

Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом
47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47)¹: «Проект
ремонта и приспособления для современного использования квартиры
№52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С.
Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный
р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411),
разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«04» мая 2026 г.

¹Название и адрес согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в составе: М.С. Лавриновский, М.В. Болотина, Г.А. Курленьиз, на основании договоров на проведение государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №8*) и протоколов заседаний экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №9*).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «10» марта 2026 года по «04» мая 2026 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»); 196084, Санкт-Петербург, Киевская ул., дом 3, литера А, помещение 22-Н; ИНН: 7841422878, ОГРН: 1107847084685.

4. Фамилия, имя и отчество, образование, специальность, ученая степень (звание), стаж работы, место работы и должность экспертов

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский Максим Семенович
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия
---	--

Фамилия, имя, отчество	Болотина Мария Васильевна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение	Приказ об аттестации Минкультуры России от 28.01.2026 № 141. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ

экспертизы с указанием объектов экспертизы	по сохранению объектов культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.
--	---

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз Галина Александровна
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ); Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и	Генеральный директор

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

должность	ООО «Секонда Вита»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, объекта культурного наследия регионального значения либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. № 1392 от 31.07.2025 г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. При проведении экспертизы эксперты обязаны:

- соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона №73 от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов;
- самостоятельно оценивать результаты исследований, полученные им лично и другими экспертами, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции;
- обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации;
- соблюдать установленные сроки и порядок проведения экспертизы;
- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

Эксперт не имеет отношений с Заказчиком, указанных в п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г №530 (в действующей редакции), а именно:

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

- а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);
- б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;
- в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;
- г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

д) заинтересованные в результатах исследований либо в решении, вытекающем из заключения экспертизы, в целях получения выгоды в виде денег, ценностей, имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Председатель экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.С. Лавриновский
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	М.В. Болотина
Эксперт - член экспертной комиссии:	<u>подписано электронной подписью</u>	Г.А. Курленыз

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 Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., 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 Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в следующем составе:

– Раздел 1. Предварительные работы:

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

- **Том 1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **Том 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-06.02/7411-ИРД);
- **Том 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-06.02/7411-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-06.02/7411-ИС);
- **Том 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-06.02/7411-ТЗ);
- **Раздел 3. Проектные решения:**
- **Том 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-06.02/7411-ОПЗ);
- **Том 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-06.02/7411-АР);
- **Том 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-06.02/7411-ВК);
- **Том 3.4.** Сведения об инженерном оборудовании. Система электроснабжения и освещения (шифр: КП-06.02/7411-ЭО).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20.02.2001 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 Е. С. Сойкиной» по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская, ул., 47, утвержденного КГИОП от 05.06.2002 г. (*Приложение №2*);
3. Копия Распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной»» (*Приложение №3*);
4. Копия задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52) (*Приложение №5*);
5. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-187863233 от 13.10.2025 г. (*Приложение №6*);
6. Копия доверенности на бланке 78 АВ 6072314 от 11.02.2025 г. (*Приложение №6*);

7. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская ул., дом 47, литера А, кв. 52, составленного ООО «ЛенТехИнвентаризация» по состоянию на 28.02.2025 (*Приложение №7*);

8. Копия лицензии № МКРФ 21575 от 16 августа 2021 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), ОГРН 1107847084685, ИНН 7841422878 (*Приложение №11*);

9. Копия письма КГИОП № 01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025 (*Приложение №11*);

10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в квартире № 52 зафиксированы выполненные без согласования с КГИОП работы: демонтаж отделочных слоёв стен и перегородок; частичный демонтаж напольных покрытий; демонтаж большей части межкомнатных дверей; частичная замена оконных заполнений; замена входных дверей квартиры.

В целях объективности и всесторонности оценки, в соответствии с пунктом 1 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпунктом «б» пункта 18 Постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» экспертами проанализирован состав выполненных работ, их влияние на предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, а также на конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Демонтаж отделочных слоёв стен и перегородок, частичный демонтаж напольных покрытий, демонтаж большей части межкомнатных дверей выполнены в границах квартиры № 52 и не связаны с демонтажем, разборкой или изменением наружных и внутренних капитальных стен, а также с

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

изменением исторических отметок междуэтажных перекрытий. Предмет охраны в части: «Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;» – не нарушается.

Указанные выполненные работы не изменяют историческое объемно-планировочное решение объекта культурного наследия в габаритах капитальных стен. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.» – не нарушается.

Частичная замена оконных заполнений выполнена в существующих оконных проемах без изменения их местоположения, габаритов и конфигурации. Оконные заполнения как самостоятельные элементы в предмет охраны не включены. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: слуховые окна мансардного этажа – местоположение (вдоль фасада), габариты, конфигурация (с щипцовым завершением);» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты оконных проемов 2-6-го этажей; мансардный этаж – габариты, конфигурация.» – не нарушается.

Замена входных дверей квартиры № 52 не затрагивает элементы декоративно-художественной отделки парадной лестницы, тамбура и вестибюля. Предмет охраны – не нарушается.

Согласно письму КГИОП рег. № 01-43-20507/25-0-0 от 12.08.2025 г., КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 52 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров. Указанное обстоятельство учтено экспертной комиссией при анализе выполненных работ и проектных решений.

По результатам проведенного анализа установлено, что выполненные без согласования с КГИОП работы имеют локальный характер, выполнены в границах квартиры № 52, не связаны с изменением несущих капитальных стен, исторических отметок междуэтажных перекрытий, местоположения, габаритов и конфигурации оконных проемов, а также не затрагивают элементы декоративно-художественной отделки интерьеров. Признаков вмешательства в несущие конструкции здания при проведении государственной историко-культурной экспертизы не выявлено.

При сопоставлении технического паспорта на квартиру № 52, составленного ООО «ЛенТехИнвентаризация» по состоянию на 28.02.2025, и обмерного плана квартиры № 52, входящего в состав проектной документации, установлено, что состав помещений квартиры соответствует

*Ответственный секретарь
экспертной комиссии*

*(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)*

М.В. Болотина

техническому паспорту: квартира расположена на мансардном этаже, включает четыре жилые комнаты и вспомогательные помещения: коридоры, ванную, кухню, туалет и кладовую. При этом по техническому паспорту общая площадь квартиры составляет 104,0 кв. м, жилая площадь – 66,90 кв. м, вспомогательная площадь – 37,10 кв. м; по обмерному плану общая площадь квартиры составляет 95,9 кв. м, жилая площадь – 66,1 кв. м, вспомогательная площадь – 29,8 кв. м. Основные расхождения связаны с уточнением площади коридора № 1 и комнаты № 2: по техническому паспорту площадь коридора № 1 составляет 18,30 кв. м, комнаты № 2 – 26,30 кв. м; по обмерному плану площадь коридора № 1 составляет 11,0 кв. м, комнаты № 2 – 25,5 кв. м. Площади и назначение остальных помещений в целом соответствуют данным технического паспорта. Указанные расхождения учтены в проектной документации и не свидетельствуют об изменении исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен.

Экспертами установлено, что выявленные изменения учтены в представленной проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия. На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы все работы в помещении приостановлены.

Проектной документацией предусмотрены мероприятия по приведению существующего состояния помещений квартиры № 52 в соответствие с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия. Реализация проектных решений не оказывает негативного влияния на предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» при условии выполнения работ в строгом соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы, и действующим законодательством.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы экспертами были рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и библиографические исследования, результаты которых изложены в настоящем заключении экспертизы.

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (*Приложение №5*).

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия. Фотографические изображения дают представление о современном облике объекта культурного наследия на момент заключения договора на проведение экспертизы. Фотофиксация выполнена экспертом Лавриновским М.С. (*Приложение №4*).

Историко-библиографические и историко-архивные исследования проведены на основании материалов, хранящихся в открытом доступе. На основании данных исследований составлена историческая справка (п.10.2 Акта) и собраны иконографические материалы, представленные в *Приложении №10* к настоящему Акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурального, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились 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

Объект по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, является выявленным объектом культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» согласно Приказу КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*).

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 47, утвержден КГИОП от 05.06.2002 г. (*Приложение №2*).

Распоряжением КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» (*Приложение №3*) утвержден предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А.

10.1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии со сведениями выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2025-187863233 от 13.10.2025 (*Приложение №6*) помещение по адресу: Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 47, литера А, кв. 52 с кадастровым номером 78:31:0001458:2421 находится в собственности физического лица.

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

Согласно адресным книгам, «Весь Петербург» («Весь Петроград»), на момент постройки дома владелицей участка и заказчицей строительства числилась Сойкина Екатерина Степановна. Она была женой статского советника. Инвестиция в постройку доходного дома была для таких семей типичным и надежным способом капиталовложения, обеспечивающим постоянный рентный доход. В книге «Архитектор-художник Александр Лишневецкий» (автор-составитель А.М. Журавлев) прямо указывается, что дом на 8-й Рождественской, 47 был построен именно для Е.С. Сойкиной.

Автором проекта является гражданский инженер Гейне Владимир Владимирович. Дом был построен в 1911–1913 годах². Архитектурное решение – это яркий пример позднего модерна, тяготеющего к неоклассицизму, что проявляется в симметрии и упорядоченности некоторых элементов.

В 1915–1940-х гг. в доме проживали такие известные личности, как литератор, журналист А.А. Гринберг и живописец Т.Н. Беспалова-Михалёва.

После революции 1917 года дом, как и большинство доходных домов, был национализирован и перешел в ведение жилищного фонда, став обычным коммунальным жилым домом. Несмотря на это, его внешний облик

² ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А.Сойкину, Е.С.Сойкиной по 8-й Рождественской ул., 47. 1874–1911.

и значительная часть исторических интерьеров парадной сохранились до наших дней.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Выявленный объект культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» занимает угловой участок на пересечении Мытнинской и 8-й Советской улиц. От Мытнинской улицы здание расположено с отступом – на угловой территории расположен сквер. Здание 7-этажное, в том числе с мансардным этажом сложной в плане конфигурации с несущими продольными и поперечными кирпичными стенами и балочной системой перекрытий.

Несущие наружные и внутренние стены здания выполнены из полнотелого кирпича на цементно-известковом растворе. В объеме квартиры, почти все кирпичные стены являются несущими, осуществляя также ограждающие функции и служащие обеспечению пространственной неизменяемости здания. Перекрытие мансардного этажа выполнено по металлическим балкам.

Лицевой фасад по 8-й Советской улице решен в стилистике модерна, акцентирован двумя эркерами, балконами по центральной оси. Цоколь отделан гранитной плитой, в том числе с фактурными элементами, основная фасадная поверхность оштукатурена и окрашена, частично отделана под кирпичный руст. В уровне мансардного этажа фасад акцентирован слуховыми окнами со щипцовыми завершениями и двумя треугольными фронтонами с тройными арочными проёмами, за которыми расположены террасы. Дворовые фасады в уровне цоколя отделаны путиловской плитой, в основной плоскости фасады оштукатурены «под шубу», а также гладко оштукатурены.

Квартира 52 расположена на мансардном этаже здания, имеет два входа со стороны лестничных клеток 2ЛК и 3ЛК. Окна выходят в сторону лицевого и дворового фасадов рассматриваемого здания. Дверные входные заполнения металлические. Оконные заполнения металлопластиковые белого цвета. Потолки и стены оштукатурены. В квартире на момент проведения экспертизы выполнены без согласования с КГИОП работы: демонтаж отделочных слоев стен и перегородок; частичный демонтаж напольных покрытий; демонтаж большей части межкомнатных дверей; частичная замена оконных заполнений; замена входных дверей квартиры.

Фотофиксация современного состояния объекта в границах проектирования представлена в *Приложении №4*.

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

11.1. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:

1. Материалы фотофиксации (*Приложение №4*);
2. Копии договоров с экспертами (*Приложение №8*);
3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии (*Приложение №9*);
4. Материалы исторической иконографии (*Приложение №10*).

11.2. Нормативная документация

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
3. Федеральный закон от 07.06.2025 № 142-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (вступил в силу с 01.03.2026 г.), (в действующей редакции).
4. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
5. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
6. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
7. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

11.3. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература

1. ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448. Чертежи дома на участке, принадлежавшем А.А.Сойкину, Е.С.Сойкиной по 8-й Рождественской ул., 47. 1874–1911.
2. ЦГИА СПб Ф. 573 Оп.1 Д.3744. Дом Сойкина, 8 Рождественская улица дом 47. 20.09.1885–19.04.1902.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

3. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник. // Под общей ред. Б.М. Кирикова. – СПб.: «Пилигрим», 1996. – С. 76, 134 – 135.

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52.

ООО «Реал-Проект» имеет Лицензию № МКРФ 21575, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 16.08.2021 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52), в составе:

Раздел 1. Предварительные работы, в составе:

Том 1.1. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ

В томе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 20.03.2025 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом Е.С. Сойкиной» в части перепланировки квартиры №52.

Выполненные работы

- Самовольный демонтаж отделочных слоев стен и перегородок.
- Самовольный частичный демонтаж напольных покрытий.
- Самовольный демонтаж большей части межкомнатных дверей.
- Самовольная частичная замена оконных заполнений.

- Самовольная замена входных дверей.

Проектируемые работы

• Демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок. Демонтируемые элементы не являются элементами предмета охраны.

- Демонтаж штукатурного слоя с потолков. Предмет охраны не нарушен.

- Монтаж новых перегородок из ГКЛ.

• Частичный демонтаж напольного покрытия и чернового пола до стальных балок с устройством новых полов по балкам плитам.

• Устройство гидроизоляции в полах совмещённых санузлов (пом.4, 7) и кухонной зоны кухни-столовой (пом.2) и смежных с ними помещениях прихожей (пом.1), коридора (пом.5) и комнаты (пом.6); предмет охраны не затрагивается.

- Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового.

• Оборудование помещения квартиры автономными опто-электронными дымовыми пожарными извещателями, установленными на потолке. внутриквартирные электрические сети оборудовать устройствами защитного отключения (УЗО). электроустановок (ПУЭ).

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;

- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;

- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной».

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», согласно

требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Том 1.2. Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-06.02/7411-ИРД):

Раздел содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: правоустанавливающую документацию, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, копию плана границ территории объекта культурного наследия, копия акта первичного обследования технического состояния газоходов и вентканалов.

Том 1.3. Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-06.02/7411-ФФ):

В томе представлены материалы фотофиксации объекта культурного наследия в границах проектирования, в частности интерьеров квартиры №52, а также лицевого и дворового фасадов со схемой фотофиксации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования, в составе:

Том 2.1. Историческая справка (шифр: КП-06.02/7411-ИС):

В этой части представлена историческая справка с иконографическими материалами, отражающими исторические сведения об объекте культурного наследия в достаточной мере для принятия обоснованных проектных решений. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

Том 2.2. Техническое заключение (шифр: КП-06.02/7411-ТЗ):

По результатам обследования технического состояния конструкций в границах квартиры №52, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, сделаны следующие выводы:

По результатам обследования, техническое состояние несущих стен в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное, мероприятий по усилению и восстановлению конструкций не требуются.

По результатам обследования, техническое состояние перегородок в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

По результатам обследования, техническое состояние конструкций междуэтажных перекрытий мансардного этажа в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

По результатам обследования, техническое состояние инженерных сетей в соответствии с ГОСТ 31937-2024 работоспособное.

В ходе обследования дефектов и деформаций, оказывающих влияние на несущую способность конструкций или безаварийную эксплуатацию помещений, обнаружено не было. В целом, помещение в соответствии с ГОСТ 31937-2024 находится в работоспособном состоянии.

Устройство новых перегородок с частичным изменением планировки квартиры – технически возможно, с соблюдением существующих требований: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», №123-ФЗ от 22.07.2008 (ред. от 14.07.2022) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Устройство помещений с мокрыми процессами – технически возможно, с устройством гидроизоляции в соответствии с соблюдением существующих требований: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», СП 29.13330.2011 «Полы», №123-ФЗ от 22.07.2008 (ред. от 14.07.2022) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Демонтаж старого и установка нового сантехнического оборудования – технически возможно, с соблюдением существующих требований: СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные», №123-ФЗ от 22.07.2008 (ред. от 14.07.2022) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Перепланировка и переустройство обследованных помещений в соответствии с действующими сводами правил по проектированию и строительству (СП) не создаст угрозу для жизни и здоровья граждан и не нарушит их законные права и интересы.

Подробное техническое состояние описанных выше конструктивных элементов отражено в рассматриваемом томе.

Раздел 3. Проектные решения, в составе:

Том 3.1. Пояснительная записка (шифр: КП-06.02/7411-ОПЗ);

Том содержит исходные данные и условия для разработки проектной документации, основные сведения и характеристики объекта культурного наследия и помещений (в границах проектирования), а также описание основных принятых проектных решений.

Том 3.2. Архитектурные решения (шифр: КП-06.02/7411-АР);

Архитектурными решениями рассматриваемого проекта предусмотрены ремонт и приспособление для современного использования квартиры №52,

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

расположенной в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А.

Проектом предусматривается переустройство и перепланировка квартиры №52 с демонтажем существующих деревянных перегородок и устройством новых перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу в местах, предусмотренных проектной документацией.

На момент проведения государственной историко-культурной экспертизы в границах квартиры №52 зафиксированы ранее выполненные без согласования с КГИОП работы:

- демонтаж отделочных слоев стен и перегородок;
- частичный демонтаж напольных покрытий;
- демонтаж большей части межкомнатных дверей;
- частичная замена оконных заполнений;
- замена входных дверей квартиры.

Демонтаж отделочных слоев стен и перегородок, частичный демонтаж напольных покрытий, демонтаж большей части межкомнатных дверей выполнены в границах квартиры №52 и не связаны с демонтажем, разборкой или изменением наружных и внутренних капитальных стен, а также с изменением исторических отметок междуэтажных перекрытий. Предмет охраны в части «Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;» – не нарушается.

Указанные работы не изменяют историческое объемно-планировочное решение объекта культурного наследия в габаритах капитальных стен. Предмет охраны в части «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.» – не нарушается.

Частичная замена оконных заполнений выполнена в существующих оконных проемах без изменения их местоположения, габаритов и конфигурации. Оконные заполнения как самостоятельные элементы не включены в предмет охраны выявленного объекта культурного наследия. Предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: слуховые окна мансардного этажа – местоположение (вдоль фасада), габариты, конфигурация (с щипцовым завершением);» – не нарушается. Предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты оконных проемов 2-6-го этажей; мансардный этаж – габариты, конфигурация.» – не нарушается.

Замена входных дверей квартиры №52 выполнена в границах квартирных входов и не затрагивает дверные заполнения тамбура, вестибюля и парадной лестницы, включенные в предмет охраны объекта культурного наследия. Предмет охраны в части «Декоративно-художественная отделка интерьеров: парадная лестница по 8-й оси лицевого фасада: тамбур – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), материал облицовки (дерево); дверное заполнение – местоположение, габариты, (четырёхстворчатое, с двумя боковыми нестворными частями, полусветлое, с нижними профилированными филенками), материал (дерево), (цвет тонированного дерева); оформление плафона тамбура – ромбовидные профилированные филенки; оформление стен тамбура – профилированные вертикальные филенки с клинчатым завершением;» – не нарушается.

Согласно письму КГИОП рег. № 01-43-20507/25-0-0 от 12.08.2025 г., КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире №52 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров. Указанное обстоятельство учтено при оценке выполненных и проектируемых работ.

Проектом предусматриваются следующие архитектурные решения в границах квартиры №52:

- демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок;
- демонтаж штукатурного слоя с потолков;
- монтаж новых перегородок из ГКЛ;
- частичный демонтаж напольного покрытия и чернового пола до стальных балок с устройством новых полов по существующим балкам перекрытия;
- устройство гидроизоляции в полах совмещенных санузлов (пом. 4, 7), кухонной зоны кухни-столовой (пом. 2) и смежных с ними помещениях: прихожей (пом. 1), коридора (пом. 5), комнаты (пом. 6) и столовой зоны кухни-столовой (пом. 2) на всю зону подтопления;
- демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового;
- замена оконных заполнений дворового фасада ОК-1, ОК-2 и лицевого фасада ОК-3, ОК-4, ОК-5, ОК-6;
- оборудование помещений квартиры автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, устанавливаемыми на потолке;
- оборудование внутриквартирных электрических сетей устройствами защитного отключения (УЗО).

Демонтаж существующих межкомнатных деревянных перегородок, демонтаж штукатурного слоя с потолков и монтаж новых перегородок из ГКЛ

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

выполняются в границах квартиры №52 и затрагивают несущие перегородки и отделочные слои, не отнесенные к предмету охраны выявленного объекта культурного наследия. Указанные работы не предусматривают изменения наружных и внутренних капитальных стен, исторических отметок междуэтажных перекрытий, а также исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен. Предмет охраны в части «Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;» – не нарушается. Предмет охраны в части «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.» – не нарушается.

Частичный демонтаж напольного покрытия и чернового пола до стальных балок с устройством новых полов по существующим балкам перекрытия выполняется в пределах существующих конструкций междуэтажного перекрытия. Проектом предусмотрены новые конструкции полов: в помещениях с мокрыми процессами – с керамической плиткой и гидроизоляцией; в жилых помещениях и вспомогательных помещениях – с паркетным покрытием. Указанные работы не предусматривают изменения исторических отметок междуэтажных перекрытий, не изменяют конструктивную схему здания и не затрагивают элементы предмета охраны выявленного объекта культурного наследия. Предмет охраны в части «Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий;» – не нарушается.

Устройство гидроизоляции в полах совмещенных санузлов, кухонной зоны кухни-столовой и смежных с ними помещений выполняется в границах квартиры №52 и направлено на обеспечение безопасной эксплуатации помещений. Указанные работы не затрагивают наружные и внутренние капитальные стены, исторические отметки междуэтажных перекрытий, архитектурно-художественное решение фасадов, парадную лестницу, тамбур и вестибюль, включенные в предмет охраны. Предмет охраны – не нарушается.

Проектом перепланировки предусмотрена замена оконных заполнений дворового фасада ОК-1, ОК-2 и лицевого фасада ОК-3, ОК-4, ОК-5, ОК-6. Проектируемые оконные заполнения выполняются в существующих оконных проемах без изменения их местоположения, габаритов и конфигурации. Согласно проектной документации, оконные заполнения выполняются из ПВХ, с двойным стеклопакетом, окраской снаружи в цвет RAL 6003, изнутри – в темно-серый цвет.

Предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: слуховые окна мансардного этажа – местоположение (вдоль фасада), габариты, конфигурация (с щипцовым завершением);» – не нарушается. Предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты оконных проемов 2-6-го этажей; мансардный этаж – габариты, конфигурация.» – не нарушается.

Проектом перепланировки работы по балконам не предусматриваются. Предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: два эркера (профилированные подоконные карнизы под оконными проемами 2-го этажа, три лепных панно с растительными композициями между 4 -м и 5-м этажами), с завершением в виде балкона – местоположение (в уровне 6-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), угловые тумбы – габариты, материал (оштукатуренный кирпич);» – не нарушается. Предмет охраны в части «Архитектурно-художественное решение фасадов: два треугольных фронтона – местоположение (в завершении эркеров, по 5-й и 11-й осям), габариты, конфигурация, (с тройными арочными проемами с полуциркульными завершениями, профилированными архивольтами с навершиями в виде стилизованных стрельчатых арок, на четырех колоннах и четырех полуколоннах, готическими капителями, четырьмя стилизованными контрфорсами в виде четырехгранных колонок; ограждение – местоположение, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (в виде стоек и стрельчатых арок);» – не нарушается.

Демонтаж старого сантехнического оборудования с устройством нового выполняется в границах квартиры №52 и не затрагивает элементы предмета охраны выявленного объекта культурного наследия. Предмет охраны – не нарушается.

Оборудование помещений квартиры автономными оптико-электронными дымовыми пожарными извещателями, устанавливаемыми на потолке, а также оборудование внутриквартирных электрических сетей устройствами защитного отключения (УЗО) выполняются в границах квартиры №52 и не затрагивают элементы предмета охраны выявленного объекта культурного наследия. Предмет охраны – не нарушается.

Таким образом, выполненные ранее и проектируемые работы в границах квартиры №52 не оказывают негативного влияния на физическое состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, не предусматривают изменения наружных и внутренних

капитальных стен, исторических отметок междуэтажных перекрытий, местоположения, габаритов и конфигурации оконных проемов, а также не нарушают предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 07.10.2011 № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» (Приложение №3).

Том 3.3. Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-06.02/7411-ВК);

Разделом предусмотрены проектные решения по устройству систем водоснабжения и водоотведения в границах квартиры №52.

Холодное и горячее водоснабжение – централизованное, от городской сети, с присоединением санитарно-технических приборов к существующим стоякам. Водопровод выполнен из полимерных труб, стояки оборудованы счетчиками расхода воды. Канализация – централизованная, выполнена из пластиковых труб.

Проектом предусматривается установка санитарно-технических приборов и оборудования согласно принятой планировке, в том числе умывальников, ванны, унитазов с инсталляцией, мойки, а также трапа, выполняющего роль душевого поддона, душевого лотка и смесителя с душевой сеткой.

Прокладка сетей водопровода предусматривается из полимерных водопроводных труб, сетей канализации – из пластиковых канализационных труб. Прокладка сетей выполняется вдоль стен и под потолком скрыто в специальных коробах либо с обшивкой листами ГКЛВ. На протяжении магистрали ВК предусматривается гидроизоляция перекрытия, в местах соединений – устройство смотровых лючков. Для исключения появления конденсата и теплопотерь применяется трубная теплоизоляция из вспененного полиэтилена.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается отдельный кран для присоединения шланга в целях его использования в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Нагрузка на системы водоснабжения и водоотведения в результате перепланировки остается без изменения. Существующие стояки водоснабжения и канализации не затрагиваются и сохраняются в проектном положении.

Проектные решения по устройству сетей водоснабжения и водоотведения не нарушают предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», утвержденный распоряжением КГИОП от 07.10.2011 №10-629 (Приложение №3).

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Том 3.4. Сведения об инженерном оборудовании. Система электроснабжения и освещения (шифр: КП-06.02/7411-ЭО);

Разделом предусмотрены проектные решения по переоборудованию системы электроснабжения и освещения в границах квартиры №52.

Источник питания – главный распределительный щит (ГРЩ). Точка присоединения – этажный распределительный щит (ЭРЩ). Устройством защиты является автоматический выключатель. Потребителями электроэнергии являются освещение и бытовые электроприборы.

Проектом предусматривается переоборудование электросетей квартиры. До начала работ производится демонтаж существующей электропроводки. В качестве распределительного устройства проектом предусматривается установка квартирного распределительного щита ЩК-2. В щите устанавливаются счетчик электроэнергии, вводной автоматический выключатель, УЗО и автоматические выключатели защиты групповой сети.

Выделение дополнительной мощности в связи с перепланировкой не требуется. Нагрузка на системы электроснабжения и освещения в результате перепланировки остается без изменения.

Групповая сеть выполняется сменяемой, скрыто в ПВХ трубах в штробах стен и перекрытий, в пустотах перегородок, за натяжным потолком, с применением разветвительных (ответвительных) коробок. Групповая сеть выполняется кабелем с медными жилами ВВГнг(А)-LS, скрыто в ПВХ трубах, не распространяющих горение. Нормируемая освещенность, количество и места установки светильников приведены на плане электроосвещения. Управление освещением – местное.

Проектные решения направлены на обеспечение современных эксплуатационных характеристик квартиры без изменения предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», утвержденного распоряжением КГИОП от 07.10.2011 № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» (Приложение №3). Предмет охраны при производстве указанных работ не нарушается.

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», утверждённого распоряжением КГИОП № 10-629 от 07.10.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» (*Приложение №3*) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п.12 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42 и 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 10-629 от 07.10.2011 г. «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» (*Приложение №3*).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52) (*Приложение №5*).

5) 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, утв. Постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 № 530

О соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Копии задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копия доверенности;

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

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«04» мая 2026 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)/М.С. Лавриновский/

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /М.В. Болотина /

Эксперт – член экспертной комиссии:

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) /Г.А. Курленьиз/

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf, sig), подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов - физических лиц. При подписании акта государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Приложение № 1 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти 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

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20.02.2001 N 15

Список
вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность

Санкт-Петербург
Градостроительство и архитектура

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

АДМИРАЛТЕЙСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

Рег. №	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1	Дом Т.В.Макаровой	1879-1880	арх. А.Х.Кольб	Адмиралтейская наб., 6; Азовский пер., 2; Черноморский пер., 3	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
2	Здания Государственного Дворянского земельного и Крестьянского поземельного банков	1877-1880, строительство здания Общества взаимного поземельного кредита (N 14); 1880-1881, строительство дома А.Ф.Паулуччи (N 12); 1912, приспособление под банк, изменение фасада дома N 12 по образцу дома N 14, устройство крытого перехода	архитекторы Н.Л.Бенуа, А.И.Кракау арх. А.В.Иванов техн. А.В.Друкер, гражд. инж. К.К.Тарасов	Адмиралтейская наб., 12-14; Керченский пер., 1; Черноморский пер., 9-11 Дом N 12 соединен крытым переходом с домом N 10 по Адмиралтейской набережной, также принадлежавшим банку. Дом N 10 - памятник истории и культуры федерального значения.	среднее	-"
3	Дом И.Н.Блейхмана	2-я половина XVIII века; 1884	автор не установлен архитекторы А.Н.Бенуа, Ю.Ю.Бенуа	Адмиралтейского кан.наб., 3; Галерная ул., 28 (дом по набережной)	среднее	-"
4	Дом В.Г.Никонова	1827 1852	арх. П.П.Гендриков (?) архитекторы Н.П.Гребенка, И.И.Климов	Адмиралтейского кан.наб., 7	среднее	-"
5	Дом Ф.В.Кранкенгагена	1900	арх. А.А.Бруни	Адмиралтейского кан.наб., 17	хорошее	-"

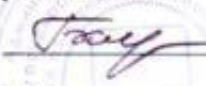
1	2	3	4	5	6	7
2063	Дом А. М. Дмитриевой	1879, строительство дома по Дегтярной ул.(левая часть); 1912, перестройка и расширение	техн. М. А. Андреев гражд. инж. М. В. Макулов	7-я Советская ул., 32; Дегтярная ул., 25	среднее	-»-
2064	Дом Б. Х. Яполутер	1909	гражд. инж. М. Н. Кондратьев	7-я Советская ул., 36	среднее	-»-
2065	Дом В. П., И. П.и Ф. П. Горбачевых	1899; 1909, надстройка	арх. В. Ф. Розинский гражд. инж. Б. Я. Зонн(?)	7-я Советская ул., 40	среднее	-»-
2066	Жилой дом (с оградой)	1935 – 1938	арх. А. Л. Лишневецкий, скульптор-модельщик А. Е. Громов	8-я Советская ул., 6–8	среднее	-»-
2067	Жилой дом (с оградой)	1935 – 1938	арх. Г. А. Симонов	8-я Советская ул., 9–13	среднее	-»-
2068	Дом П. П. Степнова	1903	арх. И. П. Горленский	8-я Советская ул., 16; Суворовский пр., 25	среднее	-»-
2069	Дом Н. К. Тиран (М. М. Розеноера)	1908; 1911 – 1913, надстройка дома и строительство флигелей	гражд. инж. Я. Я. Брусов; гражд. инж. А. Н. Веретенников	8-я Советская ул., 21	среднее	-»-
2070	Дом А. Ф. Романова	1910	арх. Я. Г. Гевирц	8-я Советская ул., 23	среднее	-»-
2071	Дом И. И. Зиновьева	1911 – 1912	арх. П. В. Резвый	8-я Советская ул., 34	среднее	-»-
2072	Дом Е. С. Сойкиной	1911	гражд. инж. В. В. Гейне	8-я Советская ул., 47	среднее	-»-
2073	Дом П. М. Станового	1911 – 1912	арх. М. Ф. Еремеев	8-я Советская ул., 48; Мытнинская ул., 17–19	среднее	-»-
2074	Дом Э. Э. Арнольда	1910 – 1911	арх. В. В. Шауб	8-я Советская ул., 49	среднее	-»-
2075	Городской училищный дом им. Н. В. Гоголя	1909 – 1910	арх. И. И. Яковлев	9-я Советская ул., 4-6; Фуражный пер., 6/№	среднее	-»-
2076	Дом В. П. Кончиелова	1909	гражд. инж. К. Н. де Рошефор	10-я Советская ул., 9	среднее	-»-
2077	Дом И. П. Смирнова	1903	техники М. А. Андреев, Ф. Д. Павлов	10-я Советская ул., 10; Мытнинская ул., 30	среднее	-»-
2078	Дом И. Я. Романова	1912 – 1913	гражд. инж. В. М. Орлов	10-я Советская ул., 19 (быв. 17-б)	среднее	-»-
2079	Дом М. Н. Граббе	1913 – 1914	инж.-арх. С. Г. Гингер	Солдатский пер., 3	среднее	-»-
2080	Дом О. Л. Чахотиной	1908 – 1909	арх. Л. Л. Шретер	Солдатский пер., 6	среднее	-»-
2081	Дом П. А. и В. П. Паниных	1896	арх. А. В. Иванов	Социалистическая ул., 8	среднее	-»-

Приложение № 2 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

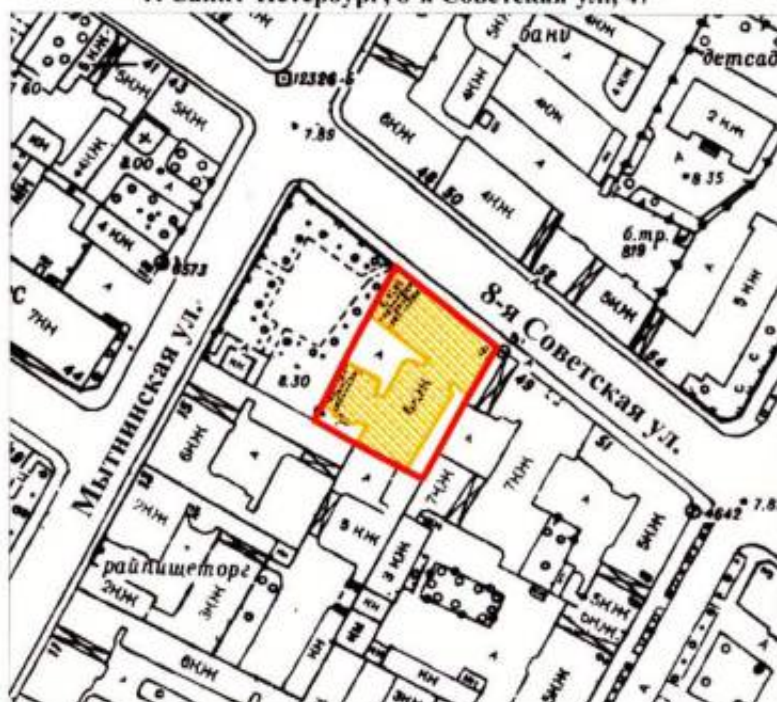
Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета памятников

 Б.М. Кириков
М.П.

" 5 " июня 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Е. С. Сойкиной"**

г. Санкт-Петербург, 8-я Советская ул., 47



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037643025527

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 Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

**Копия решения органа государственной власти об утверждении
предмета охраны объекта культурного наследия**



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

окуд

07.10.2011№ 10-629

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Е.С. Сойкиной»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская, д. 47, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом Е.С. Сойкиной»
Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская ул., д. 47, литера А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация лицевого корпуса (по 8-й Советской ул.), двух дворовых корпусов, воротного проезда лицевого корпуса, воротного проезда южного дворового корпуса, двух эркеров (по лицевому фасаду, по 5-й и 11-й осям, в уровне 2-5-го этажей); исторические габариты и конфигурация (скатные) крыш.	     

2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные); исторические отметки междуэтажных перекрытий; парадная лестница по 8-й оси лицевого фасада - тип сводов (ребристые, веерные); местоположение, габариты, тип и конфигурация лестницы (маршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита); ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (вертикальные стойки, горизонтальные тяги с мотивами трифолия и квадрифолия).	   
---	---------------------------------------	--	--

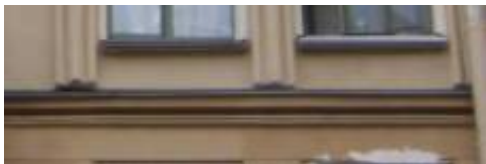
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевой фасад по 8-й Советской ул.: два эркера (профилированные подоконные карнизы под оконными проемами 2-го этажа, три лепных панно с растительными композициями между 4 -м и 5-м этажами), с завершением в виде балкона – местоположение (в уровне 6-го этажа), габариты, конфигурация; ограждение – габариты, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), угловые тумбы – габариты, материал (оштукатуренный кирпич);	    

четыре балкона – местоположение (по центральной оси, в уровне 2-5-го этажей), габариты, конфигурация;



материал и характер отделки цоколя – гранитная плита, ленточный руст в виде гранитного окола;



		материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка в уровне 1-го и 6-го этажей; кирпичный руст – в уровне 2-5-го - этажей; междуэтажная профилированная профилированная тяга между 2-м и 3-м этажами; выносной профилированный карниз в уровне 5-го этажа; местоположение (по 11-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы), воротного проезда (с профилированным наличником); оформление стен воротного проезда – лепной фриз с растительным орнаментом;	    
--	--	---	---

местоположение (по 8-й оси), габариты, конфигурация (прямоугольной формы) дверного проема (с профилированным наличником, остекленной фрамугой);



местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы);



профилированные наличники, лопатки в простенках между оконных проемов 1-го этажа;



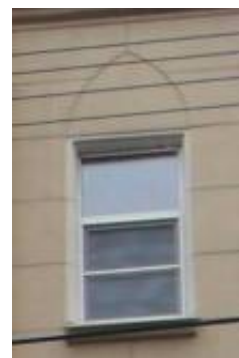
профилированные наличники, профилированная тяга под оконными проемами 2-го этажа;



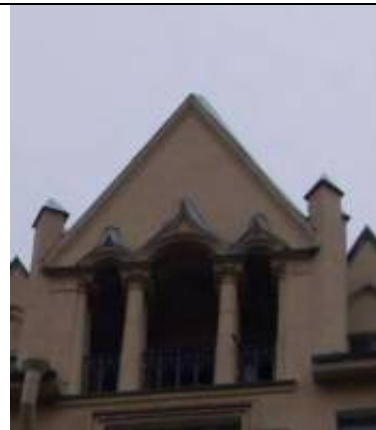
профилированные наличники, пучки полуколонок в простенках между оконных проемов 3-4-го этажей;



профилированные рустованные наличники, уплощенные филенки треугольной конфигурации над оконными перемычками, профилированные сандрики в виде стилизованных стрельчатых арок, пучки колонок с готическими капителями в простенках между оконных проемов 5-го этажа;



два треугольных фронтона – местоположение (в завершении эркеров, по 5-й и 11-й осям), габариты, конфигурация, (с тройными арочными проемами с полуциркульными завершениями, профилированными архивольтами с навершиями в виде стилизованных стрельчатых арок, на четырех колоннах и четырех полуколоннах, готическими капителями, четырьмя стилизованными контрфорсами в виде четырехгранных колонок; ограждение – местоположение, конфигурация, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок (в виде стоек и стрельчатых арок);



венчающий профилированный раскрепованный карниз;



слуховые окна мансардного этажа – местоположение (вдоль фасада), габариты, конфигурация (с шипцовым завершением);



дворовые фасады:

материал и характер отделки цоколя – путиловская плита;
материал и характер отделки фасада – штукатурка «под шубу» в уровне 1-2-го и 4-го этажей;
гладкая штукатурка в уровне 3-6-го этажей;



		местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольной формы) воротного проема южного дворового корпуса; ширина и верхняя отметка дверных и оконных проемов 1-го этажа; местоположение, конфигурация (прямоугольной формы), габариты оконных проемов 2-6-го этажей; профилированный подоконный карниз под оконными проемами 5-го этажа; штукатурный декор в виде готической розы над перемычками оконных проемов 4-го этажа; штукатурный декор в виде 12-ти геральдических щитов над перемычками оконных проемов 2-го этажа; венчающий выносной карниз; мансардный этаж – габариты, конфигурация.	    
--	--	--	--

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	парадная лестница по 8-й оси лицевого фасада: тамбур – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), материал облицовки (дерево); дверное заполнение – местоположение, габариты, (четырёхстворчатое, с двумя боковыми нестворными частями, полусветлое, с нижними профилированными филенками), материал (дерево), (цвет тонированного дерева); оформление плафона тамбура – ромбовидные профилированные филенки; оформление стен тамбура – профилированные вертикальные филенки с клинчатым завершением;	  
---	---	---	--

вестибюль - местоположение, габариты, конфигурация (двухуровневый), разделен аркой с профилированным клинчатым завершением, на импостах, на сдвоенных полуколоннах (капители с вихревыми розетками);



оформление плафона - профилированные ребра сводов с центральной лепной розеткой, с основанием в виде лепных стилизованных готических консолей с растительным орнаментом;



		оформление стен вестибюля – лепной фриз с орнаментом в вид пальметт; покрытие пола — метлахская плитка, с геометрическим рисунком, белого и серого цветов, фриз с мотивом меандра.	 
--	--	--	---

Приложение № 4 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47)
Дата фотофиксации: 10.03.2026 г.

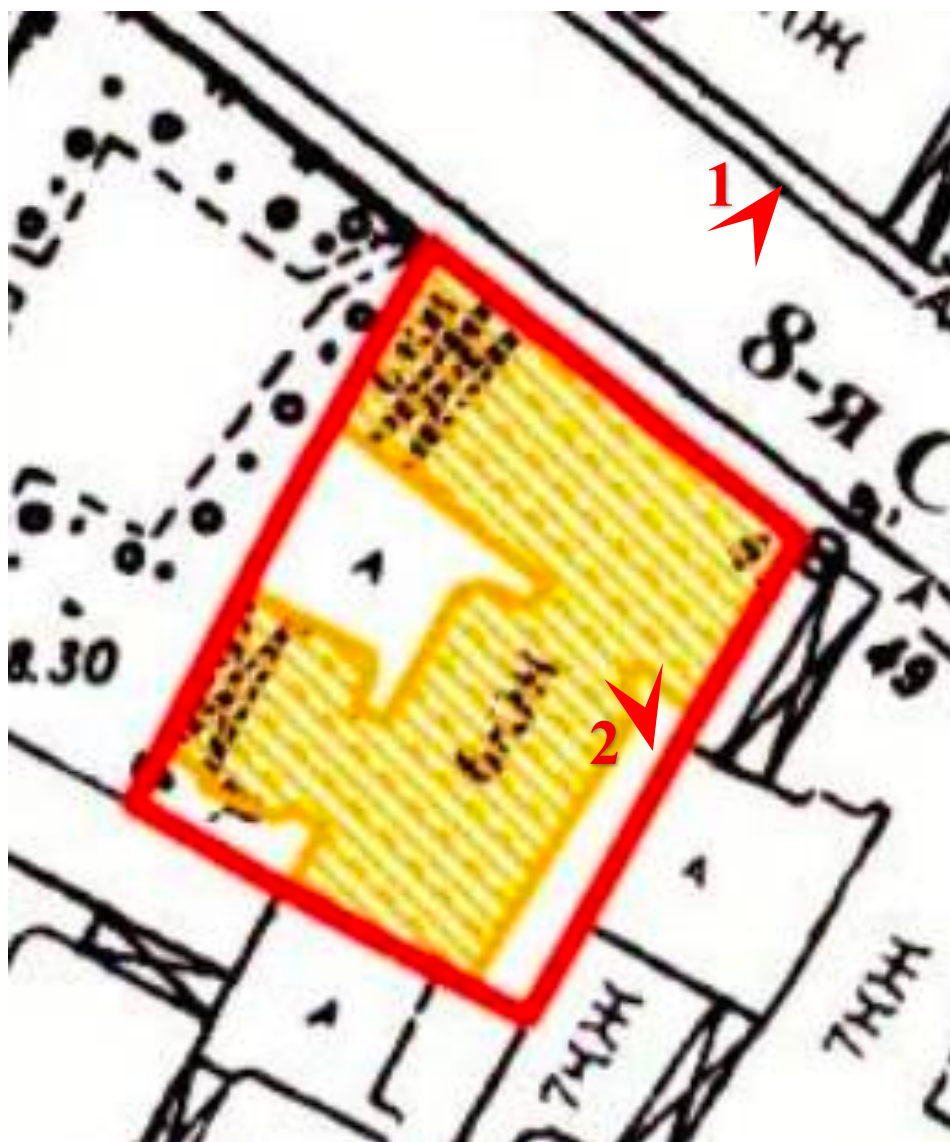
Аннотация

1. Вид на лицевой фасад. Красной линией указано расположение оконных проемов и террасы квартиры.
2. Фрагмент дворового фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.
3. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки 3ЛК.
4. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки 3ЛК изнутри.
5. Помещение 1.
6. Помещение 3.
7. Терраса со стороны лицевого фасада.
8. Помещение 11.
9. Помещение 4.
10. Помещение 4.
11. Помещение 1.
12. Помещение 10.
13. Помещение 1.
14. Помещение 6.
15. Входная дверь со стороны 2ЛК.
16. Входная дверь со стороны 2ЛК изнутри.
17. Помещение 7.

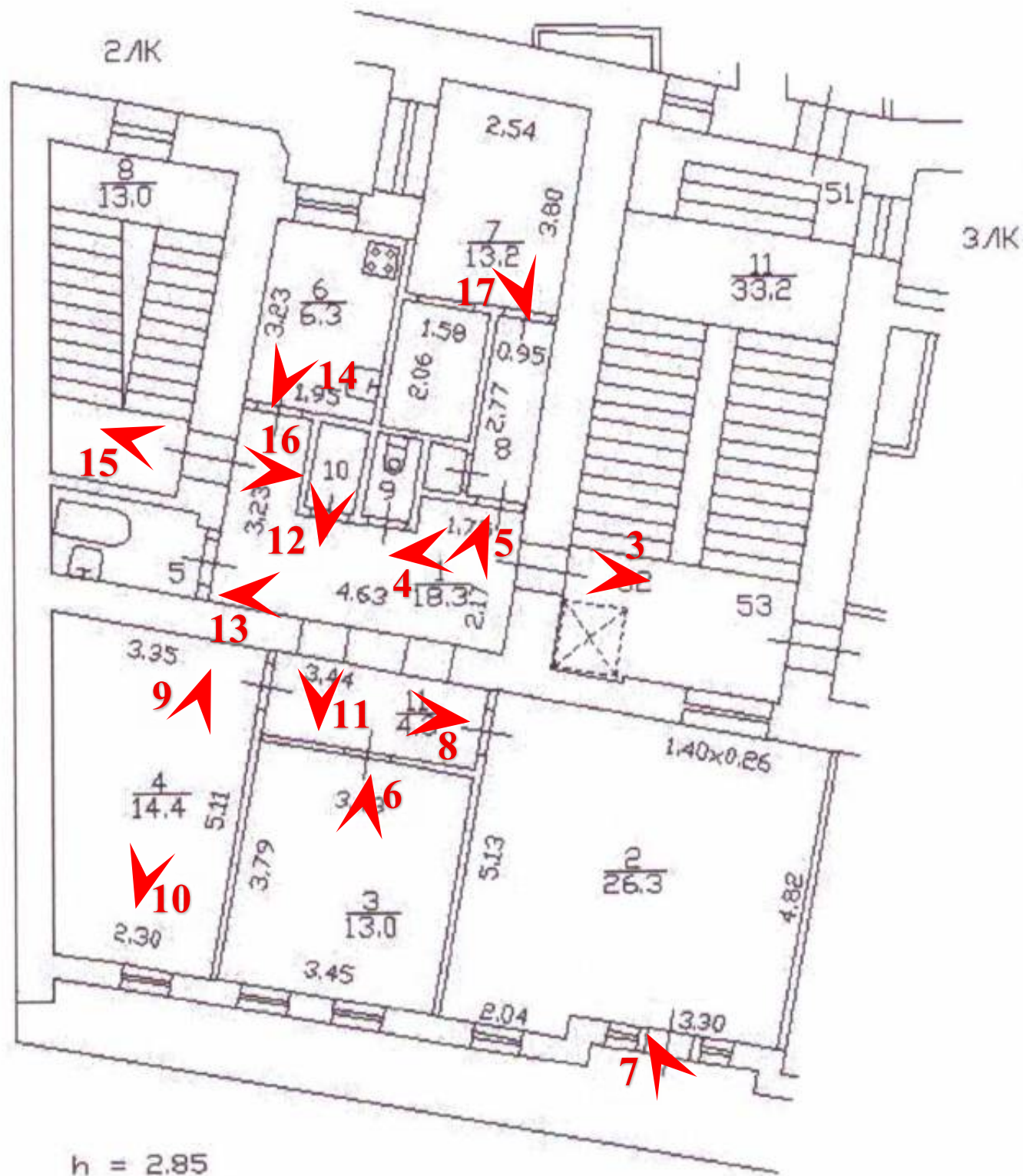
Схема фотофиксации

Условные обозначения:

- 1** – номер фотографии;
 – направление фотографии.

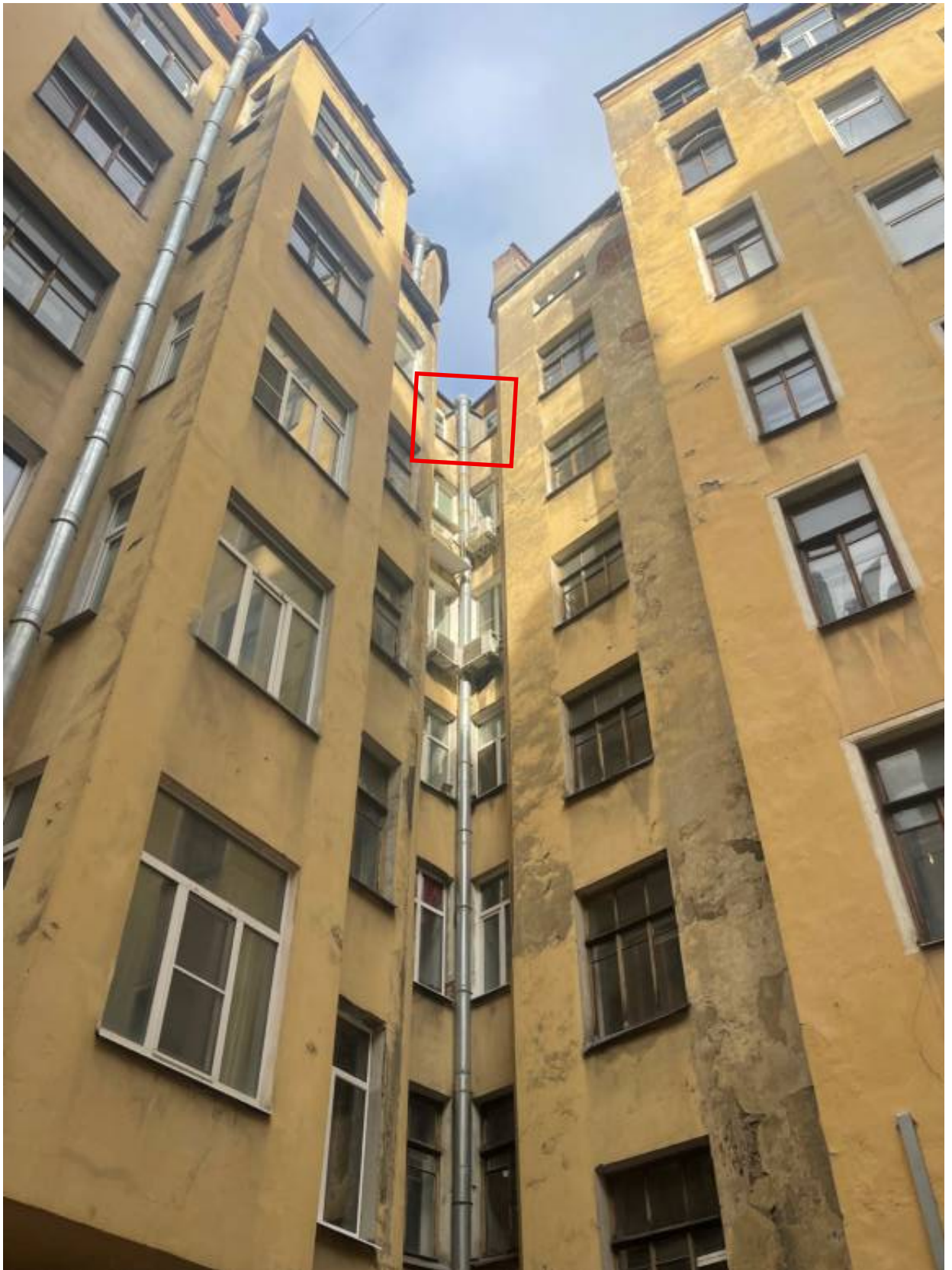


Фрагмент плана мансардного этажа
Квартира № 52





1. Вид на лицевой фасад. Красной линией указано расположение оконных проемов и террасы квартиры.



2. Фрагмент дворового фасада. Красной линией отмечены оконные проемы квартиры.



3. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки ЗЛК.



4. Входная дверь квартиры со стороны лестничной клетки ЗЛК изнутри.



5. Помещение 1.



6. Помещение 3.



7. Терраса со стороны лицевого фасада.



8. Помещение 11.



9. Помещение 4.



10. Помещение 4.



11. Помещение 1.



12. Помещение 10.



13. Помещение 1.



14. Помещение 6.



15. Входная дверь со стороны 2ЛК.



16. Входная дверь со стороны 2ЛК изнутри.



17. Помещение 7.

Приложение № 5 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

(должность)

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

(наименование органа охраны)

А.В. Кукушкина
(Ф.И.О.)

по доверенности 78 АВ 607 23 14

(подпись) Белинская Марина Григорьевна
(Ф.И.О.)
"20" марта 20 25 г.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 4AAD7612686CB06675D1C7B6DA3C3F22
Владелец Кукушкина Анастасия Валерьевна
Действителен с 21.11.2024 по 14.02.2026

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия

№01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025

Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52

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 Е.С. Сойкиной» (Основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

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

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул.	8-я Советская	д.	47	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):

Гуреев Сергей Викторович (основание: выписка из ЕГРН от 18.02.2025)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии

с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул.	Марата					д.	84/18		лит.	А		кв.		32		
ИНН		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:						Белинская Марина Григорьевна										
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:						8 (812) 943-43-19										
Адрес электронной почты:						-										

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

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

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

План границ территории объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» утвержден КГИОП 05.06.2002

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 Е.С. Сойкиной» утвержден распоряжением КГИОП от 07.10.2011 №10-629

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
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, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования кв. 52 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

«О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Специалист 1-й категории
отдела Центрального района
Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

**Яковлев Денис
Алексеевич**

(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 Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Правоустанавливающие документы:

копия выписки из ЕГРН, копия доверенности



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.10.2025, поступившего на рассмотрение 08.10.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233			
Кадастровый номер:		78:31:0001458:2421	

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001458
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0554/2008-283
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. 8-я Советская, д. 47, литера. А, кв. 52
Площадь, м2:	104
Назначение:	Жилое
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Мансарда № мансарда
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	19038636.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001458:2023
Виды разрешенного использования:	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
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233			
Кадастровый номер:		78:31:0001458:2421	
Получатель выписки:		Михайлов Дмитрий Васильевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Гуреева Сергея Викторовича	

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

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233			
Кадастровый номер:		78:31:0001458:2421	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Гуреев Сергей Викторович, 01.04.1990, гор. Ленинград, Российская Федерация, СНИЛС 163-256-034 48 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 4011 №495318, выдан 17.04.2012, ТП № 82 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не гор. Санкт-Петербурга 6436863@mail.ru
	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 78:31:0001458:2421-78/011/2023-4 18.09.2023 16:23:01
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи квартиры с использованием кредитных средств, выдан 15.09.2023
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	18.10.2008 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0578/2008-046	
	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	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233		
Кадастровый номер:		78:31:0001458:2421
	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:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.10.2025г. № КУВИ-001/2025-187863233			
Кадастровый номер: 78:31:0001458:2421		Номер этажа (этажей): мансарда	
			
Масштаб 1			

ДОВЕРЕННОСТЬ

Одиннадцатого февраля две тысячи двадцать пятого года.

представлять интересы во всех административных государственных и иных компетентных органах, учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, в Жилищном Комитете Правительства Санкт-Петербурга, Комитете по жилищной политике, Государственной административно-технической инспекции Правительства Санкт-Петербурга, Комитете по содержанию жилищного фонда, Комитете по энергетике и инженерному обеспечению Администрации Санкт-Петербурга (отдел экспертизы и распределения инженерных нагрузок), Инспекции по налогам и сборам РФ, жилищно-эксплуатационных органах, паспортных службах, Территориальном управлении Санкт-Петербурга, районном жилищном Агентстве Санкт-Петербурга, районной Межведомственной комиссии Санкт-Петербурга, в Территориальном управлении Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, в органах пожарного надзора Санкт-Петербурга, ГУП Водоканал Санкт-Петербурга, водо-, энерго-, электро-, газоснабжающих организациях, АО «Петрозлектросбыт», в ТСЖ, в РЖА, в филиале ПТС ОАО «Северо-Западный Телеком», жилищных органах, любом телефонном узле, в территориальном филиале ПИБ ГУИОН Санкт-Петербурга, трубочистном пехе и его участках ТСЗ, Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт Санкт-Петербурга, Администрации соответствующего района Санкт-Петербурга, в Филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу, Многофункциональном центре предоставления государственных услуг, заказывать и получать Кадастровый паспорт, иные документы, при необходимости осуществлять действия, связанные с постановкой на кадастровый учет указанного объекта недвижимости, с правом подачи запросов о

получении (выдаче) сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости, получения решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, получения уведомлений, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу и других проектных, строительных и иных учреждениях и организациях по всем вопросам, связанным с перепланировкой, переоборудованием, переустройством, реконструкцией/ремонтom квартиры, расположенной по адресу: **Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 47 (сорок семь), литера А, квартира 52 (пятьдесят два)**, в том числе с правом заказа и получения проектов и иной документации по перепланировке/реконструкции/ремонту, согласования необходимых проектов и документов во всех инстанциях, с правом регистрации в установленном законом порядке перепланировки/реконструкции/ремонта объекта недвижимости по вышеуказанному адресу,

для чего предоставляем право: получать и предоставлять все необходимые справки и документы, в том числе получить Выписку из Единого государственного реестра недвижимости, Справку о содержании правоустанавливающих документов, справки по форме 9, форме 7, кадастровый паспорт, Справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровые и иные планы, акты, акт МВК, заключения, распоряжения, разрешения, с правом получения акта эксплуатационной организации и материалов обследования технического состояния конструкций и инженерного оборудования в зоне перепланировки, в котором указано качество отделки вышеуказанного объекта недвижимости, обмерных чертежей помещений с привязкой инженерного оборудования, расписываться, подавать заявления о внесении необходимых данных в Единый государственный реестр недвижимости, связанных с перепланировкой, в том числе по вопросу заказа и получения проектов и иной документации, необходимой для осуществления дизайна, перепланировки, переоборудования, переустройства, ремонта/реконструкции, их согласования, подписывать охранные обязательства на архитектурно-художественные элементы интерьера, не передаваемые в собственность граждан, либо акт об утрате таковых элементов, получить разрешение на установку дополнительной электрической мощности, получить документы после регистрации, вносить изменения в Единый государственный реестр недвижимости, осуществлять действия по вопросам, связанным с деятельностью органа кадастрового учета, вносить изменения (оговорки) в подписанные документы в части исправления технических ошибок, с правом получения разрешения на проведение перепланировки, переоборудования, переустройства, реконструкции/ремонта помещений по вышеуказанному адресу, подавать любого рода заявления, заявления о приостановлении государственной регистрации, получения уведомления о приостановлении государственной регистрации, сообщения об отказе в государственной регистрации, возобновлять государственную регистрацию, уплачивать необходимые государственные пошлины и сборы, распоряжаться денежными средствами, необходимыми для выполнения вышеуказанных полномочий, расписываться и выполнять все действия и формальности, связанные с данными поручениями.

Доверенность выдана сроком на два года.

Полномочия по настоящей доверенности полностью или частично могут быть переданы третьим лицам, но без права последующих передоверий. Представитель, передавший полномочия другому лицу в порядке передоверия, не утрачивает своих полномочий по первоначальной доверенности.

Отсутствует производство по делу о банкротстве.

Содержание статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации нотариусом разъяснено.

Текст настоящей доверенности прочитан мною лично, зачитан нотариусом доверителю вслух и полностью соответствует его волеизъявлению.

Гуреев Сергей Викторович

Российская Федерация
Санкт-Петербург

Одиннадцатого февраля две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Маркиной Еленой Витальевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/335-н/78-2025-1-384.

Уплачено за совершение нотариального действия: 2500 руб.

МП



Маркина

Е.В. Маркина



3.591.685

Российская Федерация
Санкт-Петербург
Одиннадцатого февраля две тысячи двадцать пятого года

Я, Маркина Елена Витальевна, нотариус нотариального округа Санкт-Петербург, подтверждаю, что содержание электронного документа тождественно содержанию представленного мне документа на бумажном носителе.

Настоящий электронный документ равнозначен документу, представленному мне на бумажном носителе, и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 78/335-п/78-2025-1-385.

Уплачено за совершение нотариального действия: 400 руб.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 012335D00075B0DA964610BDEDB24A0B76
Владелец Маркина Елена Витальевна
Действителен с 06.09.2023 по 06.09.2026

Приложение № 7 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью "ЛенТехИнвентаризация"

ИНН 7810970828 КПП 781001001

г.Санкт-Петербург пр. Московский д.70, корп. 2, пом. 3-Н

Технический паспорт на квартиру

Инв. № 7411/25

Адрес Санкт-Петербург, Центральный
 Улица 8-я Советская Дом 47 литера А кв. 52

I. Общие сведения о строении

Год постройки 1911 Год последнего капитального ремонта 2020
 Этажность 7 подвал
надземная подземная
 Кроме того -
 Материал стен Кирпичные
 Материал перекрытий Металлические балки с деревянным заполнением

II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на мансардном этаже, состоит из 4 комнат,
 жилой площадью 66,9 кв.м., общей площадью 104 кв.м., высота 2,85

Благоустройство квартиры

Отопление: центральное ☒ печное ☐
 Горячее водоснабжение: центральное ☒ от газовых колонок ☐ от печных колонок ☐
 Водопровод ☒ Канализация ☒ Газоснабжение ☒ Электроплита ☐
 Прочее _____
 Наличие в парадной: Мусоропровод ☐ Лифт ☒

III. Экспликация к плану квартиры

п.п. Экспликация к плану квартиры							
№ п/п	№ по плану	Назначение помещения	Площадь			Кроме того площадь балконов, лоджий и террас кв.м.	Примечание
			Общая	В том числе			
				Жилая	Вспомогат.		
1	1	Коридор	18,30		18,30		
2	2	Комната	26,30	26,30			
3	3	Комната	13,00	13,00			
4	4	Комната	14,40	14,40			
5	5	Ванная	3,30		3,30		
6	6	Кухня	6,30		6,30		
7	7	Комната	13,20	13,20			
8	8	Коридор	2,70		2,70		
9	9	Туалет	1,10		1,10		
10	10	Кладовая	1,10		1,10		
11	11	Коридор	4,30		4,30		
Итого			104,00	66,90	37,10		



**ЦЕНТР
КАДАСТРОВЫХ
УСЛУГ**
ООО «ЛенТехИнвентаризация»

ООО «ЛенТехИнвентаризация»
196084 г. Санкт-Петербург, Киевская ул., д. 3, пом. 22-н
ИНН: 7810970828, КПП: 781001001
Р/сч: 40702810990080000392, ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
К/с: 30101810900000000790, БИК: 044030790

СПРАВКА

ООО «Лентехинвентаризация» сообщает, что сведения о помещениях, расположенных над квартирой 52 в здании по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-н, 8-я Советская ул., д. 47, лит. А, отсутствуют.

Генеральный директор



Михайлова Т.Е.

Приложение № 8 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № КР-06.02/7411-31

Санкт-Петербург

«10» марта 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданин Российской Федерации Лавриновский Максим Семенович, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия **«Дом Е.С. Сойкиной»**, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): **«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КР-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).**

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – **«результат Работ»** или **«Документация»**) в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2026 года** со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик оплачивает Подрядчику сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

3.3. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземпляре на бумажном носителе и в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.2.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.2.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или

претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в судебном порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет

собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК**ООО «Реал-Проект»**

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург,
Киевская ул., дом 3, литера А,
помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,
г. Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

ПОДРЯДЧИК**Гражданин Российской Федерации****Лавриновский Максим Семенович**Паспорт серия 39 15 173864, выдан
миграционным пунктом №17 отдела УФМС
России по Санкт-Петербургу и
Ленинградскойобл. в Калининском районе Санкт-
Петербурга;дата выдачи 23.03.2017, код
подразделения780-017, зарегистрирован по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Вавиловых, 10 корп.4,
лит. А, кв.8.

Номер счёта: 40817810355861578753

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СВЕРБАНК БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893 КПП: 784243001

Генеральный директор:



/Лавриновский М.С./

(подпись)

ДОГОВОР № КП-06.02/7411-92

Санкт-Петербург

«10» марта 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданка Российской Федерации Болотина Мария Васильевна, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия **«Дом Е.С. Сойкиной»**, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): **«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»)**.

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – **«результат Работ»** или **«Документация»**) в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2026 года** со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

3.3. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.2.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.2.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых

возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления - стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих, или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в судебном порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК**ООО «Реал-Проект»**

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург,
Киевская ул., дом 3, литера А,
помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,
г. Санкт-Петербург

к/с № 301018109000000000790

БИК 044030790

ПОДРЯДЧИК**Гражданка Российской Федерации****Болотина Мария Васильевна**

Паспортные данные 6602 597399

Выдан промышленным РОВД г.

Смоленска 24.08.2002 г.

адрес: 198260, г. Санкт-Петербург,

пр. Маршала Жукова д.48, кор.1,
кв.54

Банковские реквизиты:

Номер счёта: 40817810255006033412

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СВЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Почтовый адрес банка: 191124,

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,

ул. КРАСНОГО ТЕКСТИЛЬЩИКА, 2

Почтовый адрес доп.офиса: 198097,

Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-Т СТАЧЕК,

Д. 26, ЛИТ. А, ПОМ. 13Н

email: m_bolotina@inbox.ru

Генеральный директор:



/М.В. Болотина/

ДОГОВОР № КР-06.02/7411-ЭЗ

Санкт-Петербург

«10» марта 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), в лице генерального директора **Михайлова Дмитрия Васильевича**, именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданка Российской Федерации Курленьиз Галина Александровна, именуемый в дальнейшем **«Подрядчик»**, являясь аттестованным государственным экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы, заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия **«Дом Е.С. Сойкиной»**, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): **«Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КР-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).**

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Подрядчиком Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – **«результат Работ»** или **«Документация»**) в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора и оплатить выполненные по Договору работы в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2026 года** со дня подписания договора.

2.2. Подрядчик вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на Результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг со стороны Заказчика.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Услуг по Договору составляет () рублей 00 копеек, НДС не облагается на основании подпункта 15 пункта 2 ст. 149 НК РФ.

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

3.3. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, и сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта с сопроводительными документами Подрядчика.

4.2. По окончании выполнения Работ Подрядчик передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта в 1 (одном) экземплярах на электронном носителе, о чем Стороны подписывают акт передачи Документации, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Подрядчику утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы и иные исходные данные, необходимые для выполнения Работ по Договору. Передача указанных в настоящем пункте исходных данных оформляется Сторонами соответствующим актом.

5.1.2. По письменному запросу Подрядчика незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Подрядчику находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.3. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Подрядчику в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.5. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Подрядчик обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Нести ответственность за сохранность, а также риск случайной гибели любой документации и материалов, находящихся у Подрядчика в связи с исполнением настоящего Договора.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

5.2.8. Назначить в трехдневный срок с момента подписания настоящего Договора представителя Подрядчика, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Подрядчика.

5.2.9. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных Договором, включая установленные сроки выполнения работ, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки. Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательств, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% от стоимости работ за каждый день просрочки, но не более 10% от общей стоимости работ.

6.3. Заказчик вправе потребовать от подрядчика уплаты штрафа в размере 2,5% от цены договора в следующих случаях:

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления - стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих, или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Неуведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор, его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а

также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором, его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 30 (тридцати) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в судебном порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами (дата, указанная на титульном листе Договора) и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Заказчик вправе в любое время отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Подрядчику письменного уведомления, которое вступает в силу немедленно, уплатив при этом Подрядчику часть установленной цены пропорционально части работы, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора. Заказчик также обязан возместить Подрядчику убытки, причиненные прекращением Договора, в пределах разницы между ценой, определенной за всю работу, и частью цены, выплаченной за выполненную работу.

9.3. Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Подрядчик вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков) в любом из следующих случаев:

9.3.1. при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

9.3.2. в случае несоблюдения сроков оплаты выполненных Подрядчиком Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более, чем на 45 (сорок пять) дней; в этом случае Подрядчик вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ.

9.4. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Данный Договор, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством направления писем на адреса электронной почты, указанные в настоящем договоре в течение суток с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК**ООО «Реал-Проект»**

Юридический адрес:

196084, Санкт-Петербург,
Киевская ул., дом 3, литера А,
помещение 22-Н

ИНН 7841422878, КПП 781001001

ОГРН 1107847084685

e-mail: info@real-pro.ru

Тел.: (812) 943-43-19

Банковские реквизиты:

р/с № 40702810190080000338

в ПАО «Банк «Санкт-Петербург»,
г. Санкт-Петербург

к/с № 30101810900000000790

БИК 044030790

ПОДРЯДЧИК**Гражданка Российской Федерации****Курленьиз Галина Александровна**

Валюта получаемого перевода:

Российский рубль (RUB)

Получатель: КУРЛЕНЬИЗ ГАЛИНА

АЛЕКСАНДРОВНА

Номер

счёта:

40817810055173669540

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ

БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК: 044030653

Корр. счёт: 30101810500000000653

ИНН: 7707083893

КПП: 784243001

ОКПО: 09171401

ОГРН: 1027700132195

SWIFT-код: SABRRU2P

Генеральный директор:



М.П. Михайлов Д.В.

/Г.А. Курленьиз/

(подпись)

Приложение № 9 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«10» марта 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович;

Болотина Мария Васильевна;

Курленьиз Галина Александровна.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать Лавриновского Максима Семеновича;

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Болотину Марию Васильевну.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Болотину Марию Васильевну о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Лавриновского Максима Семеновича об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

1. Лавриновский Максим Семенович проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Болотина Мария Васильевна определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3. Курленьиз Галина Александровна оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский Максим Семенович.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**Слушали:**

Болотину Марию Васильевну об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 10.03.2026 г. по 04.05.2026 г.:

10.03.2026 г. - натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

11.03.2026 г. – 15.04.2026 г. - ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

16.04.2026 г. – 03.05.2026 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

04.05.2026 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику

подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».
2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Е. С. Сойкиной» по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская, ул., 47, утвержденного КГИОП от 05.06.2002 г.
3. Копия Распоряжения КГИОП от 07.10.2011 г. № 10-629 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной».
4. Копия задания КГИОП № 01-21-480/25-0-1 от 19.03.2025 г. (Ремонт и приспособление для современного использования кв. 52).
5. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) № КУВИ-001/2025-187863233 от 13.10.2025 г.
6. Копия доверенности на бланке 78 АВ 6072314 от 11.02.2025 г.
7. Копия технического паспорта на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, 8-я Советская ул., дом 47, литера А, кв. 52, составленного ООО «ЛенТехИнвентаризация» по состоянию на 28.02.2025 г.
8. Копия лицензии № МКРФ 21575 от 16 августа 2021 года, выданной Обществу с ограниченной ответственностью «Реал-Проект» (ООО «Реал-Проект»), ОГРН 1107847084685, ИНН 7841422878.
9. Копия письма КГИОП № 01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025 г.
10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52»

(шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., в составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;
- **Том 1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: КП-06.02/7411-ИРД);
- **Том 1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: КП-06.02/7411-ФФ);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.1.** Историческая справка (шифр: КП-06.02/7411-ИС);
- **Том 2.2.** Техническое заключение (шифр: КП-06.02/7411-ТЗ);
- **Раздел 3. Проектные решения:**
- **Том 3.1.** Общая пояснительная записка (шифр: КП-06.02/7411-ОПЗ);
- **Том 3.2.** Архитектурные решения (шифр: КП-06.02/7411-АР);
- **Том 3.3.** Сведения об инженерном оборудовании. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: КП-06.02/7411-ВК);
- **Том 3.4.** Сведения об инженерном оборудовании. Система электроснабжения и освещения (шифр: КП-06.02/7411-ЭО).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 10.03.2026 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 10.03.2026 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 10.03.2026 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«04» мая 2026 г.

Присутствовали аттестованные эксперты:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский Максим Семенович (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина Мария Васильевна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

Член экспертной комиссии:

Курленьиз Галина Александровна (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; МКРФ № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

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

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

Слушали: Лавриновского Максима Семеновича

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанная ООО «Реал-Проект» в 2025 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии



М.С. Лавриновский 04.05.2026 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



М.В. Болотина 04.05.2026 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии



Г.А. Курленьиз 04.05.2026 г.

Приложение № 10 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

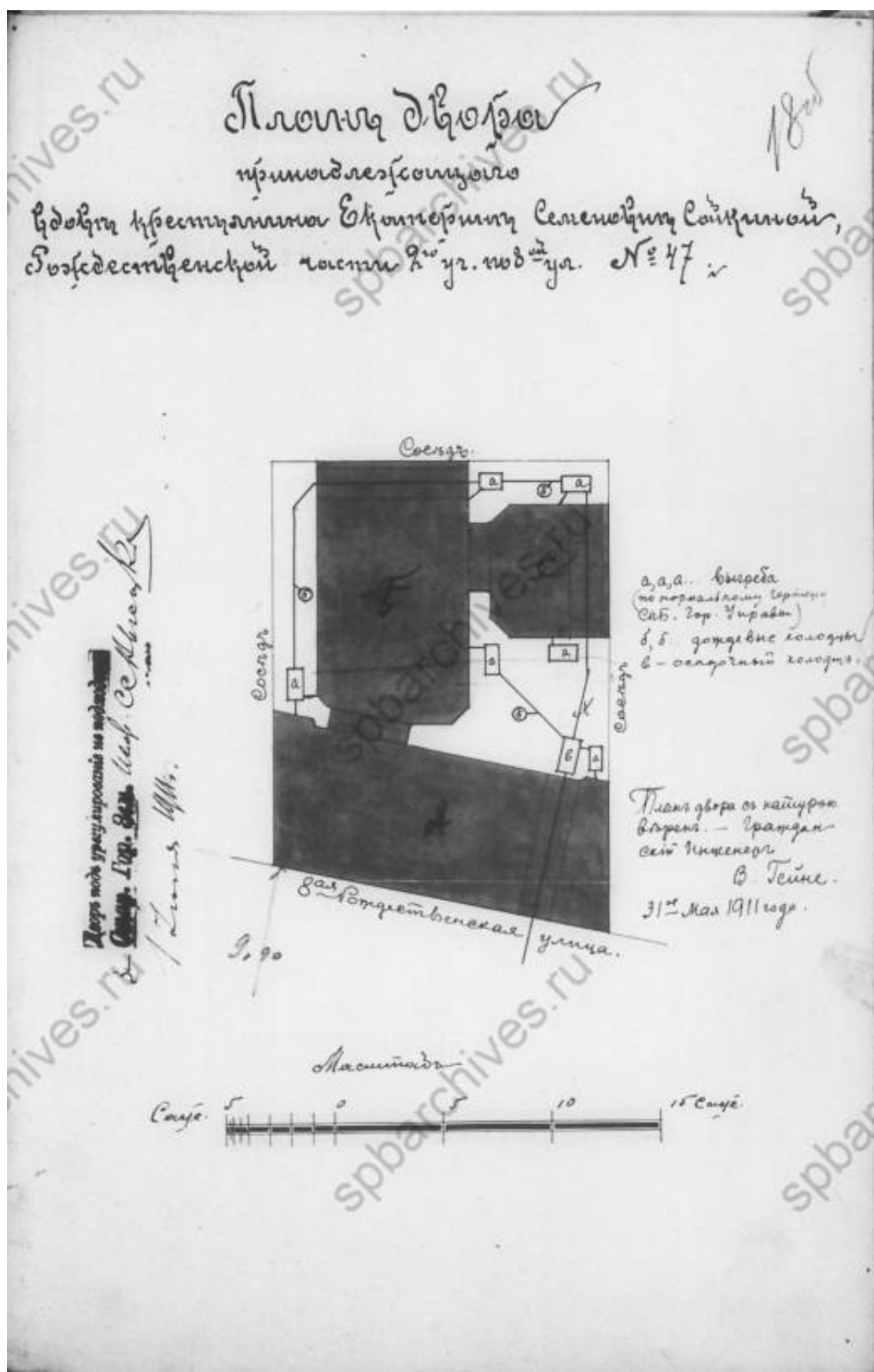
Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Историческая иконография

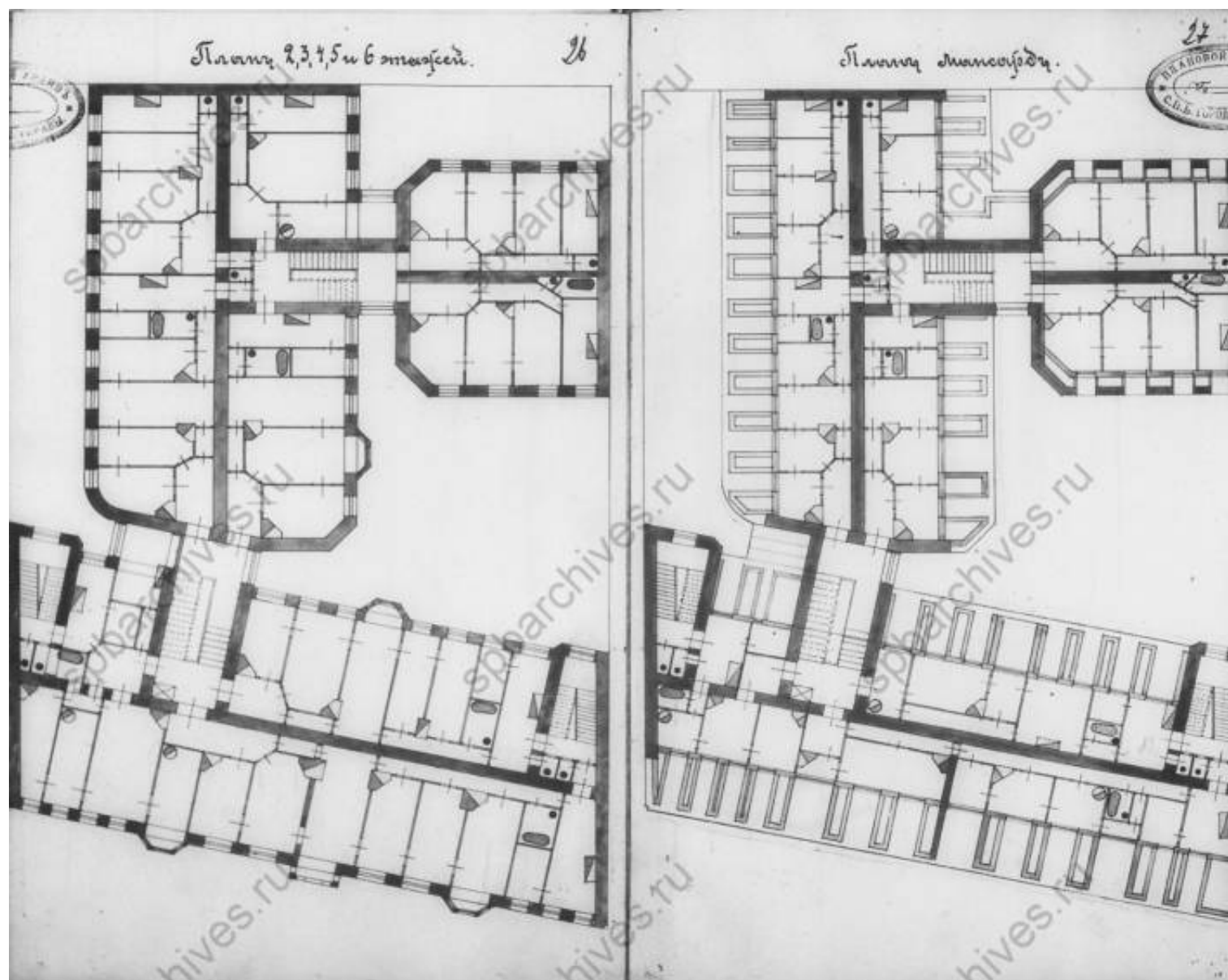
выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47)

Список иллюстраций:

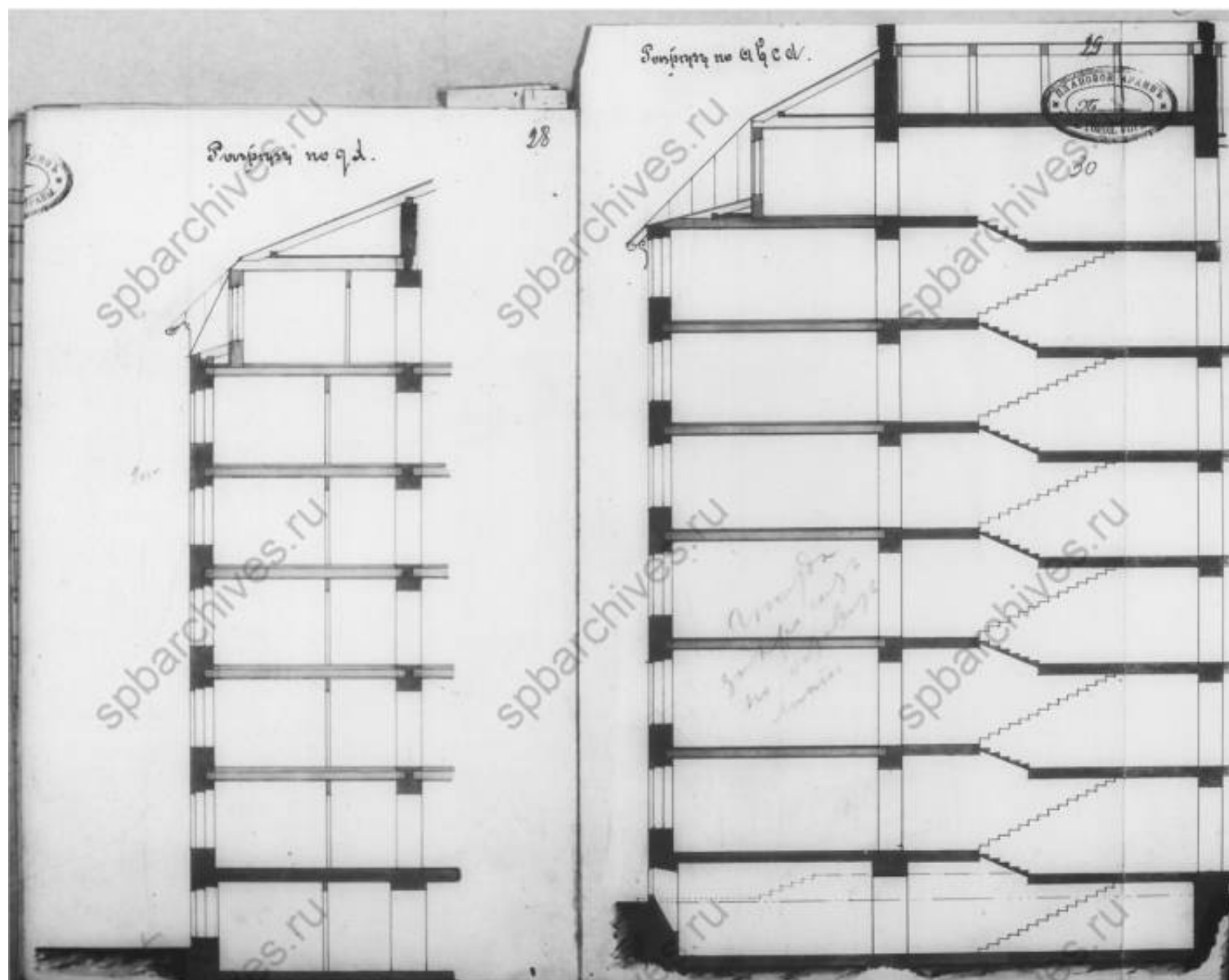
1. План двора, принадлежащего вдове крестьянина Екатерине Семеновне Сойкиной Рождественской части 2-го участка по 8-й ул. №47. 31 мая 1911 года. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Л. 18об.
2. Главный фасад. Проектный вид. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 20-22.
3. Планы 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. План мансарды. 1911 год. Проектные планы. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 26-27.
4. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 28-30.
5. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 31-33.
6. Общий вид фасада жилого дома №47 на 8-й Советской ул. 1960 г.
7. Вид створки ворот арочного проезда жилого д. № 47 по 8-й Советской ул. Автор фото – Овчинников Кирилл Владимирович. 2002 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб Фотодокументы. Опись 1АР-157. Ед.хр.225890.



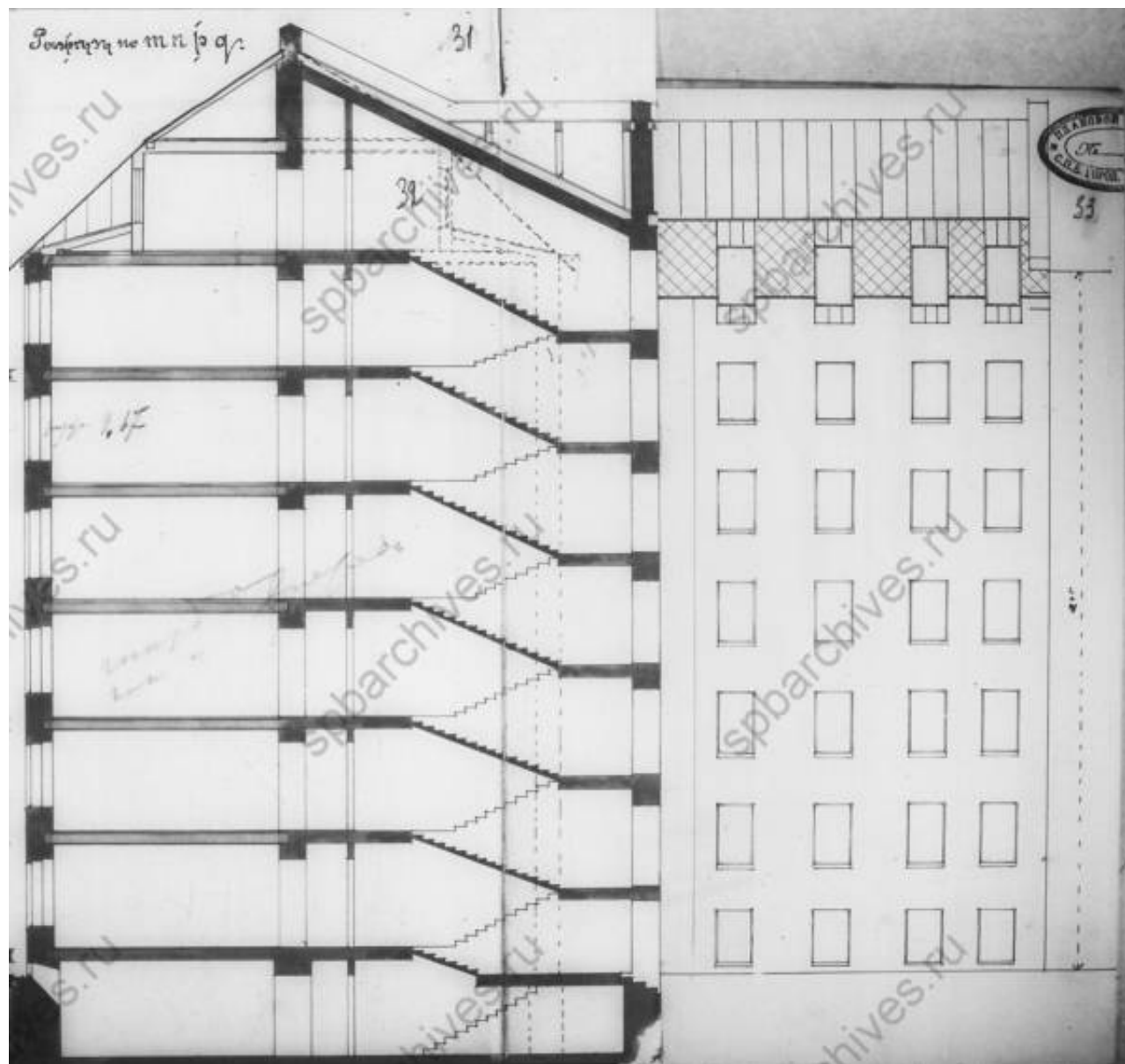
1. План двора, принадлежащего вдове крестьянина Екатерине Семеновне Сойкиной Рождественской части 2-го участка по 8-й ул. №47. 31 мая 1911 года. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Л. 18об.



3. Планы 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. План мансарды. 1911 год. Проектные планы. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 26-27.



4. Проектные разрезь. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 28-30.



5. Проектные разрезы. 1911 год. // Источник: ЦГИА СПб Ф. 513 Оп. 102 Д. 9448 Лл. 31-33.



6. Общий вид фасада жилого дома №47 на 8-й Советской ул. 1960 г.



7. Вид створки ворот арочного проезда жилого д. № 47 по 8-й Советской ул. Автор фото – Овчинников Кирилл Владимирович. 2002 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб Фотодокументы. Опись 1АР-157. Ед.хр.225890.

Приложение № 11 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А (Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, 47): «Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры №52 в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный р-он, ул. 8-я Советская, д. 47, лит. А, кв. 52» (шифр: КП-06.02/7411), разработанной ООО «Реал-Проект» в 2025 г.

Иная документация

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ
на осуществление деятельности по сохранению объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 16.08.2021*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 21575

3. Дата предоставления лицензии: 16.08.2021

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

Общество с ограниченной ответственностью «Реал-Проект»; ООО «Реал-Проект»;
 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 3, лит. А, пом. 22-Н;
 ОГРН: 1107847084685

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

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

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

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

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7841422878

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию:

196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д. 3, лит. А, пом. 22-Н

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

- разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

№ 1342 от 16.08.2021

11.

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

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





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

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

Белинской М.Г.

info@real-pro.ru

№01-43-20507/25-0-1 от 13.08.2025

На № 1701014 от 11.08.2025

Рег. № 01-43-20507/25-0-0 от 12.08.2025

Уважаемая Марина Григорьевна!

На Ваш запрос КГИОП сообщает следующее:

Квартира № 52 находится в здании, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 47, литера А, и являющимся выявленным объектом культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной» согласно приказу председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.

Предмет охраны указанного объекта утвержден распоряжением КГИОП от 07.10.2011 № 10-629 «Об утверждении перечня предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Е.С. Сойкиной».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 52 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) отделки помещений объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Неисполнение соответствующих требований Федерального закона является основанием для привлечения к административной и (или) уголовной ответственности в силу статей 7.13 – 7.14.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, статей 243, 243.1 Уголовного кодекса Российской Федерации.

**Заместитель начальника отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия**



К.С. Евтеев

№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность;	29
3.	Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;	33
4.	Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	35
5.	Приложение № 4. Материалы фотофиксации;	49
6.	Приложение № 5. Копии задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	70
7.	Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: копия выписки из ЕГРН, копия доверенности;	77
8.	Приложение № 7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажных планов с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	86
9.	Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;	91
10.	Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	113
11.	Приложение № 10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры	121
12.	Приложение № 11. Иная документация.	130
13.	Содержание	134