лестничных клеток – с трехчастной расстекловкой с арочкой по центральной оси. Витражные заполнения утрачены.

В доме № 44 по Загородному проспекту в 1903 – 1908 гг. проживал сам автор проекта здания – гражданский инженер Л. П. Шишко. Здесь находился офис продаж фабрики роялей и пианино К. Беккера. Здесь жили: в 1904 – 1906 годах – гражданский инженер А. П. Аплаксин, в 1860-е гг. – инженер-архитектор М. А. Канилле, в 1900-1901 гг. – скульптор Б. М. Микешин, в 1925 – 1931 гг. – гражданский инженер Н. И. Постников.

Дом включен в список выявленных объектов культурного наследия в 2001 г.

10.3. Сведения о ранее проведенных исследованиях и мероприятиях по учету объекта культурного наследия:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) является выявленным объектом культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» на основании приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 1).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) утвержден КГИОП 20.03.2002 г. (Приложение № 2).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) утвержден распоряжением КГИОП от 28.05.2014 г. № 10-262 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) (Приложение № 3).

План вторичного объекта недвижимости с кадастровым номером 78:31:1626:5:37:23, расположенного по адресу: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит. А (нежилое помещение 3-Н с общей площадью 246,9 кв. м) составлен филиалом ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района 20.07.2005 г. (Приложение № 7).

Технический паспорт нежилого помещения 3-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А, пом. 3-Н

(Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) составлен 20.07.2005 г. ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района (Приложение № 8).

10.4. Описание объекта культурного наследия, современное состояние:

Рассматриваемое здание построено в стиле модерн. Дом имеет 6 этажей, включая мансардный этаж и подвальный этаж. Форма здания сложная, состоит из лицевого корпуса с закругленным углом со скатной крышей и с венчающей угол смотровой башней в виде усеченного конуса с вогнутой направляющей с кованым ограждением верхней площадки, и примыкающих к нему двух дворовых корпусов также со скатной крышей.

Нижний этаж облицован красно-коричневым полированным гранитом в цоколе, гранитными пилястрами с грубой рустовкой и сплошной рустованной гранитной облицовкой угловой части до уровня 3-го этажа. В зоне 3-го этажа гранитная облицовка и пилястры завершаются декоративными гранитными элементами, в подкарнизной части – гранитными капителями, между ними – штукатурные русты пилястр. Основное поле стены гладко оштукатурено. Во двор ведет один проезд от Звенигородской улицы. Имеются два входа с двустворными деревянными остекленными заполнениями. Проемы первого этажа в виде аркады с гранитным полированным архивольтом, со сплошным остеклением, почти до тротуара, кроме нескольких проемов в помещения для отдельных лавок и с самостоятельными входами с улицы. В этих проемах предлагались остекление с поперечным импостом и одностворной дверью, что также подтверждается исторической иконографией и историческими фотографическими материалами. При этом, если сравнить рисунок оконных заполнений в первом варианте и в осуществленном, можно предположить, что заполнения могли быть запроектированы в металлических рамах. Однако, достоверных сведений о материале исторических оконных заполнений не обнаружено, кроме одного – они были утрачены и восстановлены в иных габаритах. Полы торговых помещений были подняты, нижняя часть проемов заложена кирпичом и оштукатурена, оконные заполнения, вероятно, после войны 1941 – 1945 гг., изготовлены из дерева с изменением расстекловки – горизонтальный импост установлен во всех рамах.

В угловой части и со стороны Звенигородской улицы три эркера от 3-го до 4-го этажа три экера с балконами, лепной декор в подкарнизной части фасада, выгнутые карнизы над эркерами. Над карнизным свесом парапетная решетка художественной ковки на фигурных каменных оштукатуренных столбиках, аттики в зоне эркеров. Сохранился козырек художественного литья.

Рассматриваемое помещение 3-Н располагается в двух уровнях здания: подвал и 1-й этаж. В помещение ведет три входа: основной с улицы Звенигородской, второстепенный – из внутреннего двора, третий вход с лестничной клетки подъезда № 4 (на момент проведения экспертизы проем зашит и не используется).

Наружные и внутренние стены выполнены из полнотелого глиняного кирпича на известковом растворе, перемычки дверных и оконных проемов кирпичные, состояние работоспособное.

Перекрытия по металлическим балкам с заполнением из монолитных бетонных плит, состояние удовлетворительное.

Лестницы металлические, состояние удовлетворительное.

Вся отделка в помещениях поздняя, в помещениях выполнена перепланировка ГКЛ-перегородками, витринное заполнение оконного проема по лицевому фасаду заменено на современное: выполнено из одной цельной металлопластиковой рамы с заполнением стеклопакетом; рама имеет импост, разделяющий окно на два светопрозрачных поля: нижнее прямоугольное и верхнее полуциркульное; цвет рамы – темно-коричневый. Наружное дверное заполнение помещения 3-Н позднее. Представляет собой металлопластиковую остекленную полуторапольную дверь с полуциркульной остекленной

фрамугой. Существующие заполнения проемов по лицевому фасаду установлены до 2019 года, до этого были установлены также современные металлопластиковые заполнения. Дверное заполнение со стороны двора позднее. В арочном проезде имеются два оконных проема, относящиеся к помещению 3-Н, заполнения проемов поздние, установлены металлические решетки.

Техническое состояние помещения 3-Н в целом удовлетворительное.

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

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

- Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры (Приложение № 9).
- Материалы фотофиксации (Приложение № 6).
- Копия приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (Приложение № 1).

11.2 Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература, а также нормативные акты:

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ).
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.
- ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общее требования».
- ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общее требования».
- Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП «Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и куль туры) народов Российской Федерации.

11.3. Архивные источники:

- ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. «Чертежи дома на участке, принадлежавшем Александровой, Фролову, И. П. Масленникову, И. В. Мясникову, Е. А. Мясниковой, М. А. Стенбок-Фермор по Загородному пр., 44 и Звенигородской ул., 2».
- ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4 Д. 1393. Архив СПб Кредитного общества. «Чертежи дома Е. И. Соколова по Загородному пр., 58».
- КГИОП. Н-10678 (рег. № 3-217). Научно-проектная документация на реставрационный ремонт фасадов памятников истории и культуры по программе «Фасады и крыши зданий исторического центра Санкт-Петербурга». Особняк «Дом

М. А. Стенбок-Фермор» (выявленный объект культурного наследия). СПб. Загородный пр., д. 44, Звенигородская ул. д. 2.

11.3. Литература

- Петербург в старых открытках. – СПб: Ферт, 1993.

11.4. Интернет-ресурсы:

- Доходный дом М. А. Стенбок-Фермор. URL: https://www.citywalls.ru/house2701.html
- Старые карты России и зарубежья. URL: https://retromap.ru/
- Яндекс-панорамы. URL: https://yandex.ru/maps/
- Фотографии прошлого. URL: https://pastvu.com/
- Государственный каталог музейного фонда Российской Федерации. URL: https://goskatalog.ru/

12. Обоснования вывода экспертизы

12.1. Описание проектных решений, анализ представленной на экспертизу документации по сохранению объекта культурного наследия:

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44)»: «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)» (Шифр: 003556/22), выполненная ООО «НИВАД» в 2026 г., (далее: Проект), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

003556/22 – ИРД. Часть 1. Исходно-разрешительная документация

003556/22 – ФФ. Часть 2. Фотофиксация

Раздел 2. Комплексные научные исследования (КНИ)

003556/22 – ИС. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования

003556/22 – ОЧ. Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования

003556/22 – ИТИ. Часть 3. Инженерно-технические исследования

003556/22 – ОКНИ. Часть 4. Отчет по комплексным научным исследованиям

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления (стадия «П»)

003556/22 – ПЗ. Часть 1. Пояснительная записка

003556/22 – АС. Часть 2. Архитектурно-строительные решения

003556/22 – ПОР. Часть 3. Проект организации работ

Документация разработана ООО «НИВАД» в 2026 г. на основании задания КГИОП 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 от 14.01.2022 г. № 01-52-3556/21-0-1 (Приложение № 5).

ООО «НИВАД» имеет лицензию Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 12 октября 2017 г. № МКРФ 04655. Переоформлена на основании лицензирующего органа – приказа: № 1326 от 30.07.2018 г. и № 1713 от 01.10.2019 г.

Проектом предусмотрено проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А) в части приспособления для современного использования помещения 3-Н без изменения предмета охраны.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А) включает в себя:

- объемно-пространственное решение;

- конструктивную систему здания;

- объемно-планировочное решение;

- архитектурно-художественное решение фасадов;

- декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства.

В части рассматриваемого помещения 3-Н предметом охраны являются:

Объемно-планировочное решение:

- историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;

Архитектурно-художественное решение фасадов:

Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в приемах поздней эклектики с элементами стиля модерн, выполненное по проекту 1902 г. гр. инж. Л. П. Шишко:

- материал и характер отделки цоколя – полированный красный гранит с профилем по нижнему и верхнему краю;

- отмостка плитами красного гранита вдоль лицевых фасадов, в том числе перед парадными входами;

- материал и характер отделки фасада: гранит – руст из блоков рваного красного гранита (в том числе, в оформлении вертикальных лопаток в 23-й световой оси) полированный гранит (в оформлении полуциркульных оконных проемов в уровне 1-го этажа), гладкая окрашенная штукатурка;

- исторический дверной проем – местоположение (в 23-й световой оси лицевого фасада по Звенигородской ул.), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (архивольт красного полированного гранита);

- историческое заполнение дверного проема* – конфигурация, конструкция, материал, габариты, рисунок расстекловки, оформление (*утрачено; по результатам архивных исследований);

- исторические оконные проемы – местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением, в том числе витринные в уровне 1-го этажа), габариты, оформление (профилированные архивольты полированного красного гранита в уровне 1-го этажа);

- историческое заполнение оконных проемов* – материал, характер расстекловки (сплошное стекло, без рисунка), цвет (*утрачено, по материалам архивных исследований);

Дворовые фасады:

- материал и характер отделки цоколя – известняк;

- материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка (линейный руст – в уровне 1-го этажа);

- исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты, оформление (веерный руст, замковые камни с алмазной гранью);

- исторические оконные проемы – местоположение, конфигурация, габариты (габариты ширины и высоты для оконных проемов в уровне 1-го этажа).

Проектом предусмотрено проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» в части приспособления для современного использования помещения 3-Н. Часть работ на момент разработки проекта и обследования объекта уже выполнены. Проектные решения проанализированы на предмет их влияния на утвержденный перечень предмета охраны объекта культурного наследия, установлено, что решения направлены на восстановление утраченных в ходе предыдущих работ предметов охраны (заполнения проемов по лицевому фасаду).

Проектные решения, в том числе работы по приспособлению помещения 3-Н, фактически осуществленные на момент разработки проекта и проведения настоящей экспертизы, были проанализированы в части их влияния на утвержденный предмет охраны выявленного объекта культурного наследия. Согласно предмету охраны выявленного объекта культурного наследия, а также согласно визуальному обследованию, в помещениях, расположенных в границах проектирования, историческая художественно-декоративная отделка отсутствует. Установлено, что проектом не изменяется предмет охраны объекта культурного наследия, решения в отношении заполнений проемов по лицевому фасаду направлены на восстановление утраченных элементов предмета охраны.

Проектом проанализирована существующая планировка помещения 3-Н на предмет соответствия плану ПИБ, и разработаны решения по приведению помещения в соответствие с планом ПИБ, а именно: перепланировка помещений подвала и 1 этажа; закладка одного оконного проема в арочном проезде; восстановление кирпичной кладки низа витринного оконного проема по лицевому фасаду. Сделаны следующие выводы: а) изменения в части перепланировки не оказывают влияние на предмет охраны памятника, выполнены в отношении поздних элементов, не относящихся к предмету охраны памятника и не влияющих на сохранность его облика и конструкций; б) изменения в части заполнений проемов по лицевому фасаду и проемов в арочном проезде в отношении элементов, относящихся к предмету охраны памятника, требуют разработки проектных решений по восстановлению утраченного облика памятника.

Раздел 1. Предварительные работы

Проект содержит необходимые исходно-разрешительные документы, включая лицензию проектной организации, задание КГИОП, учетную документацию по выявленному объекту культурного наследия, выписку из ЕГРН на помещение 3-Н, план вторичного объекта недвижимости, технический паспорт, акт технического состояния, акт определения влияния, прочие документы (Раздел 1. Предварительные работы, Часть 1. Исходно-разрешительная документация, шифр: 003556/22 – ИРД).

В проекте представлен акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской федерации от 1 июля 2025 г. Акт влияния составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

1. Демонтаж одномаршевого лестничного марша в пом. №7 (на момент проведения обмеров выполнено);
2. Демонтаж части перекрытий согласно схеме демонтажных работ (на момент проведения обмеров выполнено);
3. Раскрытие проема (на месте ниши) между помещениями №2 и №6 по существующей перемычке (на момент проведения обмеров выполнено);
4. Монтаж лестниц Л1 (пом. №9) и Л2 (пом. №7) (на момент проведения обмеров выполнено);

5. Демонтаж воздуховода на дворовом фасаде;
6. Зонирование помещений путем возведения перегородок из ГКЛ (на момент проведения обмеров выполнено);
7. Демонтаж существующего металлопластикового оконного заполнения, повышение отметки низа оконного проема (монтаж кирпичной кладки), монтаж нового оконного заполнения согласно чертежам (деревянная рама с заполнением стеклопакет);
8. Демонтаж существующего металлопластикового дверного заполнения. Монтаж нового двупольного деревянного дверного заполнения со стеклянной фрамугой (лицевой фасад);
9. Демонтаж существующего металлического дверного заполнения. Монтаж нового однопольного дверного заполнения с МДФ-накладками (дворовой фасад).
10. Демонтаж позднего оконного заполнения. Устройство ниши на месте позднего оконного проема. Монтаж инженерного оборудования (внешние блоки кондиционеров) в нише (кондиционеры закрыть экранами).

При проведении работ, указанных в акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

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

Согласно выводу Акта влияния, работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Звенигородская улица, дом 2/44, литера А.

Специалистами ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. проведено визуальное обследование помещения 3-Н, выполнена фотофиксация интерьеров, фотофиксация фасадов (лицевого и дворового), относящихся к рассматриваемому помещению, оформлен альбом фотографий с аннотациями и схемой точек съемки (Раздел 1. Предварительные работы, Часть 2. Фотофиксация, шифр: 003556/22 – ФФ).

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Раздел 2. Комплексные научные исследования содержит историческую справку и иконографию по объекту (Раздел 2, Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования, шифр: 003556/22 – ИС); обмерные чертежи, включая планы, разрезы и фрагмент фасада, относящегося к помещению 3-Н (Раздел 2, Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования, шифр: 003556/22 – ОЧ); инженерно-технические исследования (Раздел 2, Часть 3. Инженерно-технические исследования, шифр: 003556/22 – ИТИ); отчет по комплексным научным исследованиям (Раздел 2, Часть 4. Отчет по комплексным научным исследованиям, шифр: 003556/22 – ОКНИ).

В ходе комплексных научных исследований установлено:

1. рассматриваемые помещения полностью утратили оригинальную отделку в ходе проводившихся ранее ремонтных работ, работ по перепланировке помещений;
2. все оконные и дверные заполнения – поздние. Столярное витринное заполнение лицевого фасада (позднее, из хвойных пород древесины), отреставрированное в 2012 г. по городской программе «Фасады Санкт-Петербурга» по проекту, согласованному

КГИОП[3], заменено на современное металлопластиковое со стеклопакетом. Подоконная часть стены (кирпичная кладка) разобрана, за счет этого оконное заполнение увеличено до низа гранитного цоколя. Наружное дверное заполнение пом. 3-Н по лицевому фасаду позднее, однопольное, металлическое;

3. на момент обследования в помещении уже выполнена часть работ, а именно:

3.1. демонтирован лестничный марш в пом. 7 (нумерация по плану ПИБ);

3.2. демонтировано 2 фрагмента перекрытий в пом. 7 и 9 (нумерация по плану ПИБ);

3.3. раскрыт частично заложенный проем между пом. 2 и 6; в указанном проеме устроена металлическая перемычка (нумерация по плану ПИБ);

3.4. произведен монтаж одномаршевой лестницы из пом. 7 в пом. 3 (нумерация по плану ПИБ);

3.5. произведен монтаж двухмаршевой лестницы между помещениями 2 и 9 (нумерация по плану ПИБ);

3.6. произведена перепланировка помещений ГКЛ-перегородками.

Проектом проанализирован план ПИБ, полученный от заказчика, и результативная часть решения Арбитражного суда (Дело № А56-53264/2021 от 16 июня 2022 г.), на основании чего сделан вывод о том, что часть работ, требуемых к реализации согласно решению Арбитражного суда, является уже выполненной.

Комплексные научные исследования выполнены в объеме, соответствующем требованиям задания КГИОП и достаточном для разработки проектных решений.

Раздел 3. Проект приспособления

В томе Раздел 3. Проект приспособления приведены: Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 003556/22 – ПЗ) с описанием проектных решений; Часть 2. Архитектурно-строительные решения (шифр: 003556/22 – АС); Часть 3. Проект организации работ (шифр: 003556/22 – ПОР). Пояснительная записка содержит краткие выводы комплексных научных исследований, описание текущего состояния объекта, описание и обоснование принятых проектных решений, включая выкопировки из ранее разработанной документации, материалы архивной иконографии, фотографии аналогов. В составе пояснительной записки приведены методические рекомендации по штукатурным работам и окраске фасада. Комплект чертежей содержит: лист общих данных, планы демонтажа, планы монтажа, поэтажные планы с экспликациями помещений, разрезы, фрагмент лицевого фасада, фрагменты дворового фасада, чертеж и спецификация на перемычку, чертежи столярных заполнений (витринное и дверное по лицевому фасаду, дверное по дворовому фасаду), включая необходимые узлы с показанием шаблонов калевок; схему переноса блоков кондиционеров с дворового фасада в нишу, схему расположения металлических балок перекрытия, чертежи лестниц Л1 и Л2, включая узлы и спецификации.

Проект организации работ содержит необходимые разделы для организации стройплощадки с учетом действующего законодательства, стройгенплан. Проект разработан в соответствии с действующими экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, взрывобезопасными нормами, действующими на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий. Проектные решения выполнены в необходимом объеме.

---

[3] КГИОП. Н-10678. (рег. №3-217). Научно-проектная документация на реставрационный ремонт фасадов памятников истории и культуры по программе «Фасады и крыши зданий исторического центра Санкт-Петербурга». Особняк «Дом М.А. Стенбок-Фермора» (выявленный объект культурного наследия). СПб. Загородный пр., д.44; Звенигородская ул., д.2.

Общие сведения собраны в пояснительной записке к проекту (Раздел 3, Часть 1. Пояснительная записка, шифр: 003556/22 – ПЗ). Проектом предусмотрено приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» в части приспособления помещения 3-Н. В пояснительной записке дано описание границ проектирования, перечислены элементы предмета охраны, попадающие в границы проектирования, дано описание ранее выполненных работ по проектированию, работ по реставрации и перепланировке, дан перечень работ, уже выполненных в помещении 3-Н на момент проектирования (обследования):

- демонтирован одномаршевый лестничный марш в пом. №7 (нумерация по плану ПИБ);

- демонтированы 2 фрагмента перекрытий в пом. №7 и №9 (нумерация по плану ПИБ);

- произведен монтаж одномаршевой лестницы Л2 из пом. №7 в пом. №3 (нумерация по плану ПИБ);

- произведен монтаж двухмаршевой лестницы Л1 между из помещения №2 в помещение №9 (нумерация по плану ПИБ);

- произведена перепланировка помещений ГКЛ-перегородками.

- раскрыт частично заложенный проем (ниша) между пом. №2 и №6 по существующей перемычке. В проекте проанализирована учетная и техническая документация по объекту, на основании чего сделан вывод о том, что данный проем был частично заложен в 1 кирпич с устройством ниши за время существования объекта, что подтверждается Планом ПИБ от 28.07.2005 г. После 2005 г. ниша была раскрыта по существующей перемычке с целью использования проема в рамках приспособления объекта для эксплуатации. Проект подразумевает сохранение раскрытого проема.

В пояснительной записке дан перечень и обоснование работ, предполагаемых к реализации (в том числе работ по восстановлению утраченных предметов охраны):

1. Демонтаж воздуховода на дворовом фасаде.
2. Демонтаж существующего металлопластикового оконного заполнения, повышение отметки низа оконного проема (монтаж кирпичной кладки), монтаж нового оконного заполнения согласно чертежам (деревянная рама с заполнением стеклопакет).
3. Демонтаж позднего оконного заполнения. Устройство ниши на месте позднего оконного проема. Монтаж инженерного оборудования (внешние блоки кондиционеров) в нише (кондиционеры закрыть экранами).
4. Демонтаж существующего металлопластикового дверного заполнения. Монтаж нового двупольного деревянного дверного заполнения со стеклянной фрамугой (лицевой фасад).
5. Демонтаж существующего металлического дверного заполнения. Монтаж нового однопольного дверного заполнения с МДФ-накладками (дворовой фасад).

Восстановление утраченных предметов охраны – столярных заполнений оконного (витринного) и дверного проемов лицевого фасада – выполняется на основании архивных исследований, материалов иконографии (архивный чертеж и архивные фотографии), натурных исследований по уточнению габаритов проемов, а также по аналогу проекта (ООО «Петроградпроект», 2022 г.) по замене витринного заполнения в пом. 1-Н (письмо КГИОП о согласовании № 01-24-422/22-0-1 от 19 мая 2022 г).

Оконное заполнение выполняется столярное (из древесины хвойных пород), со стеклопакетом, окрашивается в коричневый цвет. Узлы и калевки выполняются по аналогии с ранее согласованным проектом витринного заполнения в помещении 1-Н.

Проектом предусмотрен монтаж кирпичной кладки подоконной части окна в один уровень с аналогичными существующими оконными проемами лицевого фасада здания, историческая высотная отметка низа оконного проема уточнена на этапе исследований памятника. Кирпичная кладка оштукатуривается и окрашивается.

Дверное заполнение выполняется на основании результатов комплексных научных исследований. Внешний вид двери установлен по архивному проектному чертежу (Фасад дома М. А. Стенбок-Фермор по Звенигородской улице. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4, д. 1391. Л. 7-11), а также с учетом существующего исторического дверного заполнения, расположенного на 3 этаже парадной этого здания. Проектируемое дверное заполнение деревянное, двупольное, остекленное, с фрамугой. Древесина покрывается маслом по дереву по аналогии с входными дверьми парадных №№ 1 и 2 этого же здания. Дверное заполнение дворового фасада разработано по аналогии с дверным заполнением лицевого фасада. Дверь однопольная, глухая.

Проектом предусмотрены решения по восстановлению отделки фасада (мест крепления) после демонтажа позднего оборудования на дворовом фасаде. Пояснительная записка содержит методические рекомендации по штукатурным работам и окраске фасада.

Проектные решения в целом направлены на приспособление объекта культурного наследия для современного использования и на сохранение объекта культурного наследия с восстановлением утраченных в ходе предыдущих работ предметов охраны, без изменения существующих предметов охраны. Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены сохраняются, габариты, конфигурация и высотные отметки наружных проемов сохраняются.

Зонирование помещений путем возведения новых перегородок не нарушает утвержденный предмет охраны. Устраиваемые перегородки не являются капитальными конструкциями. Данное решение направлено на приспособление для современного использования без изменения предмета охраны. Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен сохраняется, предусматриваемое решение обратимо.

Предлагаемые проектом решения могут быть реализованы в рамках работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, так как не предполагают изменения параметров, количественных и качественных характеристик предметов охраны как здания в целом, так и в границах проектирования в частности. Работы по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования, способствуют повышению уровня эксплуатационных качеств помещения 3-Н.

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

Проект разработан в соответствии с действующими экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, взрывобезопасными нормами, действующими на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Планируемые локальные работы по приспособлению помещения 3-Н не оказывают влияния на конструктивные характеристики основных несущих элементов здания в целом.

Экспертная комиссия отмечает, что представленный состав и объем проекта достаточен для вывода экспертизы в отношении соответствия документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия

«Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Проектные решения не изменяют предмет охраны.

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

Экспертное заключение подготовлено по результатам изучения представленной на экспертизу проектной документации, документов и проведения необходимых исследований и оценок, основываясь на содержании Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530, материалов специальной, справочной и нормативной литературы.

Представленные на экспертизу проектные решения оценены с точки зрения соответствия действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия, в том числе их влияния на предмет охраны объекта культурного наследия.

Анализ истории объекта культурного наследия, его конструктивного, объемно-планировочного и архитектурно-художественного решения и представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22), показал следующее:

1. Основанием для разработки рассматриваемой документации является задание на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданное государственным органом, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона «Об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. – задание КГИОП от 14.01.2022 г. № 01-52-3556/21-0-1 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 «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А) (приспособление для современного использования помещения 3-Н) (Приложение № 5).

2. 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 (ООО «НИВАД» имеет лицензию от 12 октября 2017 г. № МКРФ 04655, переоформлена на основании приказов лицензирующего органа № 1326 от 30.07.2018 г. и № 1713 от 01.10.2019 г.).

3. Состав проекта и объем предусмотренных проектными решениями мероприятий соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», а также в целом заданию КГИОП.

4. Принятые проектные решения обоснованы результатами и материалами комплексных научных исследований. Чертежи выполнены в необходимом объеме. Проект содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

5. В состав исходно-разрешительной документации включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 01.07.2025 г. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с проектной документацией, представленной на экспертизу, виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности рассматриваемого объекта культурного наследия, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

6. Проектные решения проанализированы на соответствие действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия. Мероприятия по приспособлению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» в части приспособления для современного использования помещения 3-Н были оценены, в том числе, в части их влияния на предмет охраны. Проектная документация учитывает сохранение особенностей объекта культурного наследия, определенных КГИОП как предмет охраны в соответствии с распоряжением КГИОП от 28.05.2014 г. № 10-262 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44). Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны объекта культурного наследия в части «исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен», в части «архитектурно-художественного решения лицевых фасадов в приемах поздней эклектики с элементами стиля модерн, выполненное по проекту 1902 г. гр. инж. Л. П. Шишко», включая «историческое заполнение дверного проема», «историческое заполнение оконного проема», а также в части «архитектурно-художественного решения дворовых фасадов». Предусмотренные проектом работы направлены на приспособление помещения для современного использования и восстановление утраченных предметов охраны. Выполнение черновых отделочных работ в нежилых помещениях не оказывает влияние на предмет охраны объекта и не оказывают негативное влияние на облик памятника. Решения в целом являются обратимыми, приняты с условием сохранения исторических элементов конструкций, отделки и объемно-планировочного решения. Предусмотренные в рамках проекта работы по приспособлению помещения 3-Н не оказывают влияние на предмет охраны объекта. Также проанализированы выполненные без разрешительной документации работы, направленные на приспособление рассматриваемого помещения для современного использования в части перепланировки с заменой лестниц, с демонтажем и восстановлением участков перекрытия, раскрытием ранее заложенного проема,

устройством ГКЛ-перегородок. Данные работы не оказывают влияние на предмет охраны объекта культурного наследия.

7. Экспертируемые проектные мероприятия в соответствии со ст. 42, 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ относятся к работам по сохранению объектов культурного наследия (а именно, приспособление объекта культурного наследия для современного использования) без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны. Предложенные проектом решения направлены на обеспечение физической сохранности помещения 3-Н, поддержание и улучшение его технического состояния и эксплуатационных характеристик, восстановление утраченных элементов предмета охраны, и не оказывают негативного влияния на сохранность объекта культурного наследия в целом.

8. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 статьи 40 Федерального закона № 73-ФЗ.

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

10. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

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

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

О соответствии (**положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанная ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22).

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

Приложение № 1. Копия приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Приложение № 2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург,

ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) утвержденный КГИОП 20.03.2002 г.

Приложение № 3. Копия распоряжения КГИОП от 28.05.2014 г. №10-262 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44).

Приложение № 4. Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН от 06.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-30003924 на нежилое помещение площадью 246.9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001626:1667 (местоположение: Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44 литера А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44).

Приложение № 5. Копия задания КГИОП от 14.01.2022 г. № 01-52-3556/21-0-1 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 (приспособление для современного использования помещения 3-Н).

Приложение № 6. Материалы фотофиксации.

Приложение № 7. Документы технического учета: копия плана вторичного объекта недвижимости с кадастровым номером 78:31:1626:5:37:23, расположенного по адресу: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит. А, нежилое помещение 3-Н с общей площадью 246,9 кв. м, составленный филиалом ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района 20.07.2005 г.

Приложение № 8. Документы технического учета: копия технического паспорта нежилого помещения 3-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44), составленного 20.07.2005 г. ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района.

Приложение № 9. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

Приложение № 10. Копии договоров с экспертами.

Приложение № 11. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 12. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы: 04.06.2026 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью):

Председатель экспертной комиссии	Рязанцев М. С.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Зайцева Д. А.
Эксперт	Курленьиз Г. А.

Приложение № 1

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Копия приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 г. N 15

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП Н.И.Явейн

1	2	3	4	5	6	7
1705	Служебное здание Кавалергардского полка	1800-е годы	арх. Л. Руска (?)	Захарьевская ул., 37 --- Относится к комплексу Кавалергардского полка (Потемкинская ул., 1, Шпалерная ул., 41–43), часть зданий которого - памятники истории и культуры федерального и местного значения	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
1706	Дом К. А. Шрейбера	1906 – 1907	арх. В. И. Ван-дер-Гюхт	Захарьевская ул., 41; Потемкинская ул., 3	среднее	-»-
1707	Дом М. А. Стенбок-Фермор	1902	гражд. инж. Л. П. Шишко	Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44	среднее	-»-
1708	Дом Г. К. Штемберга (Реальное училище и гимназия)	1912	арх. С. А. Данини	Звенигородская ул., 10	среднее	-»-
1709	Дом В. П. Кончиелова	1910	гражд. инж. К. Н. де Рошеф ор	Исполкомская ул., 5	среднее	-»-
1710	Особняк М. А. Горчакова (здание товарищества нефтяного производства “Братья Нобель”)	1-я четверть XIX века; 1896, надстройка и изменение фасадов; 1909, перестройка	автор не установлен арх. Г. Р. Оссоланус (?) арх. Ф. И. Лидваль	Итальянская ул., 2; Грибоедова кан. наб., 6	среднее	-»-
1711	Здание Общества взаимного кредита Петербургского уездного земства	1-я половина XIX века; 1893 – 1894	автор не установлен арх. А. С. Хренов	Итальянская ул., 8	среднее	-»-
1712	Здание Центрального управления Главного общества Российских железных дорог	начало XIX века; 1836; 1858 – 1860, перестройка; 1892, надстройка	автор не установлен арх. Г. А. Боссе арх. Л. Л. Бонштедт арх. Ю. Ю. Бенуа	Итальянская ул., 17	среднее	-»-
1713	Кооперативный жилой дом Общества собственников жилищ	1909 – 1910	гражд. инж. И. И. Бургаз-лиев	Кавалергардская ул., 3	среднее	-»-
1714	Дом Н. А. Пундика (с дворовым корпусом)	1905	инж.-арх. С. Г. Гингер	Кавалергардская ул., 8	среднее	-»-
1715	Доходный дом Ведомства учреждений императрицы Марии (с тремя палисадниками и оградами)	1904 – 1905	арх. А. Ф. Красовский	Кавалергардская ул., 12; Мариинский проезд	среднее	-»-
1716	Дом Николаева	1876 – 1877	арх. В. А. Шретер	Кавалергардская ул., 20	среднее	-»-
1717	Дом Общества для морского, речного, сухопутного страхования и страхования от огня “Волна”	конец XVIII века; 1835, надстройка и расширение по площади; 1902, надстройка и изменение фасадов	автор не установлен архитекторы П. М. Карлес, П. И. Габерцетель гражд. инж. Е. И. Гонцкевич, техн. К. К. Кохендерфер	Казанская ул., 2; Казанская пл., 1	среднее	-»-

Приложение № 2

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) утвержденный КГИОП 20.03.2002 г.

ЦТ-В-1707

УТВЕРЖДАЮ:

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

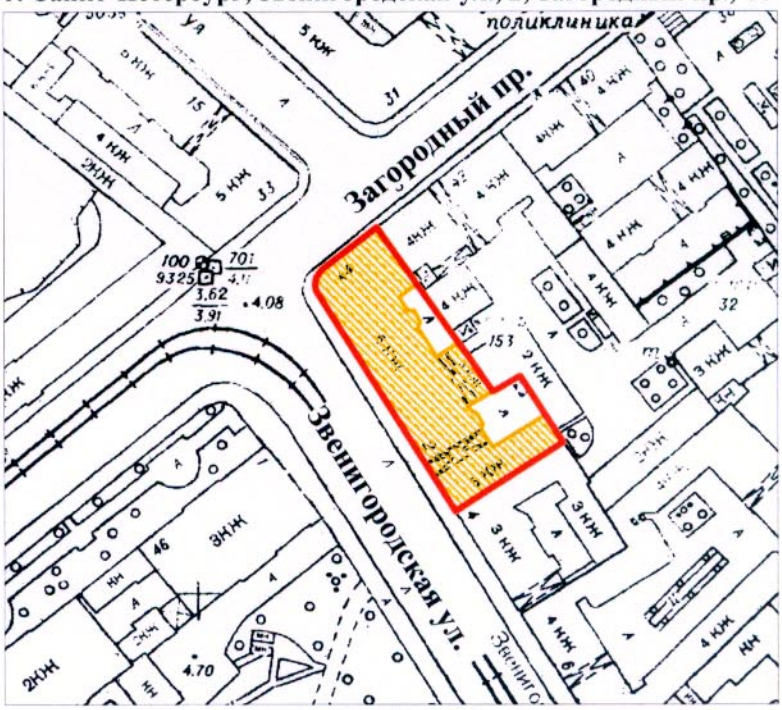
_____ Б.М. Кириков

М.П.

"20" апреля 2022

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом М. А. Стенбок-Фермор"

г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

граница территории выявленного объекта культурного наследия

выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель_____/_____/

Приложение № 3

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Копия распоряжения КГИОП от 28.05.2014 г. №10-262 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

28 МАЙ 2016 № 10-262

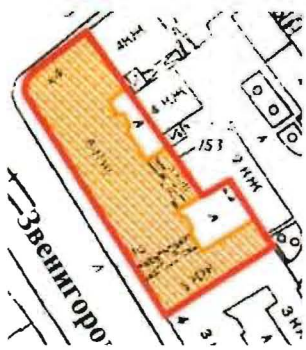
Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом М.А.Стенбок-Фермор»

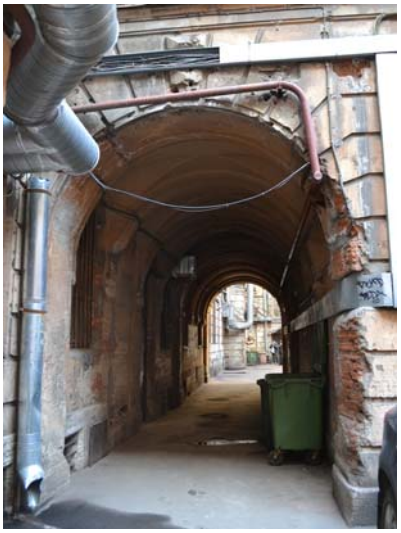
1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А.Стенбок-Фермор», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Звенигородская улица, дом 2/44, литера А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия Г. Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 28 МАЙ 2014 № 10-262

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом М.А.Стенбок-Фермор»
Санкт-Петербург, Центральный район, Звенигородская улица, дом 2/44, литера А
(Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44).

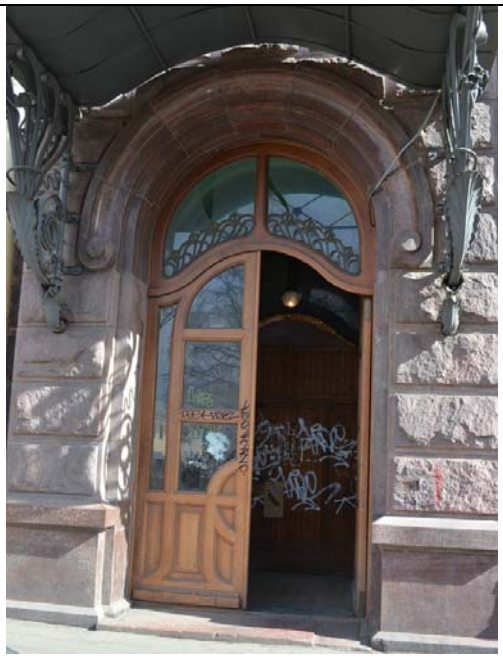
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	Исторические габариты и конфигурация здания, включая лицевой угловой корпус со скругленной угловой частью фасада, с завершением в виде небольшой башни и дворовые корпуса, с двумя внутренними дворами и двумя воротными проездами;	 
		крыши – габариты и конфигурация (скатная), существующие высотные отметки конька кровли;	

		воротные проезды – местоположение (в 19-20-ой световых осях лицевого фасада по Звенигородской ул., дворового корпуса), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты;	 
		три эркера лицевых фасадов, – местоположение (в угловой части, в 7-ой и 18-ой световых осях лицевого фасада по Звенигородской ул.), конфигурация (с закругленной лицевой гранью), габариты (в высоту 3-4-го этажей), оформление (каннелированные кронштейны обшиты оцинкованным (кровельным) железом, подшивка эркеров – медными листами, с давленым растительным орнаментом);	   

		два ризалита северо-восточного дворового фасада лицевого корпуса – местоположение, конфигурация (трапециевидные в плане), габариты.	 
2	Конструктивная система здания:	Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажные перекрытия – местоположение; своды: цилиндрические с распалубками на подпружных арках; коробовые с выпущенными балками;	   

		исторические лестницы – местоположение, тип, конструкция, габариты, материал ступеней и лестничных площадок, историческое лестничное ограждение, в том числе: исторические одномаршевые, средистенные лестницы вестибюлей парадных входов с известняковыми ступенями; две исторические двухмаршевые парадные лестницы с маршами на косоурах, с известняковыми ступенями, площадками, облицованными метлахской плиткой, с металлическим ограждением чугунного литья из секций вертикальных витых стоек с лиственным орнаментом, секций с завитками и розеткой и верхнего горизонтального пояса с розетками, с деревянными поручнями.	  
3	Объемно-планировочное решение:	Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; габариты вестибюлей и тамбуров парадных входов.	

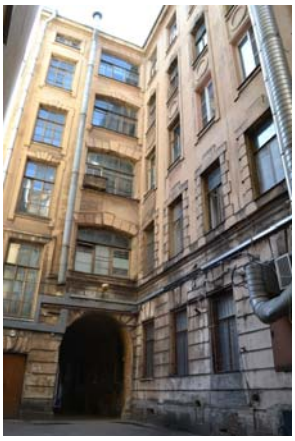
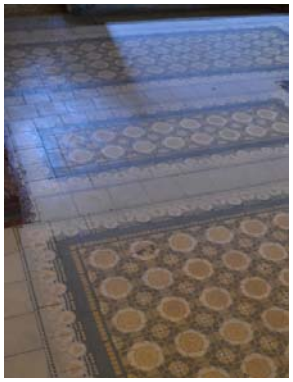
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	Архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в приемах поздней эклектики с элементами стиля модерн, выполненное по проекту 1902г. гр. инж. Л.П. Шишко: материал и характер отделки цоколя – полированный красный гранит с профилем по нижнему и верхнему краю; отмостка плитами красного гранита вдоль лицевых фасадов, в том числе перед парадными входами; материал и характер отделки фасада: гранит – руст из блоков рваного красного гранита (в оформлении вертикальных лопаток, угловой части лицевого корпуса, а также в 7-ой, 18-ой и 23-ей световых осях, в уровне 1-2-го этажей), полированный гранит (в оформлении полуциркульных оконных проемов в уровне 1-го этажа, в завершении лопаток в уровне 3-го этажа и сдвоенные кронштейны венчающего карниза); гладкая окрашенная штукатурка (линейный руст в оформлении лопаток и с разделкой «под руст» в уровне 3-5-го этажей); оформление воротного проезда – архивольт красного полированного гранита;	  

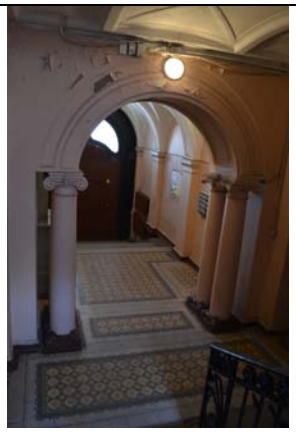
		исторические дверные проемы – местоположение (в угловой части, в 7-ой и 18-ой световых осях лицевого фасада по Звенигородской ул.), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (порталы с архивольтом красного полированного гранита; историческое наружное* заполнение дверных проемов - конфигурация (с полуциркульным завершением), историческая конструкция (двустворчатое, полусветлое, с фрамугой) и материал (дерево, стекло), габариты, рисунок расстекловки, оформление (нижняя глухая часть сложного рисунка, во фрамуге и боковых частях дверного заполнения - бесцветный мозаичный витраж фацетированного стекла в латунной оплетке с мотивами стилизованного растительного орнамента); * внутреннее дверное заполнение утрачено;	 
		исторический дверной проем – местоположение (в 23-ей световой оси лицевого фасада по Звенигородской ул.), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (архивольт красного полированного гранита); историческое заполнение дверного проема* – конфигурация, конструкция, материал, габариты, рисунок расстекловки, оформление; *историческое заполнение утрачено; по результатам архивных исследований;	

		козырек на кронштейнах кованого железа в стиле модерн – местоположение (над дверным проемом парадного входа в 7-ой световой оси лицевого фасада по ул. Звенигородской), конфигурация, габариты, оформление;	
		балконы – местоположение (в завершении эркеров, в уровне 5-го этажа), конфигурация, габариты; балконные ограждения – секции кованого железа в стиле модерн со стилизованным изображением подсолнуха и растительных завитков между опорными штукатурными столбами;	
		исторические оконные и дверные (балконные) проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением (в уровне 2-го этажа, над дверным проемом в угловой части), с полуциркульным завершением, в том числе витринные в уровне 1-го этажа), габариты, оформление (профилированные архивольты полированного красного гранита – в уровне 1-го этажа, плоские наличники); историческое заполнение оконных проемов* – материал, характер расстекловки (сплошное стекло, без рисунка; балконные дверные проемы с заполнением по типу венецианского окна), цвет; *утрачено, по материалам архивных исследований;	 

		подоконный профилированный карниз - в уровне 3-го этажа;	
		орнаментальный рельефный фриз с флоральными мотивами между кронштейнами венчающего карниза;	
		венчающий карниз на сдвоенных гранитных кронштейнах (в осях лопаток), обшит медными листами с давлеными кессонами с цветочными многолепестковыми розетками;	
		фигурные аттики над венчающим карнизом с дугообразными (лучковыми) завершениями;	
		решетка на парапете кровли – кованого железа в стиле модерн на оштукатуренных тумбах с декоративными коваными накладками;	
		угловая «башня» над венчающим карнизом – со стилизованными машикулями, обшитая металлическими листами, завершенная декоративной кованой решеткой в стиле модерн;	
		металлодекор кованого железа в стиле модерн:	
		флагодержатели,	

		декоративные накладки на гранитных вставках на уровне 3-го этажа,	
		накладки в виде трилистника на гранитных кронштейнах венчающего карниза,	
		центральные декоративные части ограждений витринных оконных проемов 1-го этажа, накладки на тумбах парапета кровли и аттиков.	  
		Дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – известняк;	
		материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка (линейный руст – в уровне 1-го этажа); исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты, оформление (веерный руст, замковые камни с алмазной гранью);	

		исторические оконные проемы – местоположение, конфигурация, габариты (габариты ширины и высоты – для оконных проемов в уровне 1-го этажа), рисунок расстекловки оконных заполнений лестничных клеток; оформление оконных проемов – рустованные наличники, профилированные наличники, веерные перемычки, рельефные вставки в форме окружностей под окнами, веерный руст, замковые камни с алмазной гранью. профилированные карнизы, в том числе венчающий.	   
5	Декоративно-художественное оформление интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:	Оформление пола тамбуров, вестибюлей и площадок парадных лестниц, – выложен полихромной расписной метлахской плиткой с орнаментом в стиле модерн (мотив розы) с бордюром по периметру (цвета – желтый, голубой, белый); оформление тамбуров: стены оформлены полуциркульными нишами;	  

		оформление вестибюлей: подпружные арки сводов оформлены пилястрами с капителями с порезкой растительного орнамента; арочный проем между вестибюлем и лестницей фланкирован парами колонн с капителями ионического ордера и базами, декорированными по углам листьями аканта;	   
		оформление потолков тамбуров и вестибюлей – ребра сводов оформлены профилированными рамами, оформление софитов арочных проемов (подпружных арок свода) – филенки;	
		оформление стен лестничных клеток – штукатурные зеркала в профилированных рамах, в уровне последнего этажа штукатурные зеркала чередуются с лопатками, декорированными в нижнем ярусе цветочным орнаментом и завершаются стилизованными каннелированными сдвоенными кронштейнами;	 

		оформление потолков лестничных клеток – поле потолка оформлено профилированными рамами, с центральной розеткой растительного орнамента;	 
		историческое заполнение дверных проемов лестничных клеток – конфигурация, габриты, материал (дерево), оформление (фигурные наличники в стиле модерн, полотна дверей сложного рисунка);	
		печь вестибюля парадного входа в 18-ой световой оси лицевого фасада по ул. Звенигородской – средистенная, двухярусная, верхний ярус облицован изразцами голубого цвета, с цоколем, с полочкой, с орнаментированным фризом нижнего яруса и декоративной резьбой на внешних углах и во фризе верхнего яруса, топочное отверстие с углублением, заложено;	

		печь вестибюля парадного входа в 7-ой световой оси лицевого фасада по ул. Звенигородской – средистенная, двухярусная, облицована изразцами белого цвета, с цоколем, с полочкой*, с орнаментированными фризами нижнего* и верхнего ярусов с изображением хвойных веток; *фриз и полочка частично утрачены, топочное отверстие заложено; <u>Квартира № 3:</u> Комната, площадью 24, 0 кв. м: Печь угловая, облицована изразцами сине-зеленого тона, рельеф. В плане с центральным ризалитом, двухъярусная, с цоколем. Навершие с двумя вертикальными выступами по сторонам и пятиугольным центральным выступом с рельефным листом. В – пр. 290, ш – 128, гл – 19 и 28 см. <u>Квартира № 5:</u> Комната, площадью 30,10 кв. м: Оформление потолка - в стиле модерн. В центре – композиция из кувшинок в кольце из листьев, стеблей, цветов кувшинок. Печь средистенная, облицована изразцами зеленого цвета, полихромная роспись, рельеф. В стиле модерн. В плане с центральным ризалитом, двухъярусная, над цоколем – полоса с шишками и хвоей коричнево-зеленых тонов, во фризе нижнего яруса – композиция из стволов с переплетающимися ветвями, на полочке – шишки и хвоя сосны (?); верхний ярус фланкируют вертикальные выступы с хвоей и шишками, в центре – панно с изображением хвойных деревьев и костра в зеленых, коричневых, красных тонах. Над топкой – панно с изображением стволов березы с листьями.	

		Квартира № 5: Комната № 8, площадью 30, 1 кв. м. Печь: угловая, двухъярусная, прямоугольная в плане; облицована зеленым квадратным глазурованным изразцом, расположенным в шахматном порядке. Цоколь с полосой орнамента по верхнему краю из иголок и шишек. Над топкой рельефный полихромный изразец с изображением двух березовых стволов с кроной. Полочка профилированная с лепной порезкой и полихромной росписью; в навершии прямоугольная полихромно расписанная филенка с изображением двух хвойных деревьев и костра между ними; фигурные углы декорированы шишками и иголками. Квартира № 10: Комната, площадью 37,4 кв. м: Печь угловая, облицована изразцами зеленого цвета, полихромная роспись, рельеф. В стиле модерн. В плане с центральным ризалитом, двухъярусная, над цоколем – полоса с шишками и хвоей коричнево-зеленых тонов, во фризе нижнего яруса – композиция с изображением переплетающихся ветвей, на полочке – шишки и хвоя сосны (?); верхний ярус фланкируют вертикальные выступы с хвоей и шишками, в центре – панно с изображением хвойных деревьев и костра в зеленых, коричневых, красных тонах. Дверцы душников – латунные. В– пр. 280, ш – 124, гл – 18 и 16 см. Оформление потолка: в центре – композиция из листьев и цветов кувшинок в стиле модерн. Квартира № 11: Комната, площадью 19,20 кв. м: Печь круглая, облицована изразцами белого цвета, рельеф. Одноярусная, с цоколем, декорированным листьями, во фризе – листья, под карнизом –	

		пояс иоников, аттик с розеттами, завитками. Дверца топки латунная с ручкой-кнопкой. В – пр. 280, диам – 77 см. <u>Квартира № 11:</u> Комната №13, площадью 24,0 кв. м: Печь: угловая, двухъярусная, в стиле модерн; облицована зеленым глазурованным изразцом; латунная фурнитура; верхний ярус декорирован квадратными рельефными изразцами, расположенными в шахматном порядке; карниз профилированный «каблучок»; фигурный фронтон.	   

		Квартира № 12: Комната №2, площадью 17,90 кв. м: Потолок: в центре – круглая розетка растительного орнамента. Печь: угловая, двухярусная, облицована полихромными изразцами – на белом фоне зеленые мазки. В верхней части первого яруса вставка с изображением двух берез. По полочке проходит полоса бус. Сохранность: утрата двух изразцов в нижней части первого яруса. Комната №7, площадью 37,5 кв.м. Потолок: в центре потолка круглая розетка. В декоре – листья и цветы кувшинки. Печь: угловая, двухярусная, облицована изразцами зеленого цвета с темно-зелеными мазками. Полочка декорирована полихромными изразцами геометрического орнамента. В верхней части второго яруса прямоугольная полихромная вставка с композицией, в обрамлении ризалитов со скошенными углами. Квартира № 13: Комнаты, площадью 10,60 + 23,80 + 38,20 кв. м: Печь угловая, облицована изразцами серого цвета, рельеф. В плане с центральным ризалитом, двухъярусная, с цоколем, навершение с тремя вертикальными выступами ломаных очертаний, в центральном – крупный лист с фестончатыми краями. Дверца топки чугунная со звездой. В – пр. 320, ш – 120, гл – 30 и 17 см. Комнаты 20,10 и 24,90 кв. м: Печь угловая, облицована изразцами светло-зеленого с переходами тона, рельеф. В плане с центральным ризалитом, двухъярусная, полочка с орнаментом из кружков, верхний ярус: с нишей, фриз с орнаментом из кружков, карниз с орнаментом из листьев лип и плодов.	

		В – 220, ш – 110, гл – 24 и 25 см. <u>Квартира № 14:</u> Комната №8, площадью 37,4 кв. м: Печь: угловая, двухъярусная, с центральным ризалитом; зеленого глазурованного изразца. Нижний ярус: на плинте с латунной дверцей зольника, над плинтом полоса рельефного орнамента в виде шишек с иголками; дверца топки латунная; полочка с орнаментом из шишек, ниже фриз с орнаментом в виде стволов деревьев с переплетенными ветками. Верхний ярус: углы в навершии возвышаются и декорированы орнаментом в виде веера; в центре верхней части фронтальной поверхности в нише полихромная композиция с рельефным изображением деревьев и горящего костра между ними; дверцы душников латунные. Сохранность: над топкой изразец с трещиной. МОП Дверь: входная, со стороны лестничной площадки, деревянная, двухстворчатая, с фигурными филенками, с фигурным завершением. <u>Квартира № 15:</u> Комната № 9, площадью 24, 8 кв. м: Печь угловая, двухъярусная, с центральным ризалитом. Вся поверхность печи облицована квадратным глазурованным изразцом (желтый с напылением зеленого); основание, полочка и карниз – изразцы зеленого цвета. Полочка прямоугольная (на высоте 160 см. от пола) декорирована бусами; карниз с выкружкой, декорирован ложчатым и лиственным орнаментом.	

		Квартира № 16: Комната, площадью 17,9 кв. м: Деревянная дверь с бемским стеклом в стиле модерн, двустворчатая, по 4 фигурные филенки в створке: нижние с изогнутой полосой на фоне “вагонки”, верхняя застекленная с орнаментом из цветов, листьев, роз. Комната, площадью 23,8 кв. м: Деревянная дверь с бемским стеклом в стиле модерн, полуторапольная, по 3 филенки в створке: верхняя застекленная, с орнаментом из цветов и завитков. Квартира № 16: Комната, площадью 38,50 кв. м: Печь угловая, облицована изразцами зеленого с переходами цвета, рельеф, полихромная роспись – коричневый, красный цвета. В плане с центральным ризалитом, двухъярусная, цоколь с полосой из хвои и шишек, полочка с орнаментом из шишек, хвои на стволах, в верхней части – панно с изображением костра в сосновом бору, навершие в виде боковых вертикальных выступов с орнаментом из шишек и хвои. Дверца топки латунная с ручкой-баранчиком. В – 300, ш – 124, гл – 16 и 19 см.	

Приложение № 4

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН от 06.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-30003924 на нежилое помещение площадью 246.9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001626:1667 (местоположение: Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44 литера А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44)

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 05.03.2026, поступившего на рассмотрение 05.03.2026, 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: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер:	78:31:0001626:1667
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001626
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1626:5:37:23
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, литера. А, пом. 3-Н
Площадь:	246.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	84279166.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001626:1031
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: 31.12.2009

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер:	78:31:0001626:1667

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:	Соболева Елена Николаевна

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер:	78:31:0001626:1667

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Соболева Елена Николаевна, 24.01.1958, город Грозный, Российской Федерации, СНИЛС 040-941-475 40 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 11 №428094, выдан 21.12.2011, ТП № 139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга
	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 78-78-01/0694/2009-518 27.11.2009 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:	Аренда
	дата государственной регистрации:	17.10.2018 14:12:47
	номер государственной регистрации:	78:31:0001626:1667-78/042/2018-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.10.2018 по 17.10.2028
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФУДСЕРВИС", ИНН: 7840082562, ОГРН: 1187847195360
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 05.10.2018, дата государственной регистрации: 17.10.2018, номер государственной регистрации: 78:31:0001626:1667-78/042/2018-7 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 05.10.2018 г., выдан 01.09.2023, дата государственной регистрации: 27.09.2023, номер государственной регистрации: 78:31:0001626:1667-78/011/2023-9

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер:	78:31:0001626:1667

			Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 05.10.2018, выдан 21.11.2025, дата государственной регистрации: 24.11.2025, номер государственной регистрации: 78:31:0001626:1667-78/011/2025-10
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	05.10.2006 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0612/2006-558
		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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер:	78:31:0001626:1667

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности		инициалы, фамилия

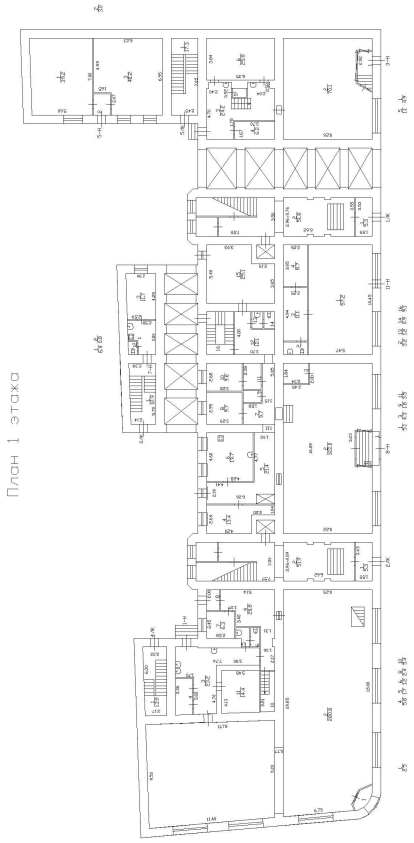
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер: 78:31:0001626:1667	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

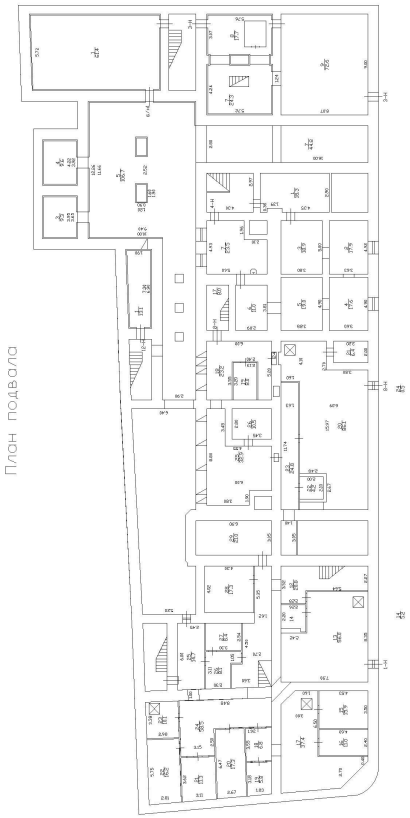
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Лист 7

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7

06.03.2026г. № КУВИ-001/2026-30003924	
Кадастровый номер: 78:31:0001626:1667	Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Приложение № 5

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Копия задания КГИОП от 14.01.2022 г. № 01-52-3556/21-0-1 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 (приспособление для современного использования помещения 3-Н)

СОГЛАСОВАНО:

Владелец помещения 3-Н
(должность)

СПб, ул. Звенигородская, д. 2/44, Литер А
в Соб — Соболева Е.Н.
(подпись) (Ф.И.О.)

"17" января 2022 г.

УТВЕРЖДАЮ:

Временно исполняющий обязанности заместителя начальника отдела Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия
(должность)

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

Ю.В. Пуляева
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02656ACB006EAD7E8D44D9E2B044F24DAA
Владелец **Пуляева Юлия Викторовна**
Действителен с 23.07.2021 по 23.07.2022

М.П.

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

№01-52-3556/21-0-1 от 14.01.2022

(приспособление для современного использования помещения 3-Н)

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

Выявленный объект культурного наследия "Дом М.А. Стенбок-Фермор" (Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
191126, Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Звенигородская улица	д.	2/44	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):

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

191119, Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Звенигородская				д.	2/44		лит.		А			офис/кв.	15		
ИНН																
СНИЛС	0	4	0	-	9	4	1	-	4	7	5	4	0			

Ответственный представитель:	Чудотворова Юлия Викторовна
	(фамилия, имя, отчество (при наличии)
Контактный телефон:	+7(931)3670327
Адрес электронной почты:	djuliy@list.ru

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

Дата	06.10.2000
Номер	1133
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	КГИОП

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 М.А. Стенбок-Фермор" утвержден КГИОП от 20.03.2002

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

Предмет охраны объекта культурного наследия "Дом М.А. Стенбок-Фермор" утвержден КГИОП от 28.05.2014 № 10-262

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 12 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 12 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.

<table>
<tr><td colspan="2">Раздел 1. Предварительные работы:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.
В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).
При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Раздел 2. Комплексные научные исследования:</td></tr>
<tr><td>1. Этап до начала производства работ</td><td>2. Этап в процессе производства работ</td></tr>
<tr><td>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.
В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.
Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.
Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</td><td>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</td></tr>
</table>

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект приспособления для современного использования помещения 3-Н разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
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 ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончанию работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

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

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

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

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения

государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (част и 5.1, 7 стать и 51 Градостроительного кодекс а Российской Федерации).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов 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 выдачи 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 Центрального района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия	**Е.В. Петрушевская**
(должность, наименование организации)	(Ф.И.О. полностью)

Приложение № 6

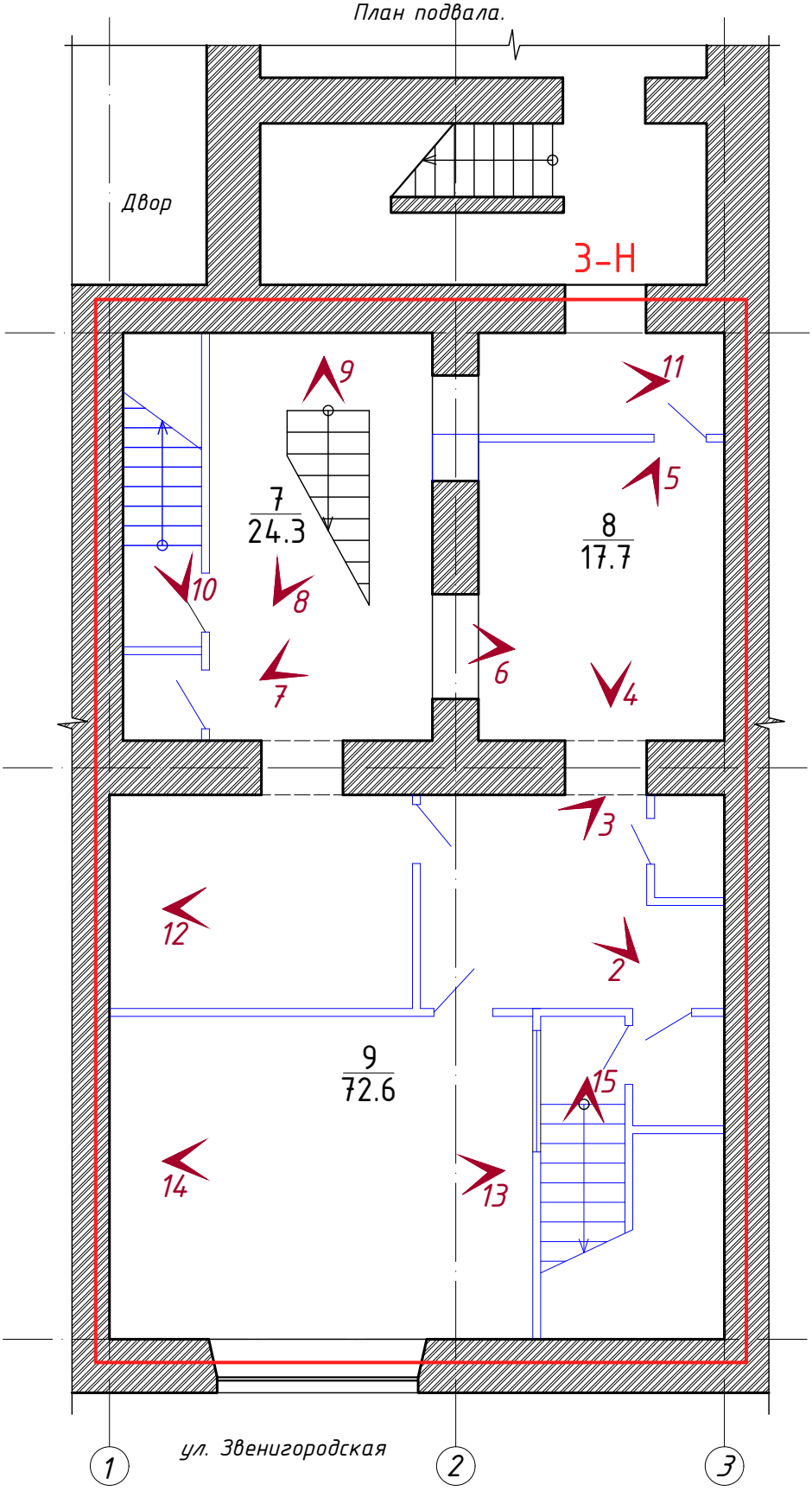
к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Материалы фотофиксации

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, пом. 3-Н.

Схема фотофиксации.

План подвала.



Условные обозначения:

9 / 72.6 – *номер помещения по ПИБ* / *площадь помещения по ПИБ*

5 – *направление и номер фотофиксации*

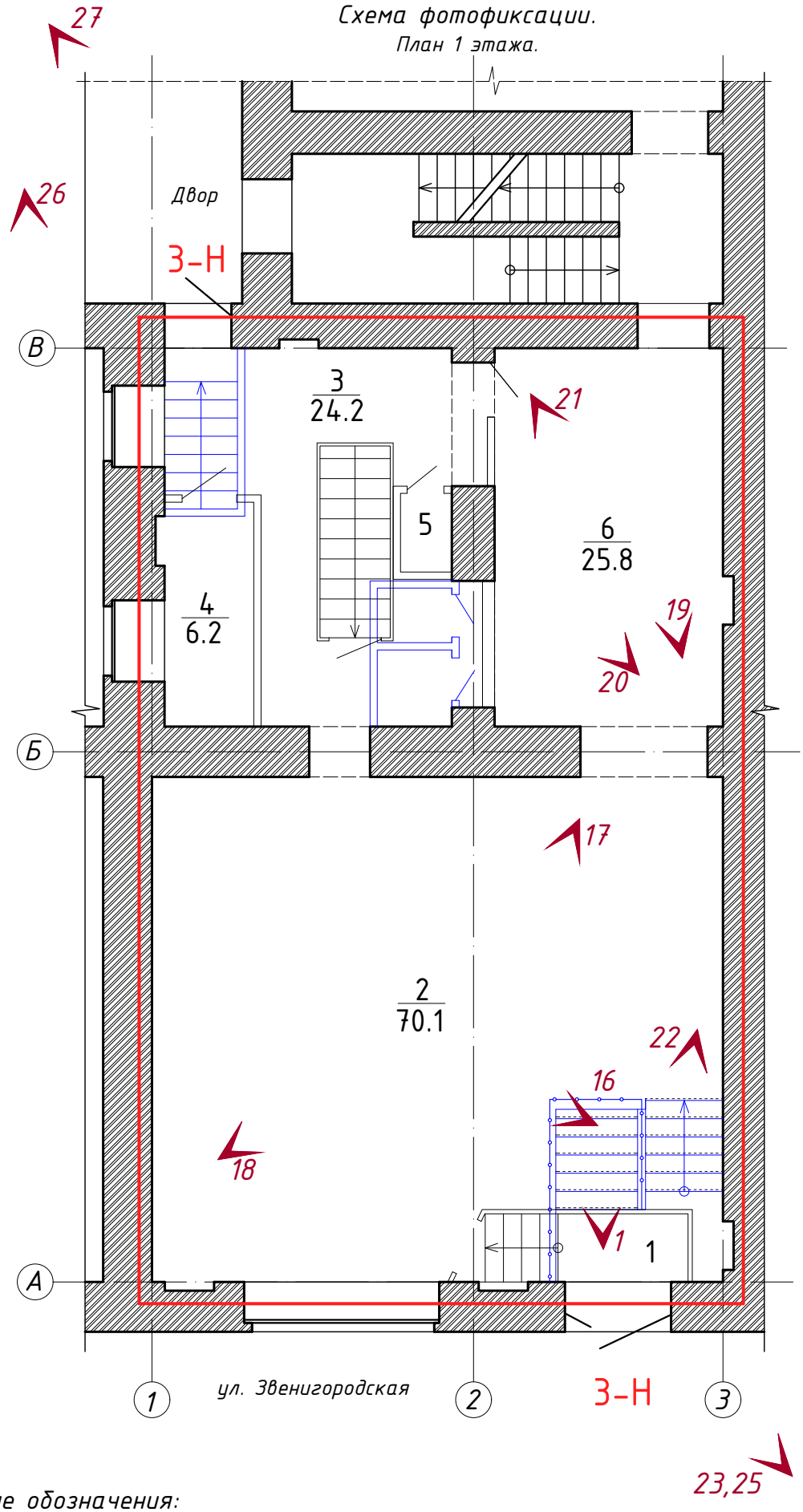
– *граница помещения*

– *выполненная собственником перепланировка*

– *планировка согласно плану ПИБ*

Схема фотофиксации.

План 1 этажа.



Условные обозначения:

9 / 72.6 – номер помещения по ПИБ / площадь помещения по ПИБ

5 – направление и номер фотофиксации

– граница помещения 3-Н

– выполненная собственником перепланировка

– планировка согласно плану ПИБ

Материалы фотофиксации

(фотографии, предоставленные заказчиком; фотографии, полученные экспертами в ходе визуального обследования 21.04.2026)



Фото 1. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Входная зона с ул. Звенигородской.



Фото 2. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №9 (нумерация по ПИБ).



Фото 3. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №9 (нумерация по ПИБ).



Фото 4. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №8 (нумерация по ПИБ).



Фото 5. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №8 (нумерация по ПИБ).



Фото 6. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Вид из пом. №8 в сторону пом. №7 (нумерация по ПИБ).

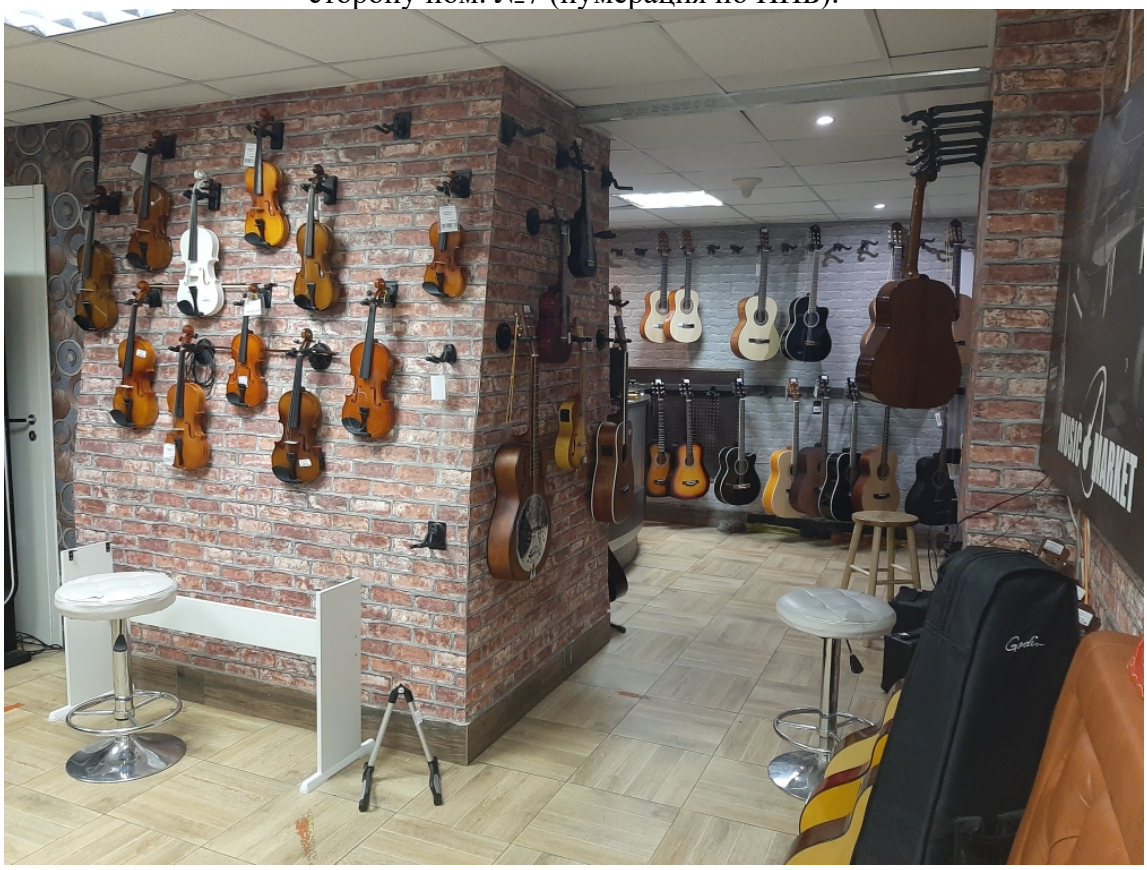


Фото 7. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №7 (нумерация по ПИБ).



Фото 8. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №7 (нумерация по ПИБ).



Фото 9. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №7 (нумерация по ПИБ).



Фото 10. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Пом. №7 (нумерация по ПИБ): лестничный марш, ведущий во внутренний двор.



Фото 11. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №8 (нумерация по ПИБ).



Фото 12. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №9 (нумерация по ПИБ).



Фото 13. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №9 (нумерация по ПИБ).



Фото 14. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Интерьер пом. №9 (нумерация по ПИБ).

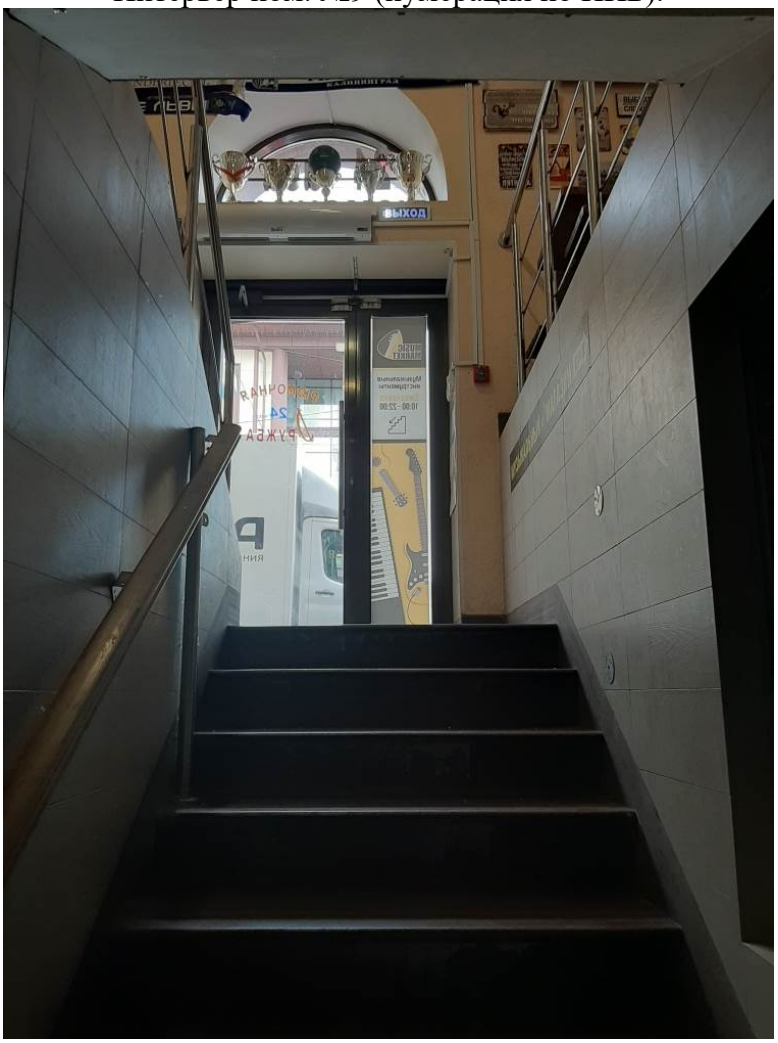


Фото 15. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). Подвал. Входная зона с ул. Звенигородской.



Фото 16. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Интерьер пом. №2 (нумерация по ПИБ).



Фото 17. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Интерьер пом. №2 (нумерация по ПИБ).



Фото 18. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Интерьер пом. №2 (нумерация по ПИБ).



Фото 19. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Интерьер пом. №6 (нумерация по ПИБ).



Фото 20. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Интерьер пом. №6 (нумерация по ПИБ).

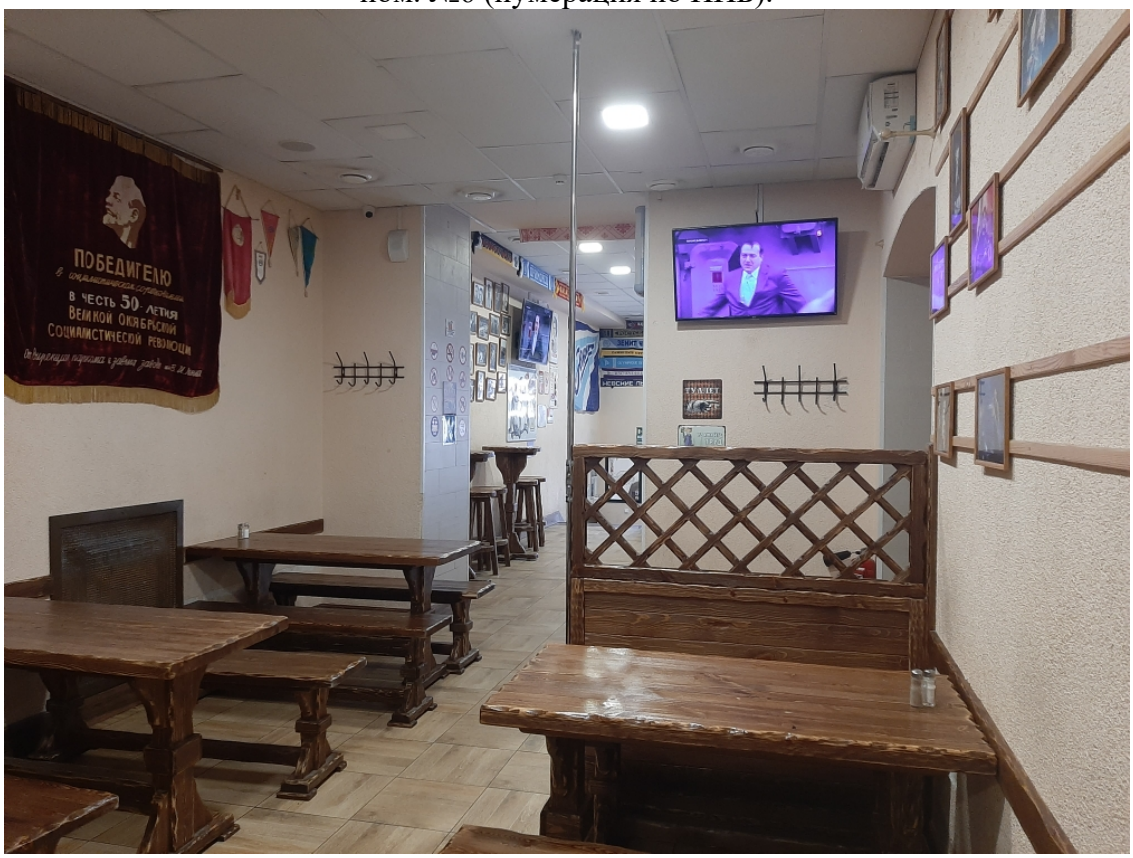


Фото 21. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Интерьер пом. №6 (нумерация по ПИБ).



Фото 22. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А, помещение 3-Н). 1 этаж. Входная зона с ул. Звенигородской.



Фото 23. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А). Вид с ул. Звенигородской. Дата фотосъемки: 21.04.2026.



Фото 24. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А). Вид с ул. Звенигородская. Дата фотосъемки: 21.04.2026.



Фото 25. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А). Вид с ул. Зенигородской на вход в пом. 3Н. Дата фотосъемки: 21.04.2026.



Фото 26. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А). Арочный проезд во внутренний двор. Дата фотосъемки: 21.04.2026.



Фото 27. Выявленный объект культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д.2/44, лит. А). Внутренний двор. Дата фотосъемки: 21.04.2026.

Приложение № 7

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Документы технического учета: копия плана вторичного объекта недвижимости с кадастровым номером 78:31:1626:5:37:23, расположенного по адресу: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит. А, нежилое помещение 3-Н с общей площадью 246,9 кв. м, составленный филиалом ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района 20.07.2005 г.

ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(помещения, прочих составляющих здания/сооружения)

Заявка № 31/7046-3

Кадастровый номер: 78: 1626:5:37:23

Предыдущий кадастровый номер: 78:1626:0:37:7, 78:1626:0:37:12

Вид кадастровой процедуры: учет, подтверждение, уточнение

Способ образования объекта: первичный, разделение, слияние, иные способы (сопровождающиеся изменением границ)

Адрес объекта: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит.А

Описательный адрес:

Звенигородская ул., д. 2; Загородный пр., д. 44

Наименование объекта: ---

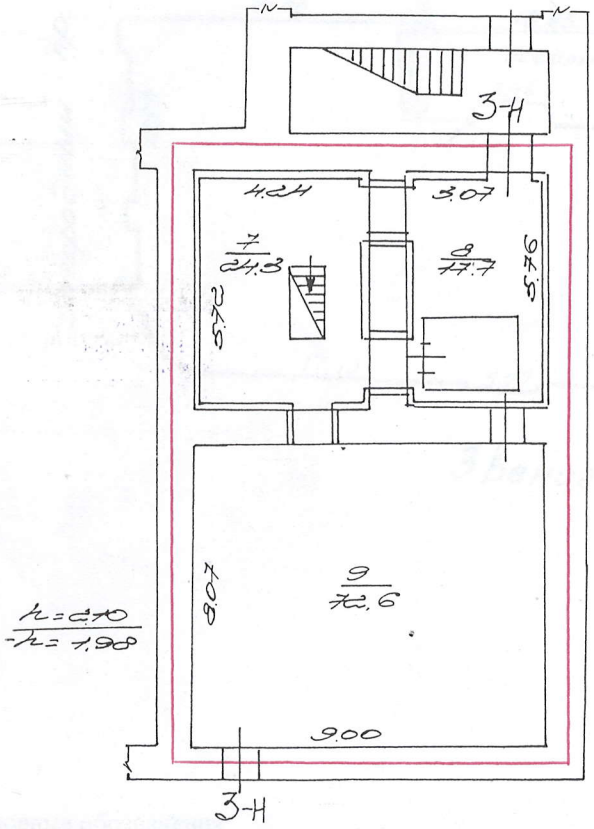
Номер объекта: 3-Н

Назначение объекта: нежилое (жилое/нежилое)

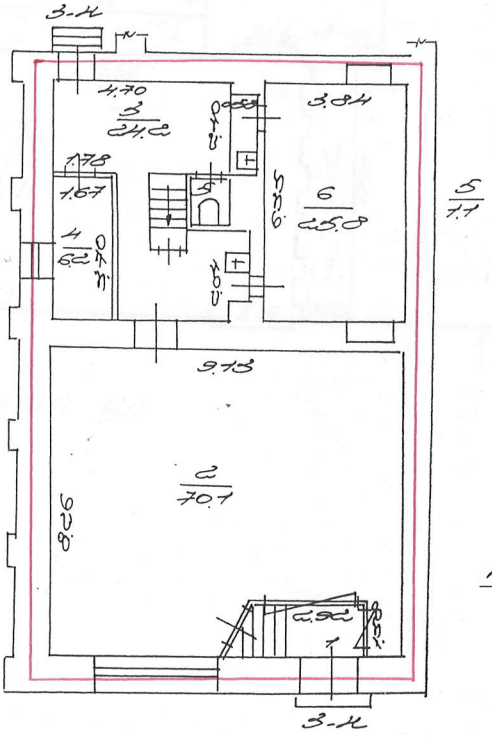
Этаж: подвал-1

Общая площадь: 246.90 кв.м

План подвала



План 1 этажа



- границы вторичного объекта недвижимости

- арендуемая часть помещения

Дополнительные сведения: -произв. объед. ВОН 3-Н кад.№78:1626:0:37:7, ВОН 10-Н кад.№78:1626:0:37:12 в связи с наличием внутреннего сообщения. Вновь образов. пом. присвоен номер 3-Н. Общая пл-дь уменьшилась на 6,1кв.м. в результ. искл. из площади проемов шириной менее двух метров. Технолог. пом., обслуж. дом, в пом.3-Н нет. Наружные границы объекта остались в границах бывших ВОН.

Государственный кадастр недвижимости

Начальник Филиала ГУ ГУИОН ПИБ Центрального района

Чаузова Г.С.

(подпись) (фамилия и инициалы)

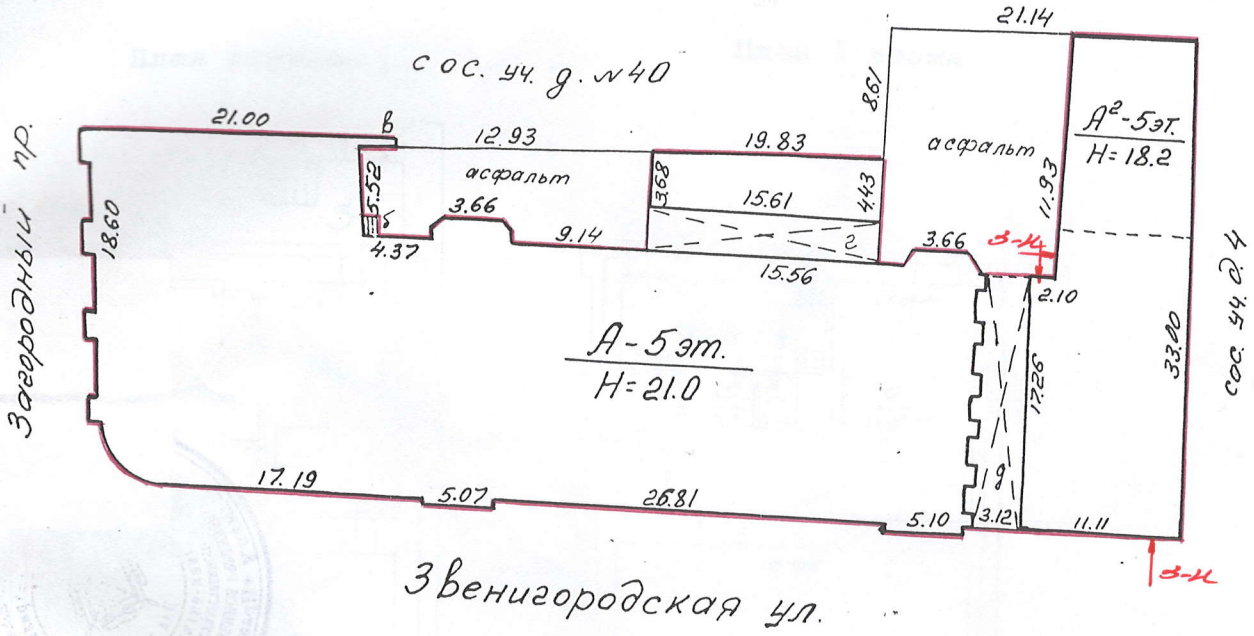
М.П. "20" 07 2005 г.

М.П. 19 июля 2005 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Заявка № 31/7046

Адрес объекта: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит.А
Описательный адрес: Звенигородская ул., д. 2; Загородный пр., д. 44



Условные обозначения:

——— - *граница строения*

Дополнительные сведения о строении: ---

Начальник Филиала ГУ ТУИОН
ПИБ Центрального района

Чаузова Г.С.
(подпись) (фамилия и инициалы)

М.П. 20 июня 2005 г.

Прошнуровано,
пронумеровано,
скреплено печатью
21 (двадцать один) листов
«20» 07 2005 г.
Начальник филиала
[illegible] ПИБ
Центрального района
М.п.

Приложение № 8

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Документы технического учета: копия технического паспорта нежилого помещения 3-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44), составленного 20.07.2005 г. ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района

Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости Санкт-Петербурга

Государственное учреждение
Проектно-инвентаризационное Бюро Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

город (пос.) Санкт-Петербург

район Центральный

улица (пер.) Звенигородская, д. 2/44

лит. «А» пом. 3-Н

г. Санкт-Петербург
2005 г.

I. Регистрация прав собственности

(реестровый № _____) Фонд частный

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право Собственности с указанием кем, когда и за каким номером выдан	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельст-

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	1964	1653	311					
В том числе	Литер «А»	1650						

III. Благоустройство здания – кв. м

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты- шт.				
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с централизованным горячим водоснабже-нием	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	Жидким газом		пассажирские	Грузовые			
246,9	246,9		246,9											246,9					

IV. Общие сведения

Назначение Нежилое

Использование Магазин, склад

Количество мест (мощность) Общая площадь лит.А – 6394,2кв.м.

а) Пом.3-Н

б) Общая площадь– 246,9кв.м.

в) Специальная площадь – 221,6кв.м.

г) Вспомогательная площадь – 25,3кв.м.

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6
«А»	Пом.3-Н		170,6	6,80	1160

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А, пом. 3-Н Год постройки до 1917г Число этажей 6(5-6,в т.ч. мансарда), подвал

Группа капитальности 2 Вид внутренней отделки повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов(материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины , гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Уд. вес конструкт. элемента с поправк.	Износ %	Процент износа к строению Гр.7 х гр. 8 / 100
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент		БУТОВЫЕ-ЛЕНТОЧНЫЕ	СКВОЗНЫЕ ТРЕЩИНЫ В ЦОКОЛЕ	12		12		
2	а) стены и их наружная отделка		КИРПИЧНЫЕ	СКВОЗНЫЕ ТРЕЩИНЫ,ВЫПУЧИВАНИЕ СТЕН	21		21		
	б) перегородки		ДЕРЕВЯННЫЕ	ГЛУБОКИЕ ТРЕЩИНЫ,					
3	Перекрытия	чердачное	ДЕРЕВЯННЫЕ						
		междуэтажное	МЕТАЛЛИЧЕСКИЕ БАЛКИ С ДЕРЕВЯННЫМ И БЕТОННЫМ ЗАПОЛНЕН.	ГЛУБОКИЕ ТРЕЩИНЫ НА ПОТОЛКЕ,ПРОТЕЧКИ	10		10		
		надподвальное							
4	Крыша		ОЦИНКОВАННАЯ СТАЛЬ ПО ДЕРЕВ. СТРОПИЛАМ	НЕПЛОТНОСТЬ ФАЛЬЦЕВ, ПРОБОИНЫ	2		2		
5	Полы		ПЛИТКА, ЛИНОЛЕУМ, БЕТОН	ИСТЕРТОСТЬ В ХОДОВЫХ МЕСТАХ	10		10		
6	Проемы	оконные	ДВУХ СТВОРНЫЕ СОСНОВЫЕ	ТРЕЩИНЫ В МЕСТАХ СОПРЯЖЕНИЯ КОРОБОК СО СТЕНАМИ	10		10		
		дверные	ФИЛЕНЧАТЫЕ	ТРЕЩИНЫ					
7	Внутренняя отделка		МАСЛЯННАЯ ОКРАСКА, ПОДВЕСНОЙ ПОТОЛОК	ЗАГРЯЗНЕНИЕ ОКРАСОЧНОГО СЛОЯ	11		11		
8	Санитарно электротехнич. устройства	Отопление	ГРУППОВЫЕ КОТЕЛЬНЫЕ	КАПЕЛЬНЫЕ ТЕЧИ В	19		5.5		
		Водопровод	ОТ ГОРОДСКОЙ СЕТИ	МЕСТАХ ВРЕЗКИ					
		Канализация	СБРОС В ГОР. СЕТЬ	АРМАТУРЫ					
		Горячее водоснабжение	НЕТ	НЕПЛОТНОСТЬ		-3.9			
		Ванны	НЕТ	САЛЬНИКОВЫХ					
		Электроосвещен.	СКРЫТАЯ ПРОВОДКА	НАБИВОК					
		Радио	НЕТ			-0,1			
		Телефон	ЕСТЬ						
		Вентиляция	ЕСТЕСТВЕННАЯ						
		Лифты	НЕТ			-6,2			
		газоснабжение	НЕТ			-3.1			
		телевидение	НЕТ			-0.2			
9	ЛЕСТНИЦЫ Прочие работы		КАМЕННЫЕ СТУПЕНИ ПО МЕТАЛЛИЧЕСКИМ КОСОУРАМ	ИСТЕРТОСТЬ СТУПЕНЕЙ, МЕЛКИЕ ТРЕЩИНЫ	5		5		
				Итого:	100	X	86.5	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)X100}}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ = Износ по дому –43%

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент …….												
Стены и перегородки												
Перекрытия …...												
Крыша ……												
Полы ……..												
Проемы ……..												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундамент …….												
Стены и перегородки												
Перекрытия …...												
Крыша ……												
Полы ……..												
Проемы ……..												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО :		100	X			100	X			100	X	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :							Ст-ть измерителя с поправками	Кол-во (объем-куб. м) площадь – м. кв.	Восстановительная стоимость (руб.)	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	Группу капитальн.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
А	3-Н	28	29[е]	$М^3$	25.9	0,87	0,93						21,0	1160	*24360*	43	*13885*
	ИТОГО:														*24360*		*13885*

XIII. Ограждения и сооружения (замощения на участке)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действит.
1969г	24360	13885					24360	13885

“ 20 “ 07 20 05 г. Исполнитель Матвеева М.Ч.

“ 20 “ 07 20 05 г. Проверил Фомченко Л.В.

“ 20 “ 07 20 05 г. Начальник ф-ла Чаузова Г.С.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	“ “ 20 г.	“ “ 20 г.	“ “ 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуется каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года)

2. Стоимость первичных учетно-оценчных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Задолжность, не погашенная в установленный срок взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497)

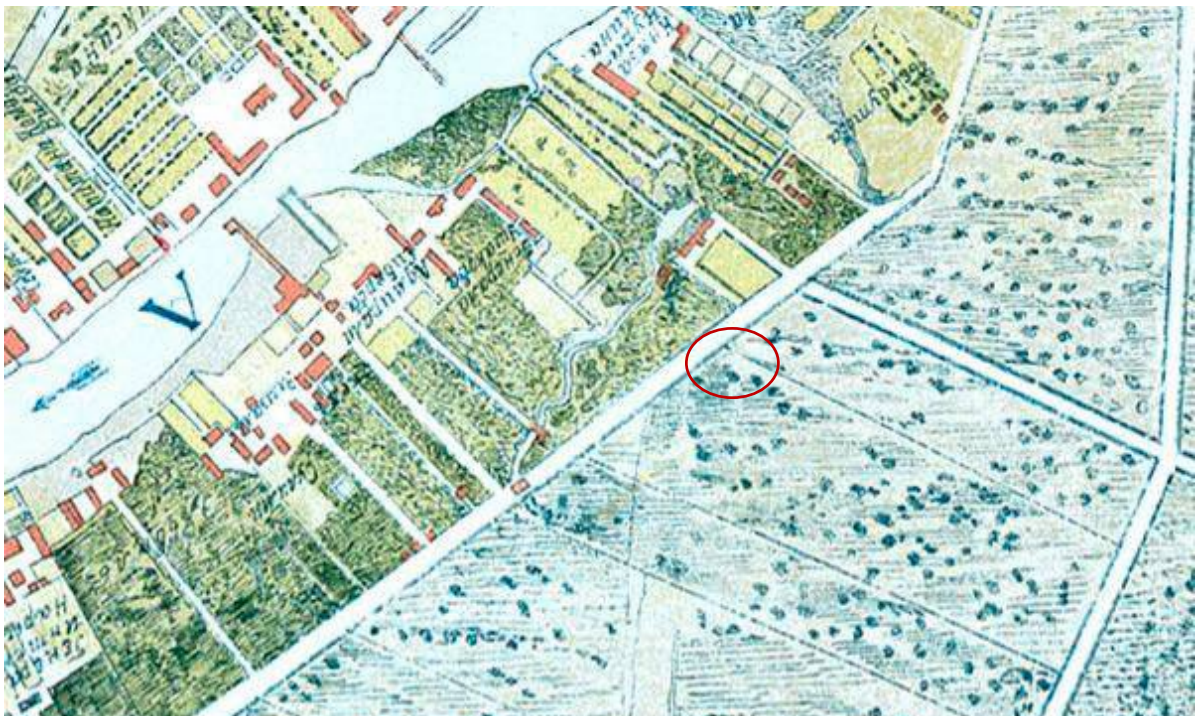
Прошнуровано,
пронумеровано,
скреплено печатью
7 (семь) листов
«20» 07 2005 г.
Начальник филиала
ГУП ГУИОН ПИБ
Центрального района
М.П.



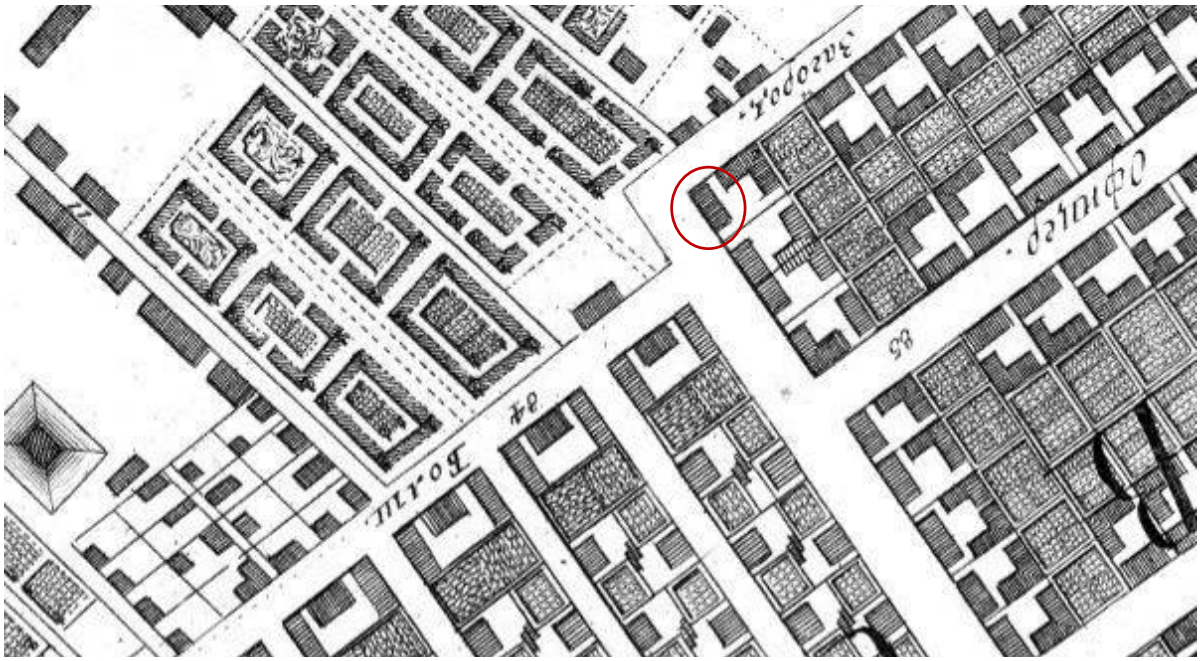
Приложение № 9

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

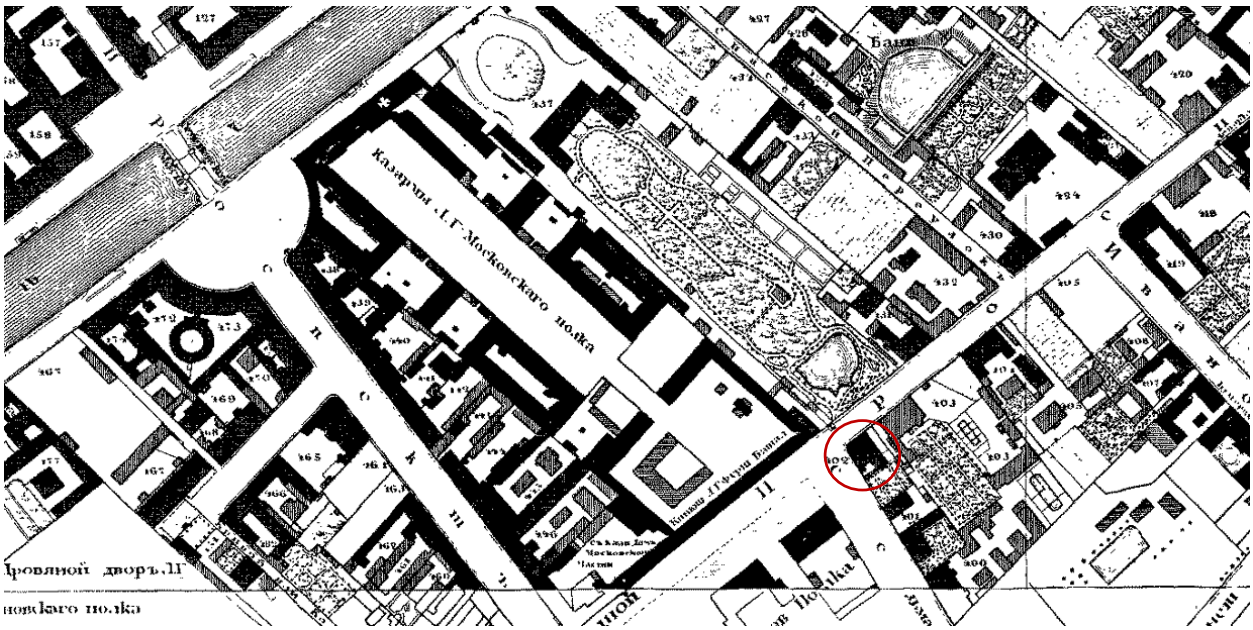
Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры



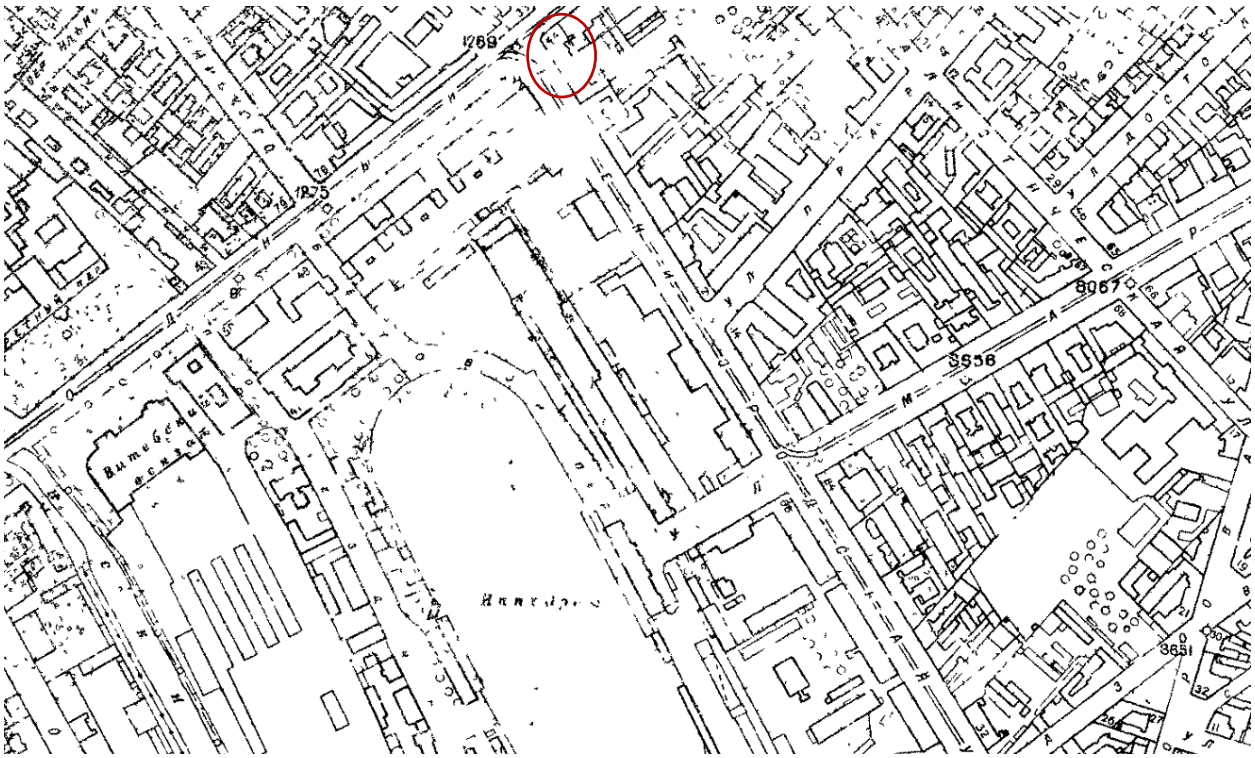
1. 1738 г. План Санкт-Петербурга Зихгейма (фрагмент). Источник: https://retromap.ru/



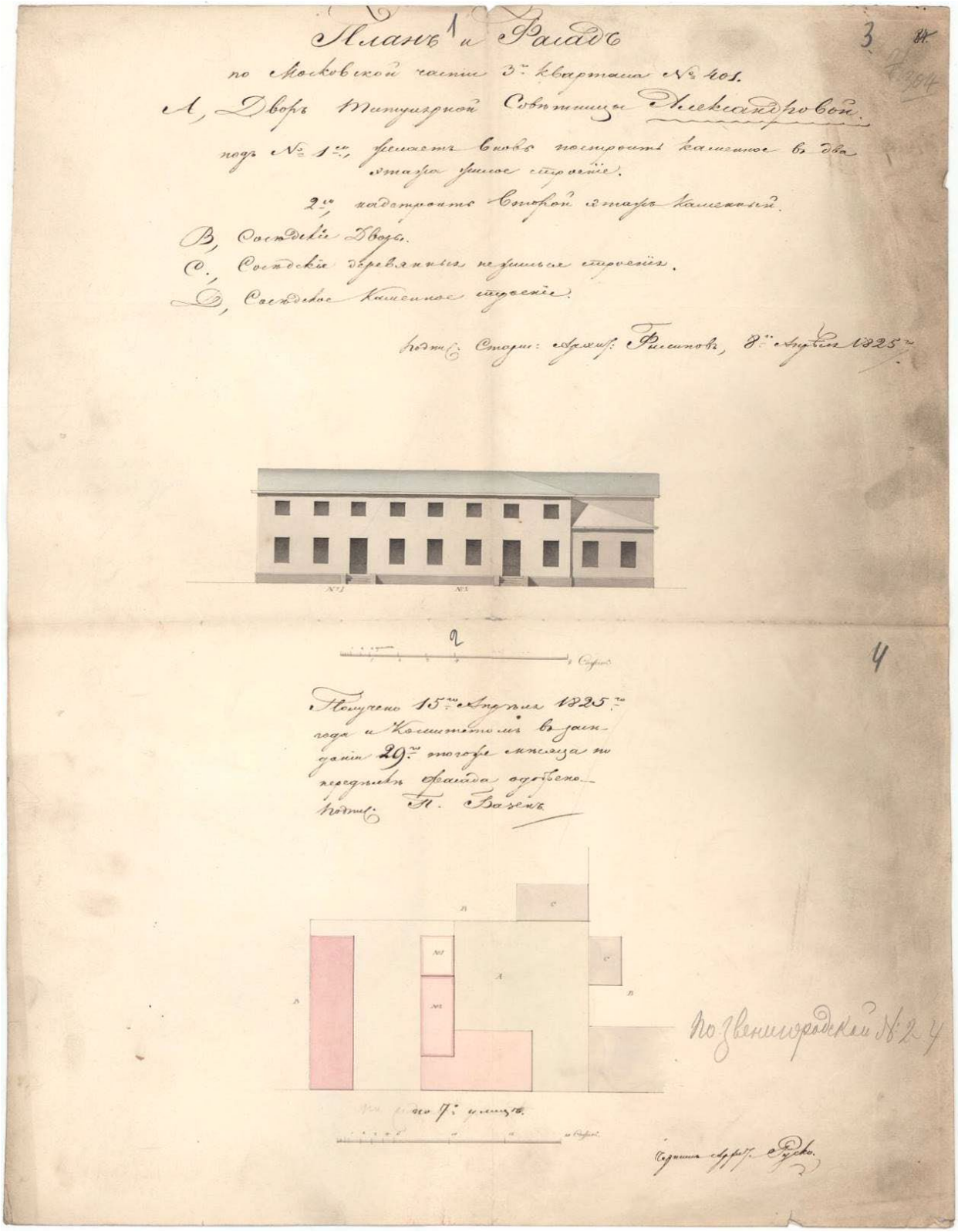
2. 1753 г. Санкт-Петербург. Академический план Трускотта (фрагмент). Источник: https://retromap.ru/



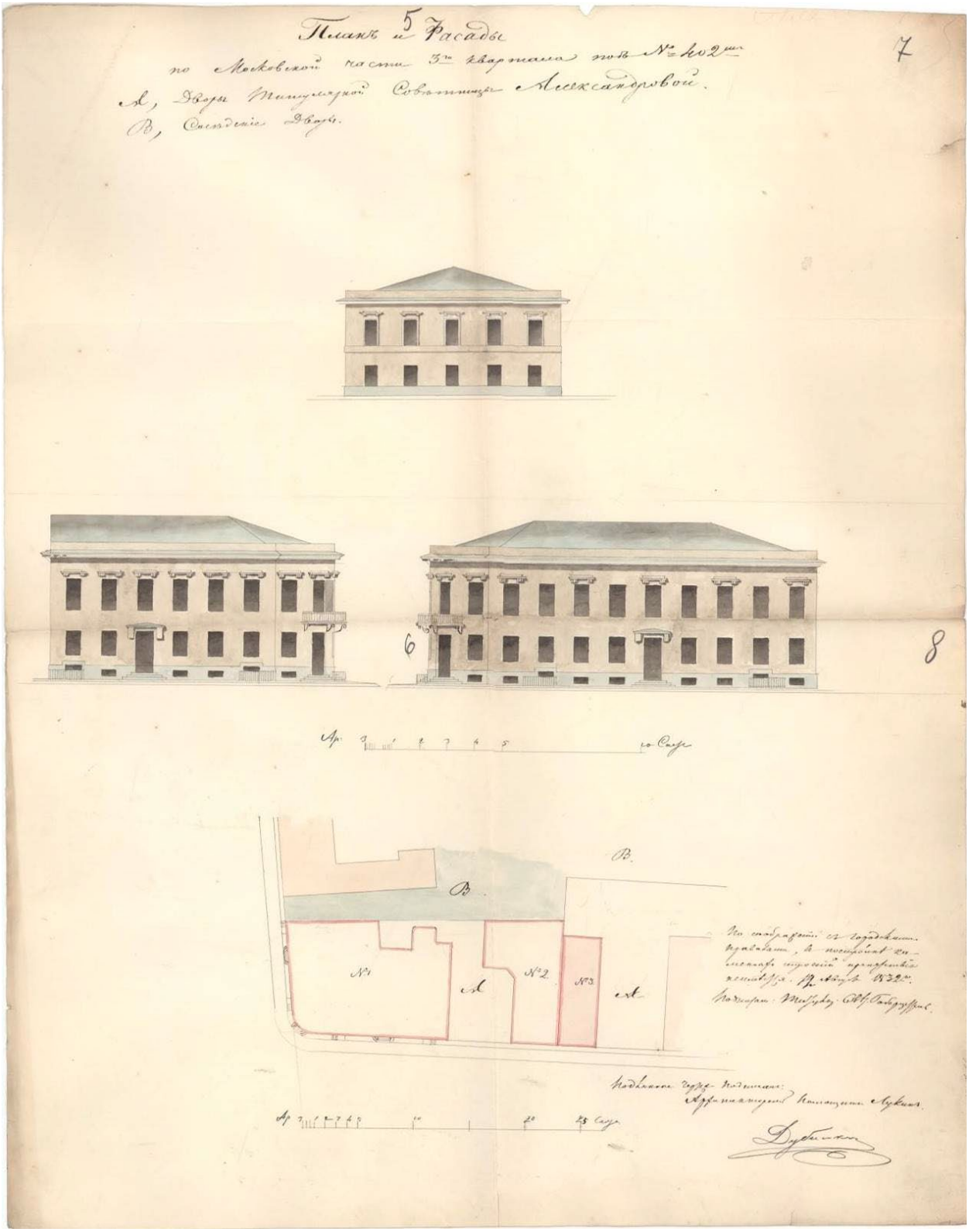
3. 1828 г. Подробный план столичного города Санкт-Петербурга Ф. Ф. Шуберта (фрагмент). Источник: https://retromap.ru/



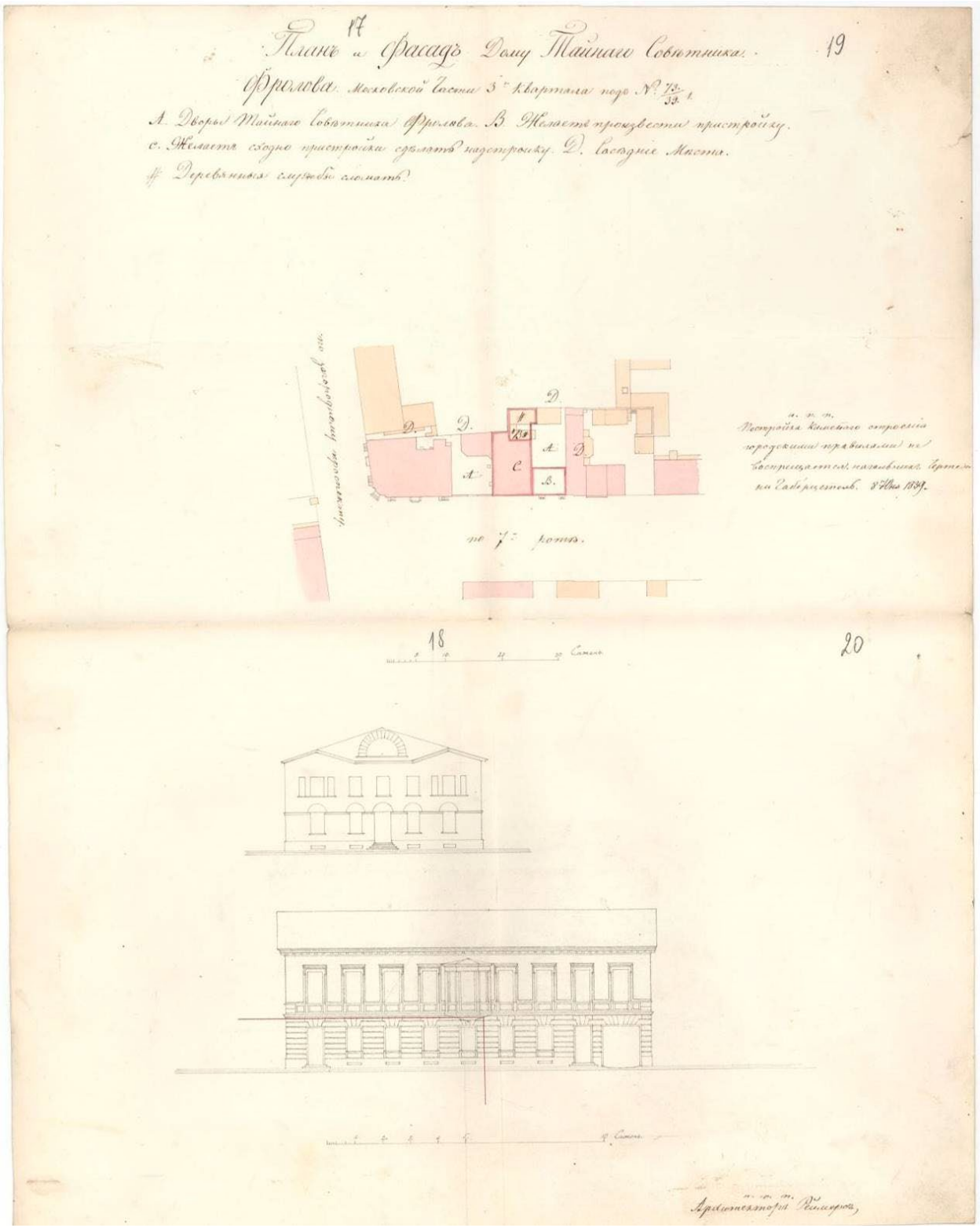
4. 1934 г. План Ленинграда (фрагмент). Источник: https://retromap.ru/


План и Фасад
по Московской части 3-м квартале № 401.
А, Двор Титулярной Советницы Александровой.
под № 1-м, имеет в оном построит каменное в два этажа уличное строение.
2-е надстроить Сторон 3 этажа каменный.
В, Соседей Двора.
С, Соседской деревянный не уличной строение.
Д, Соседское каменное строение.
Копия Старш: Архит: Визитов, 8-е Апреля 1825 г.
2
Получено 15-го Апреля 1825 г.
года и Комитетом в заседании 29-го того же месяца по разсмотрении фасада одобрено
Копия: К. Базен
по Звенигородской № 2 4
по 7-й улице.

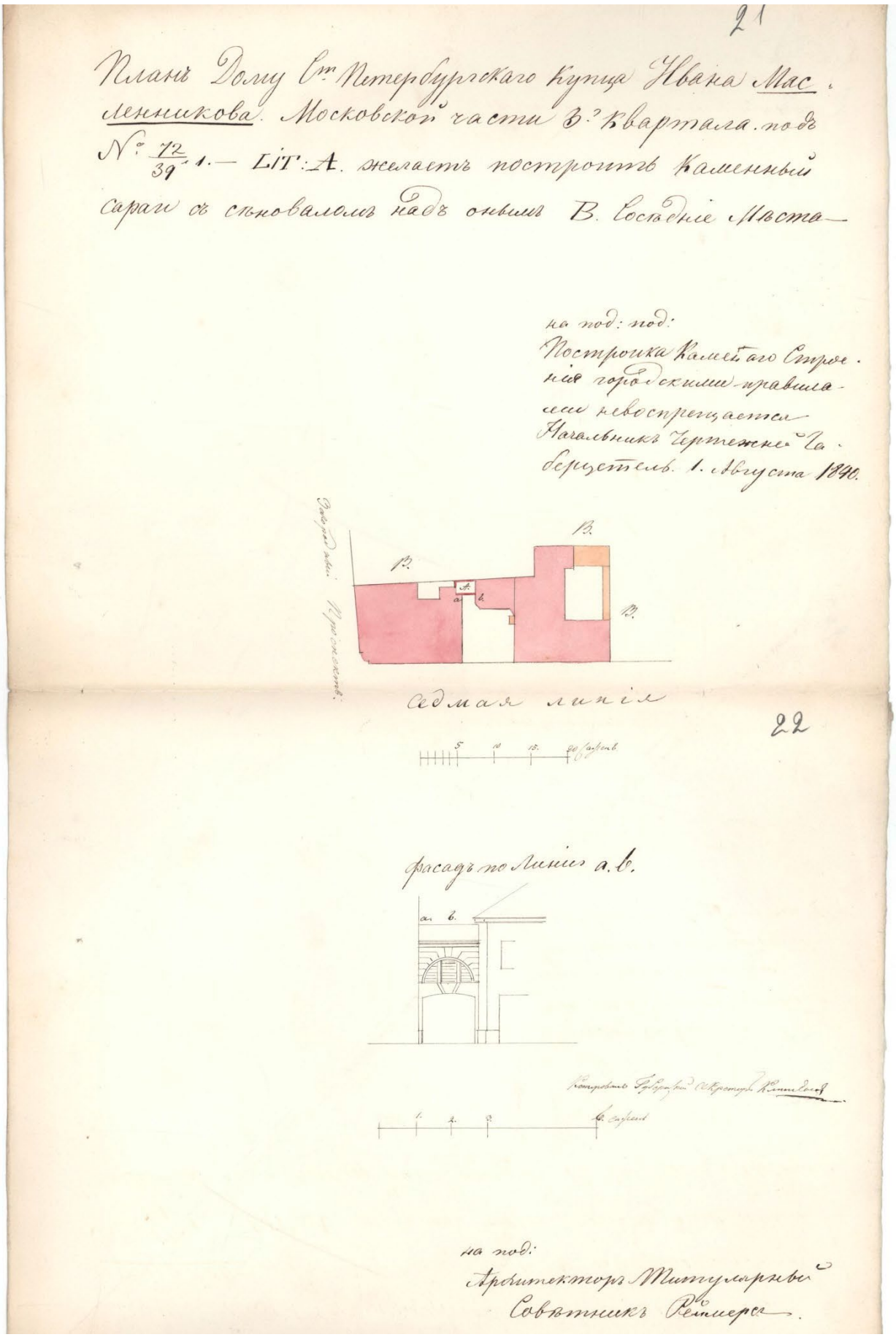
5. 1825 г. План и фасад двор. Титулярной Советницы Александровой. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 3, 4.



6. 1832 г. План и фасад. Двора Титулярной Советницы Александровой. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 7, 8.



7. 1839 г. План и фасад дому Тайного Советника Фролова.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 17, 18, 19, 20.


21

План Дому Сн. Петербургского купца Ивана Мас-
ленникова. Московской части 3. квартала. подъ
№ 72/39. 1.— LIT: А. желаетъ построить каменный
сарай съ сыновалом надъ онымъ В. Соседние Места—

на под: под:
Постройка Каменнаго Строе-
нія городскими правила-
ми невоспрещается
Начальникъ Чертежной Ча-
сти. 1. Августа 1840.

седмая линія

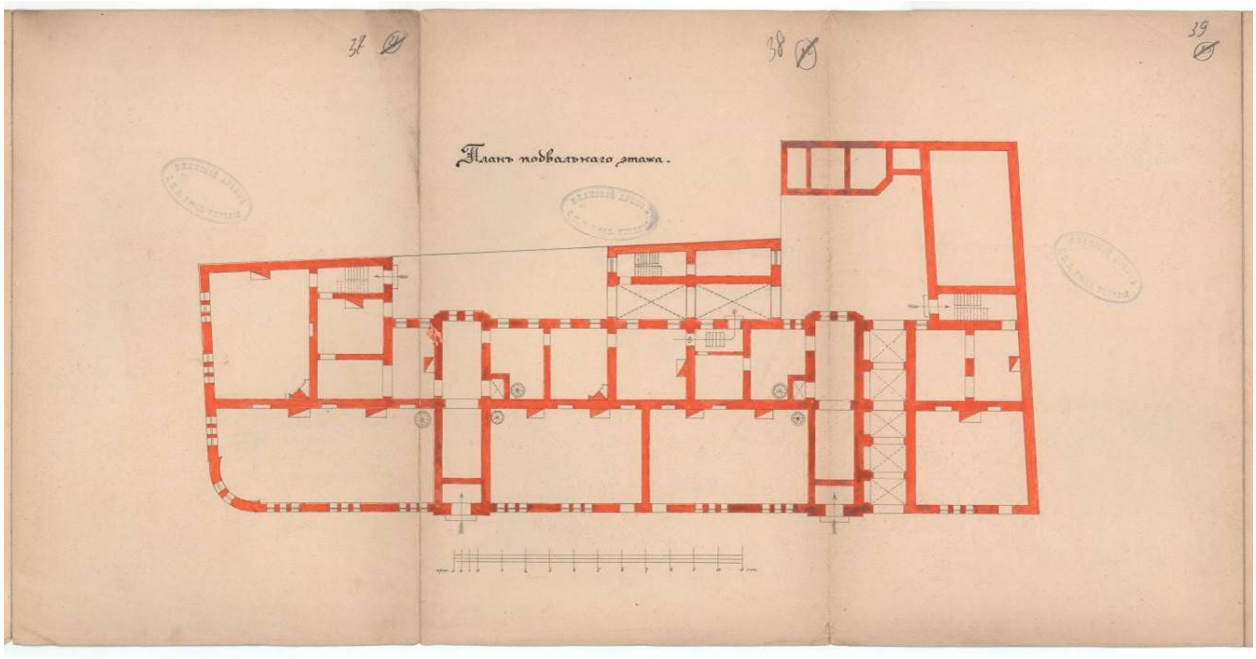
22

фасадъ по линіи а. в.

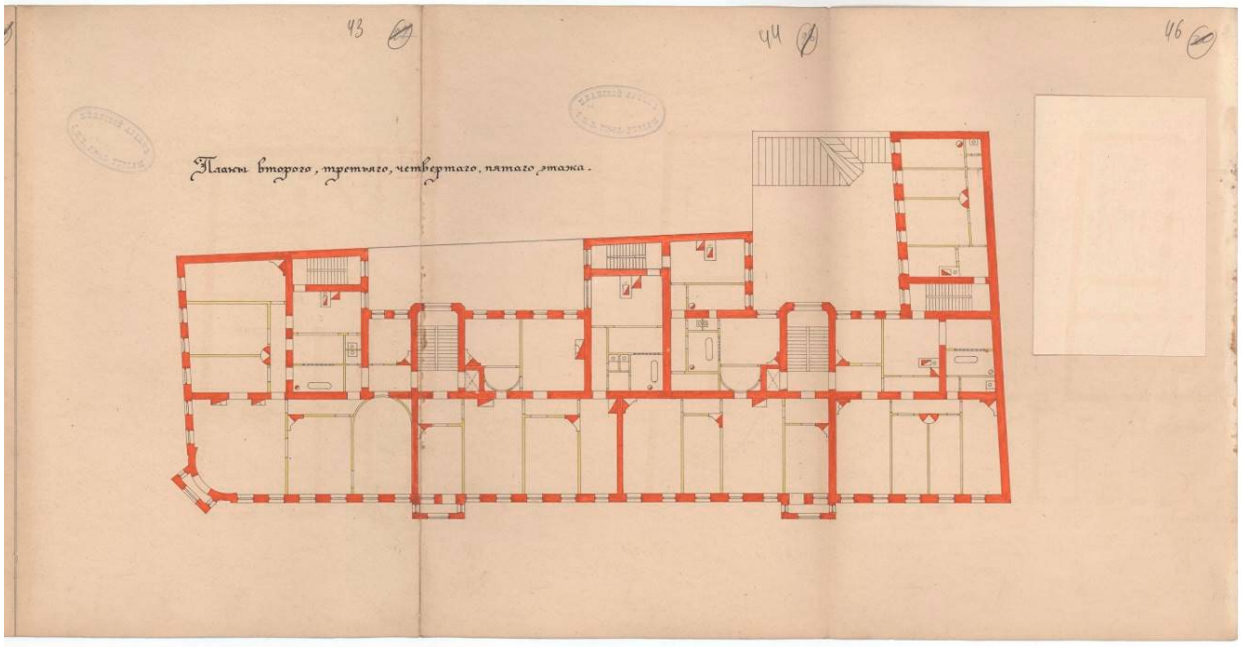
Архитекторъ Титулярный Совѣтникъ Реммерсъ.

на под:
Архитекторъ Титулярный
Совѣтникъ Реммерсъ.

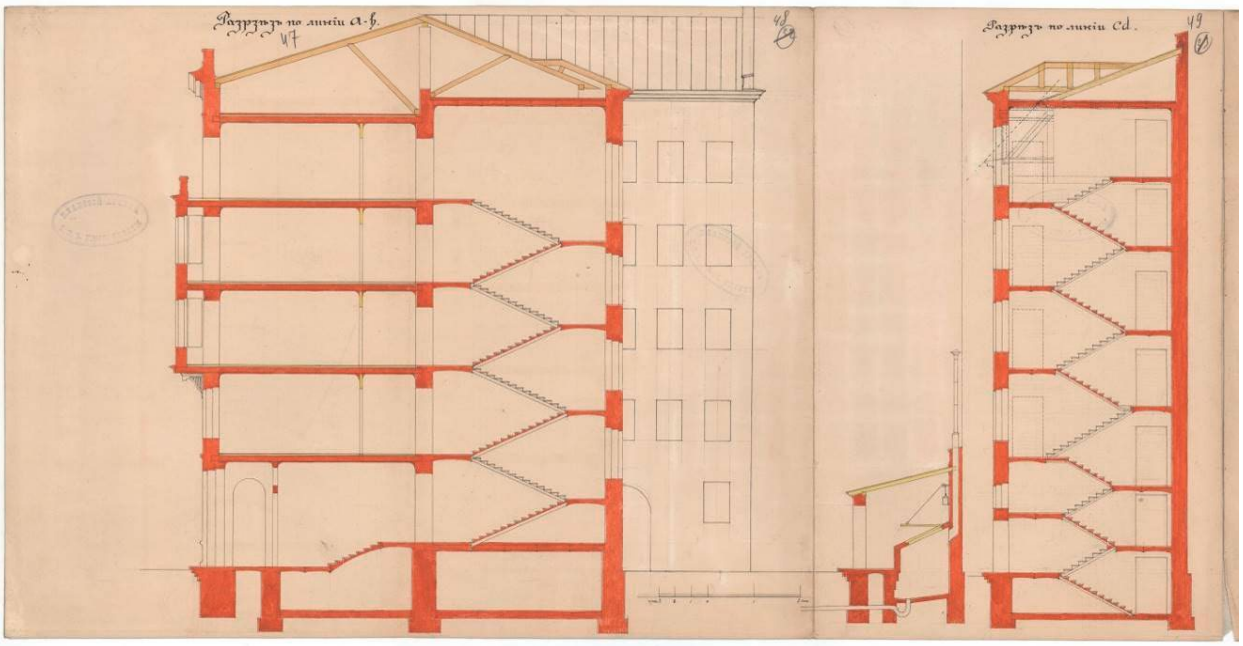
8. 1840 г. План и фасад Дому С- Петербургского купца Ивана Масленникова. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л.Л. 21, 22.



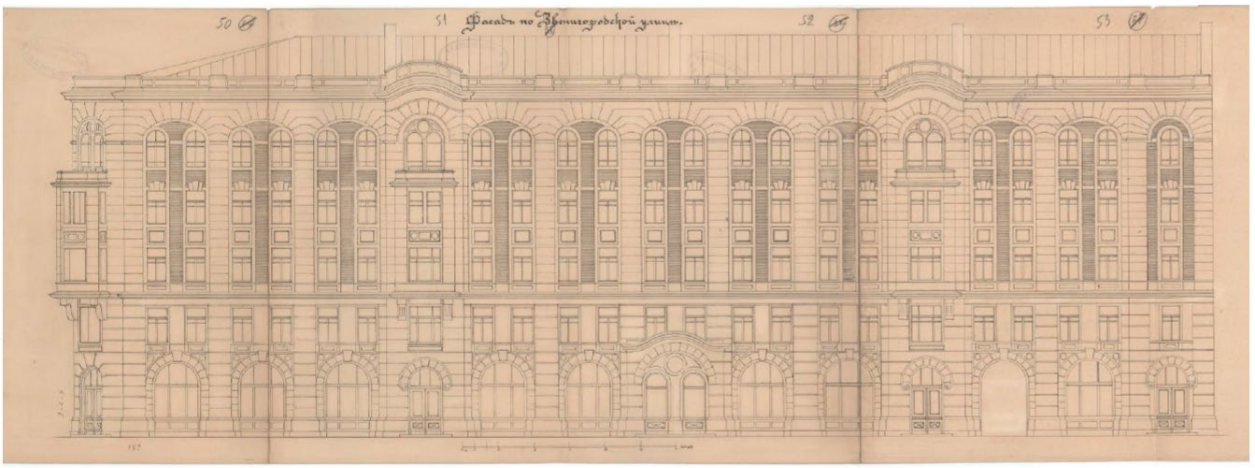
9. План подвального этажа.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 37, 38, 39.



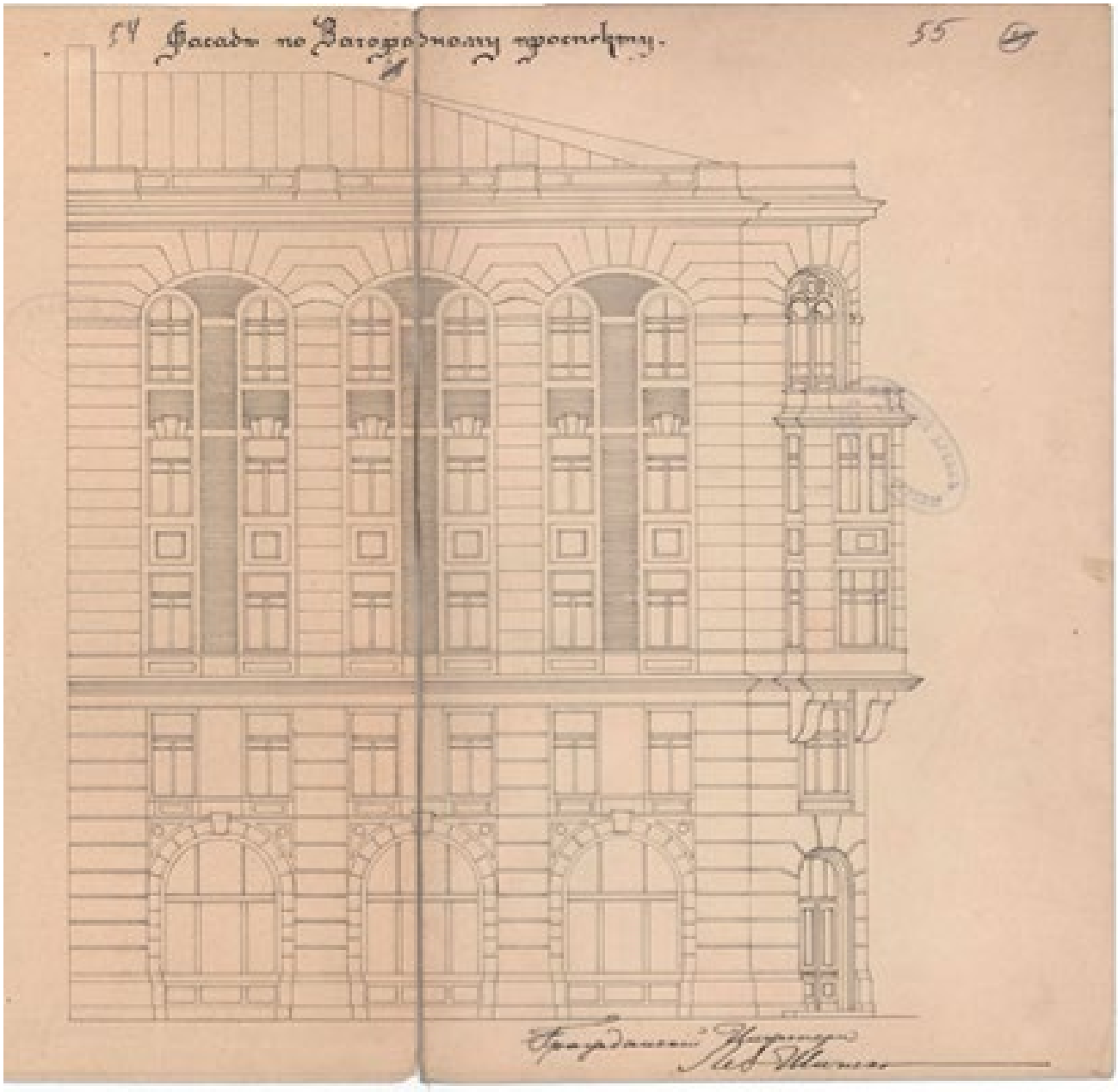
10. План второго, третьего, четвертого, пятого этажей.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 43, 44, 45.



11. Разрез. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 48, 49.



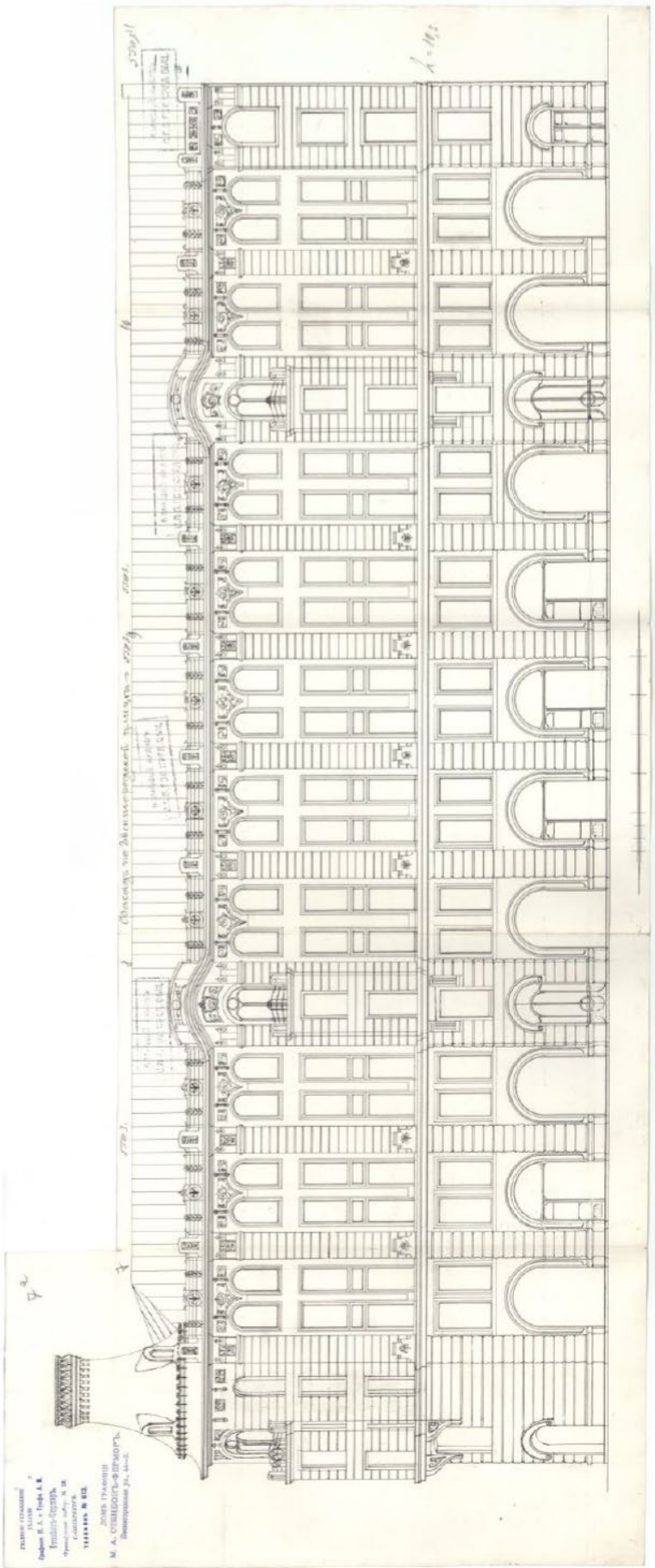
12. Фасад дома М. А. Стенбок-Фермор по Звенигородской улице. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 50-55.



13. Фасад дома М. А. Стенбок-Фермор по Загородгному проспекту. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4787. Л. 50-55.



14. 1903 г. Генеральный план дворового места, принадлежащего графини М. А. Стенбок-Фермор <…> угол Загородного проспекта и Звенигородской улицы № 44-2. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д.1391.Л. 210 об.



15. Фасад дома М. А. Стенбок-Фермор по Звенигородской улице. ЦГИА СП, Ф. 515. Оп. 4 ,д. 1391. Л. 7-11.



16. 1905-1908 гг. Загородный пр. Доходный дом М. А. Стенбок-Фермор. Источник: Петербург в старых открытках. – СПб: Ферт, 1993.



17. 1917 г. Почетный караул и оркестр у ворот казарменного двора в день приезда А.Ф. Керенского на митинг и парад запасного батальона Лейб-гвардии Семеновского полка. ЦГАКФФД СПб. Источник: https://pastvu.com/p/239470



18. 1917 г. Парад запасного батальона Семеновского полка. ЦГАКФФД СПб. Источник: https://pastvu.com/p/240483



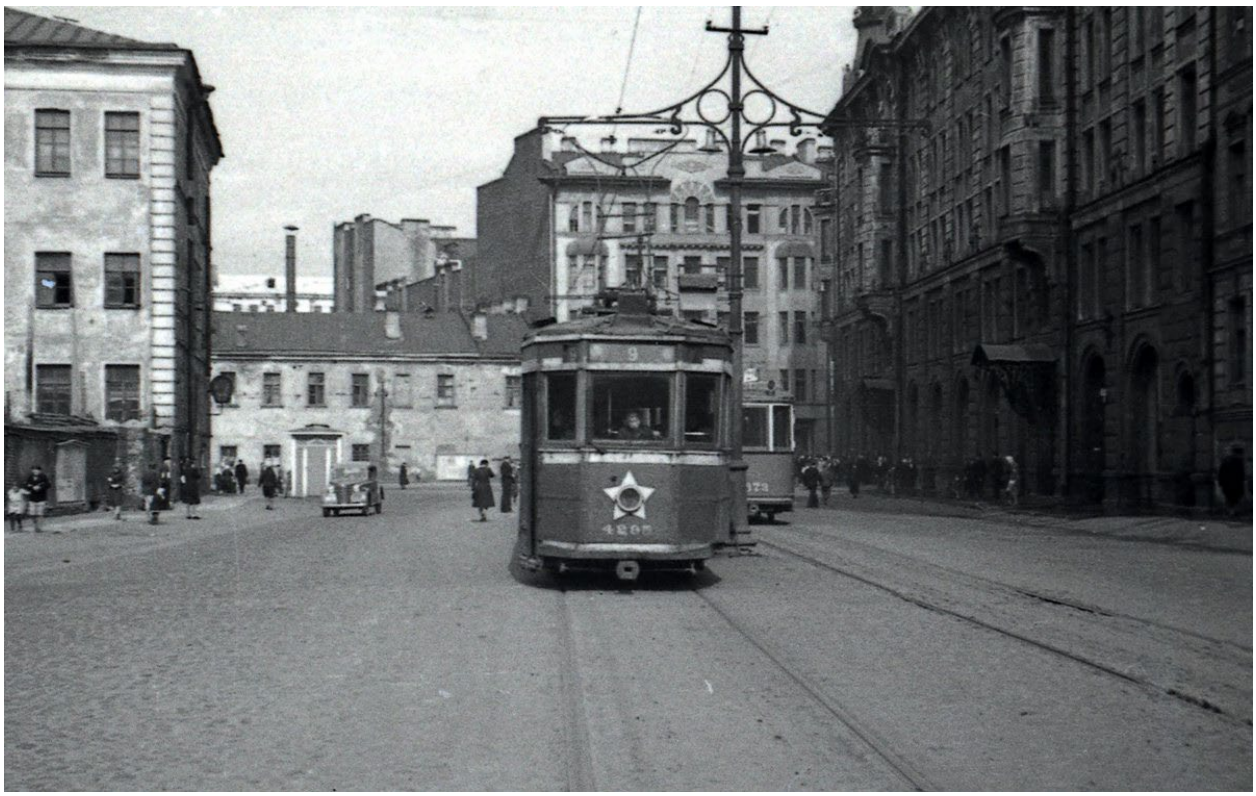
19. 1919 г. Проверка документов. Автор Я. В. Штейнберг. Источник: https://pastvu.com/p/127820



20. 1919 г. Проверка документов. Автор Я. В. Штейнберг. Источник: https://pastvu.com/p/117402



21. 1947 г. Звенигородская улица, дом 2/44. Источник: https://pastvu.com/p/2114542



22. 1945-1959 гг. Звенигородская ул. Фото из коллекции Кужима М. Источник: https://pastvu.com/p/118893



23. 1959 г. Трамвайный вагон Tatra T2SU на Звенигородской улице. Автор: Куприянов В. ГМИ СПб Инв.№-II-Б-20389 ф. Источник: https://pastvu.com/p/2243568; https://goskatalog.ru/portal/#/collections?id=56147914



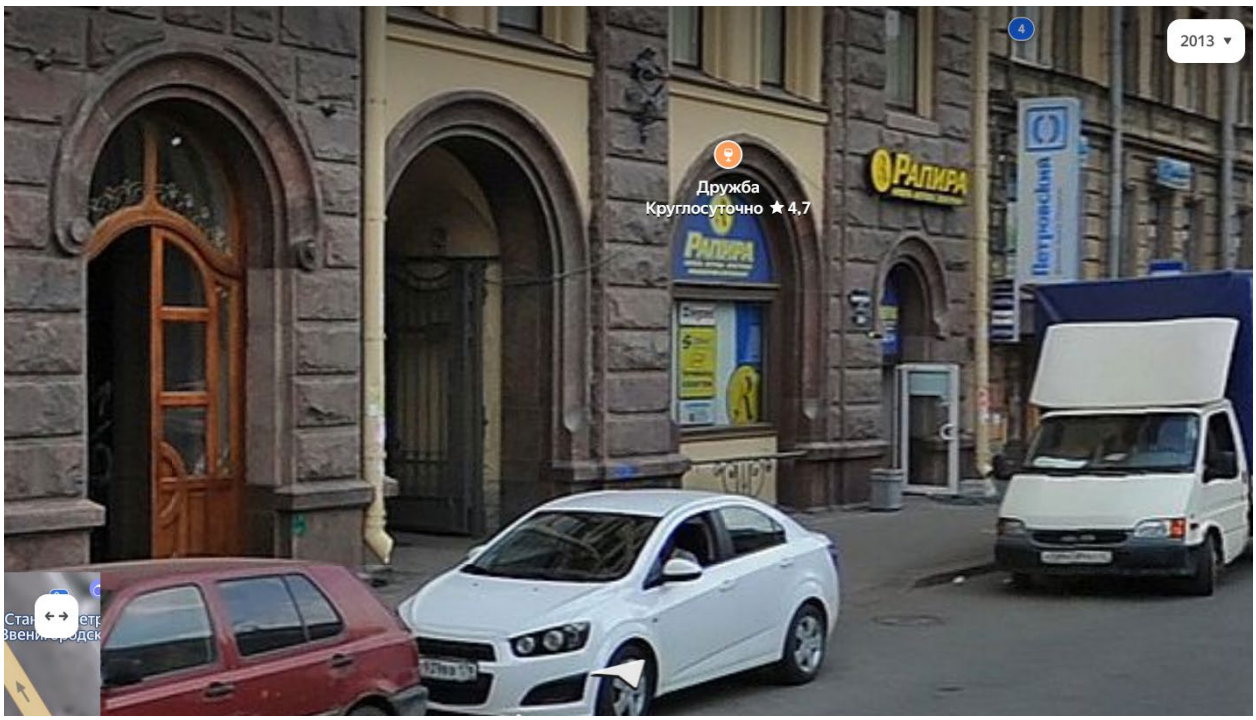
24. 1973 г. Звенигородская ул. (Кадр из художественного фильма "Надежда" кинорежиссера Марка Донского. Центральная студия детских и юношеских фильмов имени М. Горького. 1973. Бегство от сыщиков.). Источник: https://pastvu.com/p/2393409



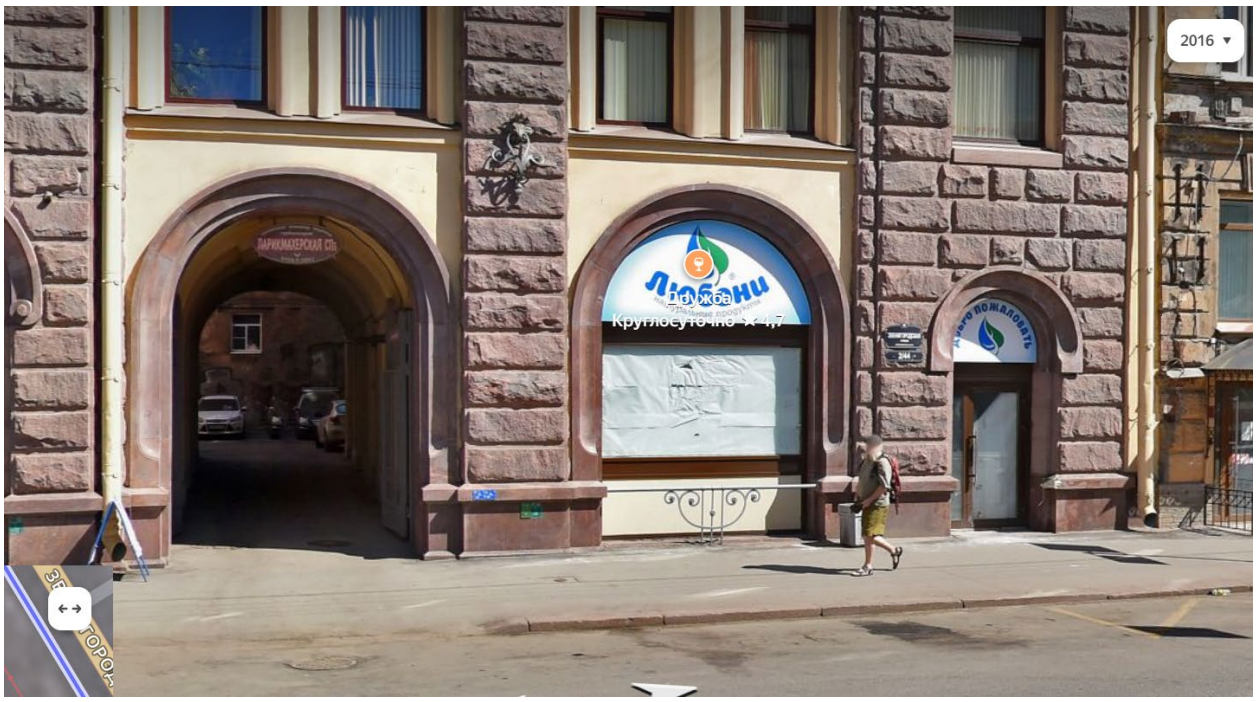
25. 2000 г. Звенигородская улица, 2. Доходный дом М. А. Стенбок-Фермора. Лицевой корпус по Звенигородской улице. Парадный вход с металлическим козырьком (левый). Автор: Доспехов Сергей Владимирович. Источник: https://pastvu.com/p/2546760.



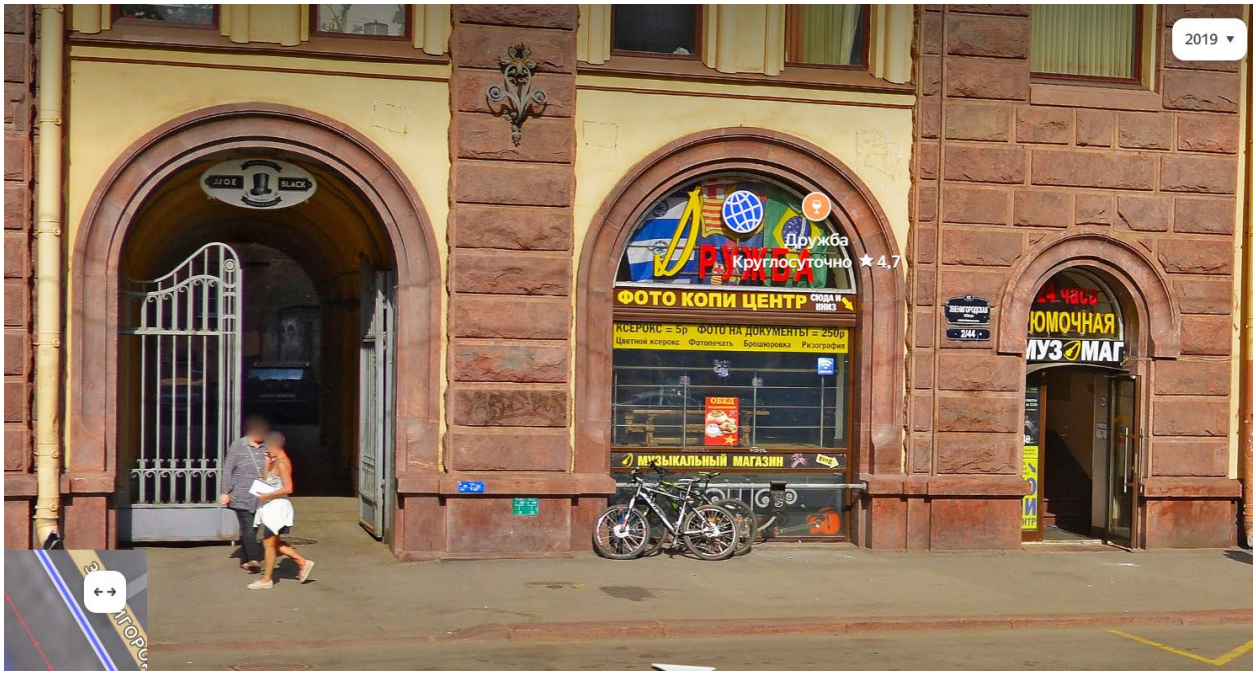
26. 2009 г. Дом 2/44 по Звенигородской улице. Яндекс-панорамы. Источник: https://yandex.ru/maps/



27. 2013 г. Дом 2/44 по Звенигородской улице. Яндекс-панорамы. Источник: https://yandex.ru/maps/



28. 2016 г. Дом 2/44 по Звенигородской улице. Яндекс-панорамы. Источник: https://yandex.ru/maps/



29. 2019 г. Дом 2/44 по Звенигородской улице. Яндекс-панорамы. Источник: https://yandex.ru/maps/

Приложение № 10

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Копии договоров с экспертами

Договор № ГИКЭ/01
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург 21 апреля 2026 г.

ООО «НИВАД», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора **Дубинина Ивана Витальевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

государственный эксперт Рязанцев Михаил Сергеевич, именуемый в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы

1.1. Эксперт обязуется **провести государственную историко-культурную экспертизу** проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д.2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22).

1.2. Экспертиза проводится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

1.3. Срок выполнения работы: с **21.04.2026 по 31.12.2026** года.

1.4. Срок действия договора: до исполнения всех обязательств по настоящему договору, но не позднее 01 марта 2027 года.

1.5. Эксперт аттестован приказом Министерства культуры Российской Федерации от 14.08.2023 № 2423.

1.6. Результатом работ является: **Акт экспертизы** с приложениями, оформленный в электронном виде (в формате pdf) и подписанный экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью. **Акт передается** Заказчику на электронном носителе или посредством электронной почты.

2. Стоимость работы и порядок расчетов

2.1. Стоимость работ составляет:

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

2.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Эксперта соответствующего акта выполненных работ Заказчик обязан подписать указанный акт и возвратить один экземпляр Эксперту или предоставить мотивированные возражения относительно подписания акта.

3. Порядок исполнения договора

3.1. Заказчик оказывает Эксперту содействие в выполнении обязательств по договору, в том числе предоставляет необходимые документы и информацию.

3.2. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

3.3. Эксперт обеспечивает объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

3.4. Эксперт обеспечивает конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

4. Заключительные положения

4.1. Все дополнения к настоящему договору и его изменения совершаются в письменном виде.

4.2. Документы, направляемые сторонами по электронной почте одной из сторон, имеют полную юридическую силу и могут быть использованы в качестве письменных доказательств в суде.

4.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

5. Реквизиты сторон

«Заказчик»
ООО «НИВАД»

Юр. адрес: 196128, г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, д. 5 корп. 2 лит. А, офис 103
ОГРН 1177847168773
ИНН 7810684111; КПП 781001001
Р/с 40702810222170000269
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»,
к/с 30101810800000000706
БИК 044030706
ОКПО: 15634377
ОКВЭД: 71.12

Генеральный директор
ООО «НИВАД»

_____ И. В. Дубинин

«Эксперт»
Рязанцев Михаил Сергеевич

Паспорт гражданина РФ:
Выдан:

Место жительства: гор.

ИНН

Эксперт

_____ М. С. Рязанцев

Договор № ГИКЭ/02
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург 21 апреля 2026 г.

ООО «НИВАД», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора **Дубинина Ивана Витальевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

государственный эксперт Зайцева Дарья Александровна, именуемая в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы

1.1. Эксперт обязуется **провести государственную историко-культурную экспертизу** проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д.2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22).

1.2. Экспертиза проводится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

1.3. Срок выполнения работы: с **21.04.2026 по 31.12.2026** года.

1.4. Срок действия договора: до исполнения всех обязательств по настоящему договору, но не позднее 01 марта 2027 года.

1.5. Эксперт аттестован приказами Министерства культуры Российской Федерации № 2483 от 24.08.2023 и № 1156 от 27.06.2025.

1.6. Результатом работ является: **Акт экспертизы** с приложениями, оформленный в электронном виде (в формате pdf) и подписанный экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью. **Акт передается** Заказчику на электронном носителе или посредством электронной почты.

2. Стоимость работы и порядок расчетов

2.1. Стоимость работ составляет:

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих д ней после подписания акта выполненных работ.

2.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Эксперта соответствующего акта выполненных работ Заказчик обязан подписать указанный акт и возвратить один экземпляр Эксперту или предоставить мотивированные возражения относительно подписания акта.

3. Порядок исполнения договора

3.1. Заказчик оказывает Эксперту содействие в выполнении обязательств по договору, в том числе предоставляет необходимые документы и информацию.

3.2. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

3.3. Эксперт обеспечивает объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

3.4. Эксперт обеспечивает конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

4. Заключительные положения

4.1. Все дополнения к настоящему договору и его изменения совершаются в письменном виде.

4.2. Документы, направляемые сторонами по электронной почте одной из сторон, имеют полную юридическую силу и могут быть использованы в качестве письменных доказательств в суде.

4.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

5. Реквизиты сторон

«Заказчик»
ООО «НИВАД»

Юр. адрес: 196128, г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, д. 5 корп. 2 лит. А, офис 103
ОГРН 1177847168773
ИНН 7810684111; КПП 781001001
Р/с 40702810222170000269
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»,
к/с 30101810800000000706
БИК 044030706
ОКПО: 15634377
ОКВЭД: 71.12

Генеральный директор
ООО «НИВАД»

_____ И. В. Дубинин

«Эксперт»
Зайцева Дарья Александровна

Паспорт:

СНИЛС №
ИНН

Счет получателя
ИНН
БИК
Код подразделения

Эксперт

_____ Д. А. Зайцева

Договор № ГИКЭ/03
на проведение государственной историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург 21 апреля 2026 г.

ООО «НИВАД», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора **Дубинина Ивана Витальевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

государственный эксперт Курленьиз Галина Александровна, именуемая в дальнейшем «Эксперт», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и срок выполнения работы

1.1. Эксперт обязуется **провести государственную историко-культурную экспертизу** проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д.2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22).

1.2. Экспертиза проводится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

1.3. Срок выполнения работы: с **21.04.2026 по 31.12.2026** года.

1.4. Срок действия договора: до исполнения всех обязательств по настоящему договору, но не позднее 01 марта 2027 года.

1.5. Эксперт аттестован приказами Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 и № 1392 от 31.07.2025.

1.6. Результатом работ является: **Акт экспертизы** с приложениями, оформленный в электронном виде (в формате pdf) и подписанный экспертом усиленной квалифицированной электронной подписью. **Акт передается** Заказчику на электронном носителе или посредством электронной почты.

2. Стоимость работы и порядок расчетов

2.1. Стоимость работ составляет:

2.2. Расчеты по договору осуществляются в безналичной форме путем перечисления денежных средств на расчетный счет Эксперта в течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания акта выполненных работ.

2.3. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения от Эксперта соответствующего акта выполненных работ Заказчик обязан подписать указанный акт и возвратить один экземпляр Эксперту или предоставить мотивированные возражения относительно подписания акта.

3. Порядок исполнения договора

3.1. Заказчик оказывает Эксперту содействие в выполнении обязательств по договору, в том числе предоставляет необходимые документы и информацию.

3.2. Заказчик вправе осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых Экспертом работ, не вмешиваясь в его оперативно-хозяйственную деятельность.

3.3. Эксперт обеспечивает объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

3.4. Эксперт обеспечивает конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

4. Заключительные положения

4.1. Все дополнения к настоящему договору и его изменения совершаются в письменном виде.

4.2. Документы, направляемые сторонами по электронной почте одной из сторон, имеют полную юридическую силу и могут быть использованы в качестве письменных доказательств в суде.

4.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, идентичных по своему содержанию, один из которых передается Эксперту, другой – Заказчику.

5. Реквизиты сторон

«Заказчик»
ООО «НИВАД»

Юр. адрес: 196128, г. Санкт-Петербург, Варшавская улица, д. 5 корп. 2 лит. А, офис 103
ОГРН 1177847168773
ИНН 7810684111; КПП 781001001
Р/с 40702810222170000269
ПАО «БАНК УРАЛСИБ»,
к/с 30101810800000000706
БИК 044030706
ОКПО: 15634377
ОКВЭД: 71.12

«Эксперт»
Николаева Вероника Николаевна

Паспорт гражданина РФ:
выдан

код подразделения
Адрес:

ИНН
СНИЛС:
р/с

Генеральный директор
ООО «НИВАД»

_____ И. В. Дубинин

Эксперт

_____ Г. А. Курленьиз

Приложение № 11

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22), с целью определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург 21.04.2026

Присутствовали:

1. **Рязанцев Михаил Сергеевич,** образование высшее (Липецкий государственный педагогический институт, Воронежский экономико-правовой институт), историк. Стаж работы по профессии – 19 лет. Место работы и должность – ИП Рязанцев Михаил Сергеевич, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 14.08.2023 № 2423).
2. **Зайцева Дарья Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина. 1999 г.), искусствовед, стаж работы 20 лет. Место работы ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 2483 от 24.08.2023, приказ МК РФ № 1156 от 27.06.2025).
3. **Курленьиз Галина Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению следующих объектов государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2519 от 30.08.2023, приказ МКРФ № 1392 от 31.07.2025).

Повестка:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Об определении основных направлений работы экспертной комиссии.
5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
6. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Зайцеву Д. А. об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили: утвердить экспертную комиссию в следующем составе: Рязанцев М. С., Зайцева Д. А., Курленьиз Г. А.

Голосование: принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
Слушали: Рязанцева М. С. о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
Постановили: председателем экспертной комиссии выбрать Рязанцева М. С. ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать – Зайцеву Д. А.
Голосование: принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе руководствоваться ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, другими нормативно-правовыми актами, действующими на момент ее проведения, а также настоящим порядком:
2. Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.
3. Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний, консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 6. Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.
4. Решения экспертной комиссии принимаются большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя экспертной комиссии.
5. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.
Голосование: принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертной комиссии.
Решили: определить следующие направления работы экспертов:
1. Курленьиз Г. А. проверяет соответствие проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, проводит историко-архивные и библиографические исследования, проводит анализ проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны объектов культурного наследия и обобщает материалы экспертных заключений членов комиссии.
2. Зайцева Д. А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и оценивает предложенные проектные решения по его сохранению, проводит

анализ историко-культурных характеристик объекта культурного наследия, научно-методический анализ представленных материалов, рассматривает предлагаемые проектные решения, выполняет натурный осмотр и фотофиксацию объектов и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.
3. Рязанцев М. С. проводит комплексный анализ представленных Заказчиком документов с позиции научно-методического соответствия содержания материалов по разделам, рассматривает предлагаемые проектные решения, анализирует акты определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Зайцева Д. А.
Голосование: принято единогласно.

5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
Решили: для проведения экспертизы необходимы копии следующих документов, предоставляемых Заказчиком:

1. Распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия.
2. План границ территории объекта культурного наследия.
3. Выписки из ЕГРН на здание (объект культурного наследия).
4. Задание КГИОП.
5. Проектная документация, подлежащая экспертизе (в полном составе).

Слушали: Рязанцева М. С. о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.
Постановили:
для проведения государственной историко-культурной экспертизы принять от Заказчика документы в составе:

1. Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр.,44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д.2/44, лит. А)», разработанная ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22).
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44) утвержденный КГИОП 20.03.2002 г.
3. Копия распоряжения КГИОП от 28.05.2014 г. №10-262 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44).
4. Копия задания КГИОП от 14.01.2022 г. № 01-52-3556/21-0-1 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 (приспособление для современного использования помещения 3-Н).
5. Копия выписки из ЕГРН от 06.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-30003924 на нежилое помещение площадью 246.9 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001626:1667 (местоположение: Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44 литера А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44).

6. Материалы фотофиксации.

7. Копия плана вторичного объекта недвижимости с кадастровым номером 78:31:1626:5:37:23, расположенного по адресу: 191126, г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит. А, нежилое помещение 3-Н с общей площадью 246,9 кв. м, составленный филиалом ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района 20.07.2005 г.

8. Копия технического паспорта нежилого помещения 3-Н, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, район Центральный, ул. Звенигородская, д. 2/44 лит. А, пом. 3-Н (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44), составленного 20.07.2005 г. ГУ «ГУИОН» ПИБ Центрального района.

9. Копия решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 июня 2022 г. по делу № А56-53264/2021.

Голосование: принято единогласно.

6. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Рязанцева М. С. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 21 апреля 2026 года по 22 апреля 2026 года:

21.04.2026 г. - организационное заседание экспертной комиссии.

21.04.2026 г. – 22.04.2026 г. – ознакомление с объектами культурного наследия, ознакомление с документацией, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе; проведение комплекса исследований, необходимых для оформления акта экспертизы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе; оформление заключения экспертизы.

22.04.2026 г. – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его Заказчику.

Голосование: принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:
Рязанцев Михаил Сергеевич _____ 21.04.2026 г.
(подпись)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:
Зайцева Дарья Александровна _____ 21.04.2026 г.
(подпись)

Эксперт:
Курленьиз Галина Александровна _____ 21.04.2026 г.
(подпись)

Протокол № 2

заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

г. Санкт-Петербург 22.04.2026

Присутствовали:

1. **Рязанцев Михаил Сергеевич,** образование высшее (Липецкий государственный педагогический институт, Воронежский экономико-правовой институт), историк. Стаж работы по профессии – 19 лет. Место работы и должность – ИП Рязанцев Михаил Сергеевич, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 14.08.2023 № 2423).
2. **Зайцева Дарья Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина. 1999 г.), искусствовед, стаж работы 20 лет. Место работы ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 2483 от 24.08.2023, приказ МК РФ № 1156 от 27.06.2025).
3. **Курленьиз Галина Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению следующих объектов государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2519 от 30.08.2023, приказ МКРФ № 1392 от 31.07.2025).

Повестка:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его Заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации.

Слушали: Рязанцева М. С. о результатах анализа проектной документации.

Решили: проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр.,44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанная ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосование: принято единогласно.

2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его Заказчику.

Слушали: Рязанцева М. С., который представил заключение экспертизы в виде акта.

Решили: согласовать вывод экспертизы, подписать акт экспертизы в установленном порядке электронными подписями и передать его Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

Голосование: принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:
Рязанцев Михаил Сергеевич _____ 22.04.2026 г.
(подпись)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:
Зайцева Дарья Александровна _____ 22.04.2026 г.
(подпись)

Эксперт:
Курленьиз Галина Александровна _____ 22.04.2026 г.
(подпись)

Протокол № 3

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22), с целью определения соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург 02.06.2026

Присутствовали:

1. **Рязанцев Михаил Сергеевич,** образование высшее (Липецкий государственный педагогический институт, Воронежский экономико-правовой институт), историк. Стаж работы по профессии – 19 лет. Место работы и должность – ИП Рязанцев Михаил Сергеевич, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 14.08.2023 № 2423).
2. **Зайцева Дарья Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина. 1999 г.), искусствовед, стаж работы 20 лет. Место работы ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 2483 от 24.08.2023, приказ МК РФ № 1156 от 27.06.2025).
3. **Курленьиз Галина Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению следующих объектов государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2519 от 30.08.2023, приказ МКРФ № 1392 от 31.07.2025).

Повестка:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с получением откорректированной проектной документации.

2. О повторном рассмотрении проектной документации, которая была откорректирована Заказчиком в связи с выявлением технических ошибок.

3. О внесении изменений (дополнений) в Акт государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с откорректированной документацией.

4. Об определении основных направлений работы экспертной комиссии.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с получением откорректированной проектной документации.

Слушали: Зайцеву Д. А. о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с получением откорректированной проектной документации, представленной заказчиком.

Постановили: возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работу экспертной комиссии с целью рассмотрения откорректированной проектной документации.

Голосование: принято единогласно.

2. О повторном рассмотрении проектной документации, которая была откорректирована Заказчиком в связи с выявлением технических ошибок.

Слушали: Рязанцева М. С. о повторном рассмотрении проектной документации, которая была откорректирована Заказчиком в связи с выявлением технических ошибок – все выявленные ошибки устранены.

Постановили: При повторном рассмотрении проектной документации учесть предоставленные материалы.

Голосование: принято единогласно.

3. О внесении изменений (дополнений) в Акт государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с откорректированной документацией.

Слушали: Зайцеву Д. А. о внесении изменений (дополнений) в Акт государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с откорректированной документацией.

Решили: внести в Акт следующие изменения и дополнения:

- п.п. 1 пункта 12 дополнить описанием проектных решений в соответствии с решениями, предусмотренными разделом 3 проектной документации).

Голосование: принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертной комиссии.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

Курленьиз Г. А. проводит анализ представленной Заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия действующему законодательству РФ в области охраны объектов культурного наследия.

Зайцева Д. А. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации, корректирует Акт государственной-историко-культурной экспертизы и приложения к нему.

Рязанцев М. С. проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объектов культурного наследия.

Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Зайцева Д. А.

Голосование: принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Рязанцева М. С. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: связи с возобновлением работы экспертной комиссии утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

02.06.2026 – 04.06.2026 – повторное рассмотрение откорректированной проектной документации, предоставленной Заказчиком; внесение изменений и дополнений в Акт государственной историко-культурной экспертизы по результатам анализа внесенных изменений в проектную документацию.

04.06.2026 г. – заседание комиссии, подписание электронной подписью и передача Заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование: принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:

Рязанцев Михаил Сергеевич _____ 02.06.2026 г.

(подпись)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Дарья Александровна _____ 02.06.2026 г.

(подпись)

Эксперт:

Курленьиз Галина Александровна _____ 02.06.2026 г.

(подпись)

Протокол № 4

заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

г. Санкт-Петербург 04.06.2026

Присутствовали:

1. **Рязанцев Михаил Сергеевич,** образование высшее (Липецкий государственный педагогический институт, Воронежский экономико-правовой институт), историк. Стаж работы по профессии – 19 лет. Место работы и должность – ИП Рязанцев Михаил Сергеевич, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 14.08.2023 № 2423).
2. **Зайцева Дарья Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры им. И. Е. Репина. 1999 г.), искусствовед, стаж работы 20 лет. Место работы ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 2483 от 24.08.2023, приказ МК РФ № 1156 от 27.06.2025).
3. **Курленьиз Галина Александровна**, образование высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2008 г.), архитектор-реставратор, стаж работы 17 лет, место работы: генеральный директор ООО «НИиПИ Спецреставрация». Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению следующих объектов государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2519 от 30.08.2023, приказ МКРФ № 1392 от 31.07.2025).

Повестка:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.

3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Рязанцева М. С., Зайцеву Д. А., Курленьиз Г. А. о подведении итогов по результатам проведенной государственной историко-культурной экспертизы.

Решили: согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр.,44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанная ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

Передать Заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа pdf.

Голосование: принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:

Рязанцев Михаил Сергеевич _____ 04.06.2026 г.

(подпись)

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Зайцева Дарья Александровна _____ 04.06.2026 г.

(подпись)

Эксперт:

Курленьиз Галина Александровна _____ 04.06.2026 г.

(подпись)

Приложение № 12

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А (Звенигородская ул., 2; Загородный пр., 44): «Научно-проектная документация по приспособлению для современного использования помещения 3-Н в выявленном объекте культурного наследия «Дом М. А. Стенбок-Фермор» (г. Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, лит. А)», разработанной ООО «НИВАД» в 2025 – 2026 гг. (Шифр: 003556/22)

Иная документация

4781/2022-351760(2)

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
http://www.spb.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Санкт-Петербург
16 июня 2022 года ***Дело № А56-53264/2021***

Резолютивная часть решения объявлена 10 июня 2022 года.
Полный текст решения изготовлен 16 июня 2022 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Целищевой Н.Е.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Яковлевой А.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (191023, Санкт-Петербург город, площадь Ломоносова, дом 1, ОГРН: 1037843025527)
ответчики: 1) общество с ограниченной ответственностью «Фудсервис» (191119, Санкт-Петербург город, улица Звенигородская, дом 2/44, литер А, помещение 3Н, офис 1, ОГРН 1187847195360), 2) индивидуальный предприниматель Соболева Елена Николаевна (ОГРНИП 304780427800022)
об обязании

при участии
- от истца: Дворкина М.Л. (доверенность от 04.12.2020),
- от ответчиков: 1) Данилова Д.А. (доверенность от 01.02.2022), 2) Слободина А.В. (доверенность от 15.06.2021),

у с т а н о в и л :

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – Комитет) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фудсервис» (далее – Общество) об обязании в установленном законом порядке выполнить следующие работы:

- в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить демонтаж информационных надписей и дополнительного оборудования (внешних блоков системы кондиционирования (2 шт.) и воздуховода), размещенных в границах помещения 3-Н, с восстановлением мест крепления к фасаду;

- в течение 12-ти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу привести помещение 3-Н в соответствие с согласованной Комитетом проектной документацией с восстановлением предмета охраны, а именно: капитальной стены между комнатами № 2 и № 6, а также оконное и дверное заполнения по лицевому фасаду;

установить размер денежных средств, подлежащих взысканию с ответчика в пользу истца как 100 000 руб. в случае неисполнения решения суда в установленный

решением суда срок, а в случае дальнейшего неисполнения решения суда - 200 000 руб. в месяц по каждому из требований, указанных в пункте 1 просительной части искового заявления, до месяца фактического исполнения решения суда.

Определением суда от 05.10.2021 к участию в деле в качестве соответчика привлечена индивидуальный предприниматель Соболева Елена Николаевна.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, а представители ответчиков поддержали позиции, изложенные в отзывах.

По мнению Общества, оно не является надлежащим ответчиком по иску; никаких перепланировок и/или переоборудования, а также монтажа дополнительного оборудования (внешних блоков системы кондиционирования (2 шт.) и воздуховодов) оно не производило.

Предприниматель Соболева Е.Н. в отзыве просила снизить размер судебной неустойки до 10 000 руб. за неисполнение решения суда в установленный решением суда срок, а в случае дальнейшего неисполнения решения суда до 20 000 руб. в месяц до месяца фактического исполнения решения суда.

Заслушав доводы представителей сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Как видно из материалов дела, в соответствии с приказом Комитета от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Звенигородская ул., д. 2/44, лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Дом М.А. Стенбок-Фермор».

В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) и на основании задания Комитета от 27.04.2021 № 01-59-186/21 27.04.2021 проведено мероприятие по контролю за состоянием указанного объекта.

В ходе мероприятия по контролю произведен осмотр помещения 3-Н первого этажа, расположенного в объекте, в которое осуществляется свободный доступ. В результате осмотра выявлена перепланировка в пом. 3-Н: между комнатами №2 и №6 устроен проем в капитальной стене, являющейся предметом охраны объекта (утвержден распоряжением Комитета от 28.05.2014 № 10-262), между комнатами №6 и № 3 устроен дополнительный проем, в комнате №3 возведены дополнительные перегородки для устройства санузла; со стороны дворового фасада в габаритах помещения 3-Н размещены два внешних блока системы кондиционирования и вентиляционный воздуховод; на лицевом фасаде по улице Звенигородской установлено металлопластиковое дверное заполнение в габаритах помещения 3-Н (в 23-ей световой оси лицевого фасада по Звенигородской ул.), не соответствующее предмету охраны «историческое заполнение дверного проема - конфигурация, конструкция, материал, габариты, рисунок расстекловки, оформление (по результатам архивных исследований)»; на дверном заполнении установлены информационные надписи «Рюмочная 24 часа» и «Музмаг»; на лицевом фасаде в габаритах помещения 3-Н установлено металлопластиковое оконное заполнение, материал (металлопластик), расстекловка и цвет (частично-белый, частично-коричневый) которого не соответствуют предмету охраны «историческое заполнение оконных проемов - материал, характер расстекловки (сплошное стекло, без рисунка), цвет (по материалам архивных исследований)».

Результаты мероприятия по контролю зафиксированы в акте Комитета от 27.04.2021.

Согласно выписке из ЕГРН от 13.05.2021 помещение с кадастровым номером 78:31:0001626:1667 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Звенигородская, д. 2/44, литера А, пом. 3-Н с 27.11.2009 принадлежит на праве собственности Соболевой Е.Н.; 17.10.2018 в ЕГРН внесена запись о праве аренды Общества на это помещение сроком действия 5 лет.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, Комитет обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив в соответствии с положениями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, арбитражный суд установил следующее.

Согласно преамбуле Закона N 73-ФЗ в Российской Федерации гарантируется сохранность объектов культурного наследия посредством осуществления органами государственной власти государственной охраны этих объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 33 Закона N 73-ФЗ выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

В силу абзаца второго пункта 5 статьи 16.1 Закона N 73-ФЗ выявленный объект культурного наследия подлежит государственной охране в соответствии с настоящим Федеральным законом до принятия решения о включении его в реестр либо об отказе во включении его в реестр.

В соответствии с пп. 6 пункта 2 статьи 18 Закона N 73-ФЗ под предметом охраны объекта культурного наследия понимается описание особенностей объекта, являющихся основаниями для включения его в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению.

Согласно пункту 1 статьи 40 Закона N 73-ФЗ сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

В силу пункта 3 этой же статьи изменение площади и (или) количества помещений объекта культурного наследия или его частей возможно исключительно путем проведения предусмотренных этим Федеральным законом работ по сохранению объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 Закона N 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 этой статьи, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, указанным в пункте 2 данной статьи, а

также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

На основании пункта 1 статьи 47.2, подпунктов 1 – 4 пункта 1 статьи 47.3, пункта 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ при содержании и использовании выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, обязаны:

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

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

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

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

Как следует из пункта 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, если иное не установлено настоящим пунктом, охранное обязательство подлежит выполнению физическим или юридическим лицом, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежит на праве собственности, в том числе в случае, если указанный объект находится во владении или в пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора.

Таким образом, действующая редакция Закона N 73-ФЗ лицом, на которое в первоочередном порядке возложена обязанность по сохранению объекта культурного наследия, указывает собственника такого объекта, в том числе и в случае, если указанный объект находится во владении или пользовании третьего лица (третьих лиц) на основании гражданско-правового договора.

На основании изложенного у суда не имеется правовых оснований для возложения на арендатора (Общество) обязанности по выполнению указанных Комитетом в иске работ.

В силу подпункта 6 пункта 6 статьи 11 Закона N 73-ФЗ должностные лица органов охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном законодательством РФ, имеют право предъявлять в суд иски о понуждении исполнить обязательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия в натуре.

На основании пункта 3.37 Положения о Комитете, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 N 651, Комитет уполномочен предъявлять иски в суд в случаях нарушения требований Закона N 73-ФЗ.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Из представленного истцом акта мероприятия по контролю от 27.04.2021 следует, что в спорном помещении произведена перепланировка (между комнатами №2 и №6 устроен проем в капитальной стене, являющейся предметом охраны объекта, между комнатами №6 и № 3 устроен дополнительный проем, в комнате №3 возведены дополнительные перегородки для устройства санузла), со стороны дворового фасада в габаритах помещения размещены два внешних блока системы кондиционирования и

вентиляционный воздуховод, на лицевом фасаде по улице Звенигородской установлено металлопластиковое дверное заполнение в габаритах помещения, не соответствующее предмету охраны, на дверном заполнении установлены информационные надписи «Рюмочная 24 часа» и «Музмаг», на лицевом фасаде в габаритах помещения установлено металлопластиковое оконное заполнение, материал (металлопластик), расстекловка и цвет (частично-белый, частично-коричневый) которого не соответствуют предмету охраны.

Факт неисполнения предпринимателем как собственником объекта предусмотренной законом обязанности по его сохранению подтвержден материалами дела и ответчиком не оспаривался.

Согласно части 3.1 статьи 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Поскольку до настоящего времени доказательств выполнения предпринимателем Соболевой Е.Н. как собственником объекта в установленном законом порядке демонтажа информационных надписей и дополнительного оборудования, а также проведения работ по приведению помещения 3-Н в соответствие с согласованной Комитетом проектной документацией с восстановлением предмета охраны не представлено, указанные обстоятельства ответчиком не опровергнуты, требование об исполнении обязанности в натуре подлежит удовлетворению.

В иске к Обществу надлежит отказать.

Согласно пункту 1 статьи 308.3 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Как следует из разъяснений, данных в пункте 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Постановление N 7), на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (судебная неустойка).

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (пункт 2 статьи 308.3 ГК РФ).

В силу пункта 31 Постановления N 7 суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (часть 4 статьи 1 ГПК РФ, части 1 и 2.1 статьи 324 АПК РФ).

Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение (пункт 32 Постановления N 7).

Таким образом, целью присуждения судебной неустойки является побуждение должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, а основанием ее начисления - судебный акт о присуждении судебной неустойки.

При установлении размера судебной неустойки суд исходя из цели ее присуждения считает, что судебная неустойка в размере 10 000 руб. за неисполнение решения суда в установленный решением срок, а в случае дальнейшего неисполнения решения суда – 20 000 руб. в месяц до месяца фактического исполнения решения суда отвечает принципу справедливости, обеспечивает баланс интересов сторон, стимулирует должника к исполнению судебного акта.

Согласно части 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец в установленном Налоговым кодексом Российской Федерации порядке был освобожден при подаче иска, подлежит взысканию в доход федерального бюджета с предпринимателя Соболевой Е.Н.

В соответствии с частью 5 статьи 15, часть 1 статьи 177 и частью 1 статьи 186 АПК РФ судебный акт, выполненный в форме электронного документа, подписанного судьей усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Обязать индивидуального предпринимателя Соболеву Елену Николаевну в установленном законом порядке выполнить следующие работы:

- в течение 3-х месяцев со дня вступления решения суда в законную силу выполнить демонтаж информационных надписей и дополнительного оборудования (внешних блоков системы кондиционирования (2 шт.) и воздуховода), размещенных в границах помещения 3-Н, с восстановлением мест крепления к фасаду;

- в течение 12-ти месяцев со дня вступления решения суда в законную силу привести помещение 3-Н в соответствие с согласованной Комитетом

проектной документацией с восстановлением предмета охраны, а именно: капитальной стены между комнатами № 2 и № 6, а также оконное и дверное заполнения по лицевому фасаду.

Установить размер денежных средств, подлежащих взысканию с индивидуального предпринимателя Соболевой Елены Николаевны в пользу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, как 10 000 руб. в случае неисполнения решения суда в установленный решением суда срок, а в случае дальнейшего неисполнения решения суда – 20 000 руб. в месяц по каждому из требований, указанных в пункте 1 резолютивной части настоящего решения, до месяца фактического исполнения решения суда.

В иске к обществу с ограниченной ответственностью «Фудсервис» отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Соболевой Елены Николаевны в доход федерального бюджета 6000 руб. государственной пошлины за рассмотрение иска.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья Целищева Н.Е.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 22.12.2021 6:07:06
Кому выдана Целищева Надежда Евгеньевна