Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса)[1]: «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

г. Санкт-Петербург «19» июля 2026 г.

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 *(Приложение № 9).*

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «12» июля 2026 года по «19» июля 2026 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»); 191123, г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 24, лит. А, комн. 72; ИНН: 7841388433, ОГРН: 1089847215260.

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

[1]Название и адрес указаны согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры 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*

Фамилия, имя, отчество	Лавриновский [redacted]
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
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,	Болотина [redacted]

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

отчество	
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 экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 28.01.2026 № 141. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

Фамилия, имя, отчество	Курленьиз [redacted]
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 должность	Генеральный директор 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.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

	- 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «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

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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:	*подписано электронной подписью*	М.С. Лавриновский
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	*подписано электронной подписью*	М.В. Болотина
Эксперт - член экспертной комиссии:	*подписано электронной подписью*	Г.А. Курленьиз

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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., в следующем составе:

– **Раздел 1. Предварительные работы:**

– **1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;

– **1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: №63660-ИРД);

– **1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: №63660-ФФ);

– **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

– **2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования (шифр: №63660-ИС);

– **2.2.** Техническое заключение (шифр: №63660-ТЗ);

– **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования квартиры №5:**

– **3.1.** Пояснительная записка (шифр: №63660-ПЗ);

– **3.2.** Архитектурные решения (шифр: №63660-АР);

– **3.3.** Инженерное оборудование. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: №63660-ВК);

– **3.4.** Инженерное оборудование. Система газоснабжения (шифр: №63660-ГС);

– **3.5.** Инженерное оборудование. Система электроснабжения (шифр: №63660-ЭОМ).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих

историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение №1);*

2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утвержденного КГИОП от 05.07.2004 г. *(Приложение №2)*;

3. Копия распоряжения КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» *(Приложение №3)*;

4. Копия задания КГИОП № 01-24-117/26-0-1 от 16.02.2026 г. (приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 5) *(Приложение №5);*

5. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), заявление № 6614633700 на 22.12.2025 г., на помещение с кадастровым номером 78:14:0762603:1958 *(Приложение №6);*

6. Копия доверенности от 23.12.2025 г. *(Приложение №6)*;

7. Копия доверенности на бланке 78 АВ 7431028 от 23.12.2025 г. *(Приложение №6)*;

8. Копия технического паспорта, составленного ООО «АПМ-1» 06.04.2026, № 63660, с копиями поэтажных планов *(Приложение №7)*;

9. Копия письма КГИОП № 01-46-3211/25-0-1 от 16.01.2026 г. *(Приложение №11)*;

10. Проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 № 5 по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 163, литера А, зафиксированы выполненные без согласования с КГИОП работы: возведение дополнительных ненесущих перегородок; переоборудование внутриквартирных инженерных коммуникаций; замена оконных заполнений в помещениях № 1–4 на оконные заполнения из ПВХ. Согласно сведениям, приведенным в техническом заключении, изменения в части наружных и внутренних капитальных стен, оконных и дверных проемов в границах квартиры № 5 отсутствуют.

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

В целях объективности и всесторонности оценки, в соответствии с пунктом 1 статьи 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса), а также на конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Возведение дополнительных ненесущих перегородок выполнено в границах квартиры № 5 и не связано с демонтажем, разборкой, ослаблением или изменением местоположения наружных и внутренних капитальных стен. Согласно техническому заключению, наружные и внутренние стены квартиры находятся в работоспособном состоянии; дефектов, влияющих на несущую способность и эксплуатационные характеристики стен, не выявлено. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение;» – не нарушается. Изменение конфигурации вспомогательных помещений выполнено за счет возведения дополнительных ненесущих перегородок в пределах квартиры № 5 и не затрагивает лестничную клетку и ее вестибюль. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение лестничных клеток и их вестибюлей.» – не нарушается.

Выполненные работы не связаны с демонтажем, заменой, понижением, повышением или изменением конструктивной схемы междуэтажных перекрытий. Согласно техническому заключению, видимых конструктивных дефектов, снижающих прочностные характеристики перекрытий над и под квартирой, не обнаружено; техническое состояние перекрытий оценивается как работоспособное. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические отметки междуэтажных перекрытий;» – не нарушается.

Переоборудование внутриквартирных инженерных коммуникаций выполнено в границах квартиры № 5. Согласно материалам технического обследования, существующие стояки отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также водоотведения находятся в проектном положении и работоспособном состоянии; дефектов инженерных систем в местах проведения обследования не выявлено. Вентиляционные каналы сохранены в существующих геометрических габаритах и находятся в работоспособном

состоянии. Работы не связаны с устройством отверстий, штраб, ниш или проемов в исторических наружных и внутренних капитальных стенах, а также с изменением отметок междуэтажных перекрытий. Предмет охраны – не нарушается.

Замена оконных заполнений в помещениях № 1–4 выполнена в существующих оконных проемах без изменения их местоположения, габаритов и конфигурации. Оконные и балконный проемы помещений № 1–3 обращены в сторону лицевого фасада здания по Московскому проспекту, оконный проем помещения № 4 – в сторону дворового фасада. Существующие оконные заполнения выполнены из ПВХ, имеют «Т»-образный рисунок расстекловки, белый цвет со стороны интерьеров и коричневый цвет снаружи, соответствующий RAL 8016. В составе проектной документации выполнено сопоставление существующих заполнений с сохранившимися историческими оконными заполнениями на фасадах здания. По результатам сравнительного анализа установлено соответствие существующих заполнений историческому рисунку и цветовому единообразию оконных заполнений фасадов. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: исторические оконные и балконные проемы, включая витринные в уровне 1-го этажа – местоположение, габариты, конфигурация;» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: исторический рисунок и цветовое единообразие оконных и балконных заполнений;» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: исторический рисунок («Т»-образный) и цветовое единообразие оконных заполнений;» – не нарушается.

Выполненные работы осуществлены в границах квартиры № 5 и не затрагивают помещения лестницы и вестибюля, а также включенные в предмет охраны элементы их декоративно-художественной отделки. Предмет охраны в части: «Декоративно-художественная отделка интерьеров: помещения лестниц и вестибюлей» – не нарушается.

Согласно письму КГИОП № 01-46-3211/25-0-1 от 16.01.2026, КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире № 5 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 № 5, не связаны с изменением местоположения исторических наружных и внутренних капитальных стен, исторических отметок междуэтажных перекрытий, исторического объемно-планировочного решения лестничной клетки и ее вестибюля, а также местоположения, габаритов и конфигурации исторических оконных и дверных проемов фасадов. Существующие оконные заполнения сохраняют исторический рисунок и цветовое единообразие оконных заполнений лицевого и дворового фасадов. Признаков вмешательства в несущие конструкции здания при проведении государственной историко-культурной экспертизы не выявлено.

При сопоставлении технического паспорта на квартиру № 5, составленного ООО «АПМ-1» по состоянию на 06.04.2026, и обмерного плана помещений квартиры № 5 на момент обследования, входящего в состав технического заключения, установлено, что основные характеристики квартиры совпадают. По обоим документам квартира расположена на 4-м этаже, состоит из трех жилых комнат, имеет общую площадь 83,1 кв. м, жилую площадь 53,1 кв. м и вспомогательную площадь 30,0 кв. м; высота помещений составляет 3,20 м. Площадь лоджии составляет 3,8 кв. м, приведенная площадь с учетом коэффициента 0,5 – 1,9 кв. м. Площади жилых комнат по техническому паспорту и обмерному плану совпадают и составляют 19,6 кв. м, 14,2 кв. м и 19,3 кв. м. Площадь помещения кухни-столовой, обозначенного на обмерном плане как кухня, также не изменилась и составляет 13,1 кв. м. Площади туалета и встроенного шкафа не изменились и составляют соответственно 1,5 кв. м и 0,3 кв. м. Расхождения выявлены в пределах группы вспомогательных помещений: площадь коридора по техническому паспорту составляет 10,5 кв. м, по обмерному плану – 9,8 кв. м; площадь ванной составляет соответственно 4,1 кв. м и 4,5 кв. м; площадь гардеробной – 0,5 кв. м и 0,8 кв. м. Таким образом, 0,7 кв. м площади коридора перераспределено в пользу ванной и гардеробной: площадь ванной увеличена на 0,4 кв. м, площадь гардеробной – на 0,3 кв. м. Указанные расхождения обусловлены локальным изменением конфигурации ненесущих перегородок. Общая, жилая и вспомогательная площади квартиры, наружные границы помещения, а также местоположение капитальных стен, оконных и дверных проемов не изменены.

Выявленные изменения учтены в техническом заключении, обмерном плане помещений квартиры на момент обследования и проектных решениях. Представленной проектной документацией предусмотрены мероприятия по дальнейшему приспособлению квартиры № 5 для современного использования без изменения предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» и без негативного влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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 историко-культурной экспертизы экспертами были получены результаты, на основании которых сформулированы выводы в заключении экспертизы, рассмотрены представленные заявителем документы, перечисленные в пункте 7 настоящего Акта, проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные архивные и библиографические исследования.

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 № 01-24-117/26-0-1 от 16.02.2026 г. *(Приложение №5)*.

В ходе проведения натурных исследований выполнены визуальное обследование и фотофиксация общих видов объекта культурного наследия в границах проектирования. 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 натурного, 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: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса), является выявленным объектом культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» согласно Приказу КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение №1).*

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» утвержден КГИОП 05.07.2004 г. *(Приложение № 2).*

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» утвержден распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп *(Приложение № 3).*

Технический паспорт на квартиру по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 163, литера А, квартира № 5, составлен ООО «АПМ-1» по состоянию на 06.04.2026, № 63660 *(Приложение № 7).*

10.1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии со сведениями из ЕГРН *(Приложение № 6)* помещение по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 163, литера А, квартира № 5, с кадастровым номером 78:14:0762603:1958 находится в собственности физического лица. Право собственности зарегистрировано 09.09.2024, номер государственной регистрации права: 78:14:0762603:1958-78/011/2024-10.

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

Московский проспект — градообразующая магистраль, связывающая центральную часть Санкт-Петербурга с южными районами города. Первоначально трасса складывалась из Обуховского и Большого Царскосельского проспектов, ранее именовавшихся Обуховской улицей и Царскосельской дорогой. В 1891 г. к проспекту присоединили участок Московского шоссе от Лиговского канала до Рощинской улицы; образованная магистраль получила наименование Забалканского проспекта в память о переходе русских войск через Балканский хребет во время Русско-турецкой войны 1877–1878 гг.[2]

[2]Векслер А. Ф., Крашенинникова Т. Я. Московский проспект. Очерки истории. СПб.: ООО «Рт-СПб», 2014.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

В 1918 г. проспект был переименован в Международный. 20 декабря 1950 г. Международный проспект и продолжавшая его часть Московского шоссе от Рощинской улицы до площади Победы были объединены в проспект имени Сталина; одновременно была введена единая нумерация домов. 23 июля 1956 г. магистраль получила современное наименование — Московский проспект.[3]

В XIX в. вдоль Царскосельского проспекта располагались преимущественно загородные дачи. Территория южнее Обводного канала оставалась слабо застроенной; отдельные участки отводились для промышленных, коммунальных и транспортных объектов. В середине XIX в. западнее рассматриваемой территории была проложена Петербурго-Варшавская железная дорога.

По состоянию на конец XIX в. участок, на котором позднее были возведены дома №№ 157, 159, 161 и 163 по Московскому проспекту, не имел капитальной каменной застройки. На топографической карте 1892 г. напротив территории современного Московского парка Победы показаны прямоугольные земельные участки и зеленые насаждения; каменные здания на рассматриваемом участке не обозначены.[4]

До конца 1930-х гг. территория оставалась незастроенной. Напротив нее находились дача Кашталинского и кирпичный завод, построенный в 1903 г. купцом Н. П. Пиловальщиковым и позднее приобретенный Н. И. Игнатовичем.[5]

В 1929 г., в связи с увеличением объемов городского строительства, был разработан проект кирпичного завода по Московскому шоссе, 62; к 1931 г. кирпичный завод № 1 начал функционировать.[6]

Новый этап развития южной части Ленинграда был связан с генеральными планами 1935, 1948 и последующих лет. Генеральный план 1935 г. предусматривал преимущественное развитие города в южном и юго-западном направлениях и создание нового административно-политического центра в районе Дома Советов. Московский проспект рассматривался как основная композиционная ось, соединяющая исторический центр с новыми жилыми районами. В 1938–1939 гг. проект генерального плана был переработан под руководством Л. А. Ильина при участии Н. В. Баранова: вместо единого нового центра предусматривалась система архитектурных ансамблей вдоль магистрали. В 1938–1940 гг. на Международном проспекте были возведены многоэтажные жилые и общественные здания в формах

---

[3]Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / под общ. ред. А. Г. Владимировича. СПб., 2002.

[4] Топографическая карта части Санкт-Петербургской губернии, хромолитографированная в Военно-топографическом депо; исправлена по съемкам 1888–1892 гг. URL: etomesto.ru.

[5]ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 27. Д. 16.

[6]ЦГА СПб. Ф. 4370. Оп. 2. Д. 528.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

советского неоклассицизма; завершению довоенной программы помешала Великая Отечественная война.[7]

Застройка Московского проспекта конца 1930-х — начала 1950-х гг. формировалась как репрезентативный ансамбль. Архитектуре этого периода свойственны крупный ордер, рустованные поверхности, колонны и пилястры, протяженные тяги и карнизы, балконы, лоджии, балюстрады и скульптурный декор. Наиболее насыщенно оформлялись лицевые фасады зданий первой линии; дворовые фасады решались значительно сдержаннее.[8]

В 1936–1941 гг. на Московском шоссе было возведено значительное количество жилых и общественных зданий, включая Дом Советов. Послевоенный генеральный план Ленинграда, принятый в 1948 г. и откорректированный в 1951 г., сохранил роль общегородского центра за исторической частью города, однако Московский проспект продолжил развиваться как одна из главных парадных магистралей.[9]

В 1935 г. при разработке нового генерального плана Ленинграда главным направлением развития города было определено Московское шоссе. На незатопляемых территориях к югу от исторического центра предполагалось создать новые жилые районы и административно-культурный центр. После переработки генерального плана в 1938–1939 гг. основное внимание было сосредоточено на формировании системы ансамблей вдоль Международного проспекта и создании нового типа жилых кварталов, разделенных на группы домов с озелененными разрывами, учреждениями обслуживания, школами и дошкольными зданиями.[10]

Проектирование жилых домов носило экспериментальный характер и было связано с поиском решений, пригодных для последующей типизации строительных материалов и деталей, включая конструкции перекрытий, перегородки, лестницы, оконные и дверные заполнения. В 1938 г. архитекторы Д. К. Михайлов, П. Н. Твардовский и О. С. Мильберг под руководством Л. А. Ильина разработали проект планировки Московского шоссе на участке от завода «Электросила» до Средней Рогатки.[11]

В том же году под руководством архитектора В. В. Попова был разработан эскизный проект застройки квартала № 26 по Московскому шоссе. Четыре однотипных жилых дома, соответствующие современным адресам: Московский проспект, дома №№ 157, 159, 161 и 163, были возведены по

---

[7]Векслер А. Ф., Крашенинникова Т. Я. Московский проспект. Очерки истории. СПб.: ООО «Рт-СПб», 2014.
[8]Искандаров М. М., Михайлов А. Ю. Советский неоклассицизм 1930–1950-х гг.: проблема трансформации традиций российской классической архитектуры XVIII–XX вв. // Известия КГАСУ. 2012. № 4 (22).
[9]Векслер А. Ф., Крашенинникова Т. Я. Московский проспект. Очерки истории. СПб.: ООО «Рт-СПб», 2014.
[10]Архитектура Ленинграда. 1938. № 1.
[11]Архитектура Ленинграда. 1938. № 1.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

проекту В. В. Попова в 1938–1940 гг. Композиция квартала дополнялась угловыми зданиями, разработанными архитекторами О. Р. Мунцем и П. М. Гринбергом.

Вячеслав Вениаминович Попов в 1938 г. работал старшим архитектором-бригадиром мастерской № 6 Ленпроекта, возглавляемой профессором Н. А. Троцким. Наряду с проектной деятельностью он занимался теоретическими вопросами архитектуры и в 1930–1937 гг. вел педагогическую работу в Ленинградском институте инженеров железнодорожного транспорта и Ленинградском институте инженеров коммунального строительства.[12]

Все четыре здания были решены как единый ансамбль в формах советского неоклассицизма. Их архитектурный облик характеризуется крупным масштабом, выразительным рельефом фасадов, применением рустованных трехчетвертных колонн и пилястр большого ордера, массивных балконов и лоджий, профилированных тяг и карнизов. Первоначально композицию завершали скульптурные фигуры, размещенные на фоне аттикового этажа над лоджиями и высокими арочными проездами.

Строительство жилых корпусов квартала № 26 было начато в 1938 г. строительной конторой Управления жилищного строительства Ленсовета. Работы велись с задержками, обусловленными недостаточным финансированием, нехваткой рабочей силы, неудовлетворительным качеством строительных работ и неурегулированностью подключения первой очереди домов к инженерным сетям. К концу 1938 г. основные объемы зданий были в целом возведены; в 1939–1940 гг. продолжалась отделка лицевых фасадов, тогда как дворовые и торцевые фасады, а также дымовые трубы некоторое время оставались неоштукатуренными.[13]

Реализованный ансамбль получил неоднозначную оценку современников. В профессиональной печати отмечались тяжеловесность отдельных архитектурных деталей, недостаточная проработка угловых частей и неудовлетворительное качество отделки. Одновременно подчеркивались удачный масштаб основных членений, соответствующий ширине проспекта, и выразительный ритм лоджий, объединяющий четыре здания в целостную композицию.[14]

Н. В. Баранов также обращал внимание на недостатки строительного исполнения одного из корпусов квартала № 26, в том числе на отклонения в

[12]Архитектура Ленинграда. 1938. № 5.

[13]Попов В. В. Практика застройки Московского шоссе // Архитектура Ленинграда. 1938. № 4. С. 12.

[14]Архитектура Ленинграда. 1940. № 4.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

геометрии балконов, различия в размерах элементов колонн и пилястр и несоответствие фактуры отдельных участков фасада проектному решению.[15]

Лицевые фасады зданий были оформлены гладкой и фактурной штукатуркой, рустом «под шубу» и уплощенным рустом, пилястрами, арками, лоджиями и балконами на кронштейнах с балюстрадными ограждениями. Дворовые фасады получили более лаконичное решение, сохранив отдельные мотивы лицевых фасадов.

По данным открытых источников, в годы Великой Отечественной войны дома, построенные по проекту В. В. Попова, существенных разрушений не получили. В 1941–1942 гг. в районе Международного проспекта, вблизи рассматриваемого комплекса, сооружались оборонительные укрепления.[16]

После завершения строительства здания не подвергались значительным объемно-пространственным перестройкам; изменения преимущественно были связаны с перепланировками помещений в габаритах капитальных стен и обновлением инженерного оборудования. Не ранее первой половины 1970-х гг. были утрачены скульптурные фигуры в завершениях лоджий лицевых фасадов.[17]

В 1990-е гг. в уровне первых этажей отдельных зданий комплекса выполнялось устройство входных проемов на месте части оконных проемов для размещения торговых и иных нежилых помещений.

В 2001 г. четыре здания по адресам: Московский проспект, дома №№ 157, 159, 161 и 163 (лицевые корпуса), были включены в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в качестве выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Здания, входящие в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположены в Московском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном Московским проспектом с востока, Варшавской улицей с запада, Кузнецовской улицей с севера и Бассейной улицей с юга. Дома №№ 157 и 159, а также дома №№ 161 и 163 образуют две

[15]Баранов Н. В. Практика застройки Ленинграда (критические заметки) // Архитектура Ленинграда. 1940. № 1. С. 13.

[16]Строительство оборонительных сооружений ленинградцами на Международном проспекте. ЦГАКФФД: Ар 209831. 1941–1942 гг. Автор: Б. П. Кудояров. URL: pastvu.com.

[17]Московский проспект у парка Победы. Фотография 1973–1975 гг.; скан негатива из личного архива. URL: pastvu.com.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

парные композиции, соединенные высокими арочными проездами с полуциркульным завершением.

Все четыре здания — шестиэтажные, сложные в плане, обращены лицевыми фасадами к Московскому проспекту и решены в стилистике советского неоклассицизма. Дом № 163 является южным корпусом пары домов №№ 161 и 163. С северной стороны он связан с домом № 161 высоким арочным проездом; с южной стороны композиция лицевого фасада продолжается оградой, включающей оштукатуренные пилоны и металлические секции. Историческая конфигурация крыши — вальмовая.

Цоколь лицевого фасада облицован красным гранитом. Отделка фасадной поверхности выполнена гладкой и фактурной штукатуркой с применением руста «под шубу» и уплощенного руста. Лицевой фасад оформлен пилястрами и трехчетвертными колоннами большого ордера, раскреповками, профилированными междуэтажными тягами и подоконными карнизами, наличниками, прямоугольными нишами и филенками. Венчающая часть сформирована профилированным раскрепованным карнизом и балюстрадным парапетным ограждением с оштукатуренными балясинами и гладкими опорными тумбами.

Балконы лицевого фасада расположены на стилизованных кронштейнах и имеют оштукатуренные балюстрадные ограждения. Лоджии также оформлены балюстрадами и глухими боковыми стенками. Исторические оконные, балконные и дверные проемы имеют преимущественно прямоугольную конфигурацию. Высокий арочный проезд оформлен профилированным архивольтом и прямоугольными нишами с оконными проемами.

Дворовый фасад решен более сдержанно. Его поверхность отделана гладкой и фактурной штукатуркой; первый этаж акцентирован рустом, цоколь оштукатурен. По осям лестничных объемов выполнены раскреповки с муфтированными пилястрами большого ордера. Фасад дополнен профилированными наличниками, междуэтажными тягами, подоконными карнизами, балконами с балюстрадными ограждениями и профилированным венчающим карнизом. Оконные и балконные проемы имеют прямоугольную конфигурацию.

Конструктивную основу здания образуют исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены и междуэтажные перекрытия. По результатам технического обследования конструктивные элементы в границах квартиры № 5 находятся в работоспособном состоянии. Дефектов и повреждений, свидетельствующих о снижении несущей способности

капитальных стен и перекрытий либо препятствующих дальнейшей эксплуатации помещений, не выявлено.

Квартира № 5 расположена на четвертом этаже дома № 163, литера А. Согласно техническому паспорту № 63660, составленному ООО «АПМ-1» 06.04.2026, квартира состоит из трех жилых комнат; ее общая площадь составляет 83,1 кв. м, жилая площадь — 53,1 кв. м, вспомогательная площадь — 30,0 кв. м. Высота помещений составляет 3,20 м. Площадь лоджии составляет 3,8 кв. м, приведенная площадь с учетом коэффициента 0,5 — 1,9 кв. м.

По обмерному плану существующего состояния планировочная структура квартиры сформирована наружными и внутренними капитальными стенами и системой ненесущих внутриквартирных перегородок. На момент проведения технического обследования зафиксировано возведение дополнительных ненесущих перегородок и переоборудование внутриквартирных инженерных коммуникаций. Изменения местоположения наружных и внутренних капитальных стен, а также конфигурации и габаритов оконных и дверных проемов отсутствуют.

Оконные заполнения в помещениях №№ 1–4 заменены на современные заполнения из ПВХ. Работы выполнены в существующих проемах без изменения их местоположения, конфигурации и габаритов. Существующие заполнения имеют исторический «Т»-образный рисунок расстекловки, белый цвет со стороны интерьеров и коричневый цвет со стороны фасадов, соответствующий RAL 8016. Техническое состояние оконных заполнений удовлетворительное.

Внутренняя отделка помещений современная. Исторические элементы декоративно-художественной отделки в границах квартиры № 5 представленными материалами не зафиксированы. Согласно письму КГИОП № 01-46-3211/25-0-1 от 16.01.2026, КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

Квартира оборудована системами центрального отопления, холодного и горячего водоснабжения, канализации, электроснабжения и газоснабжения. Внутриквартирные инженерные сети частично переоборудованы; существующие общедомовые стояки и вентиляционные каналы сохраняются. По результатам обследования дефектов инженерных систем, препятствующих эксплуатации помещений, не выявлено.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

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. 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» (в действующей редакции).
3. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (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

Архивные источники

1. Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб). Ф. 256. Оп. 27. Д. 16.
2. Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГА СПб). Ф. 4370. Оп. 2. Д. 528.

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

3. Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб).

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

5. Строительство оборонительных сооружений ленинградцами на Международном проспекте. 1941–1942 гг. Автор съемки Б. П. Кудояров // ЦГАКФФД СПб. Ар 209831.

Библиографические источники

1. Векслер А. Ф., Крашенинникова Т. Я. Московский проспект. Очерки истории. СПб.: ООО «Рт-СПб», 2014.

2. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга / под общ. ред. А. Г. Владимировича. СПб., 2002.

3. Сады и парки Ленинграда. Л., 1981.

4. Искандаров М. М., Михайлов А. Ю. Советский неоклассицизм 1930–1950-х гг.: проблема трансформации традиций российской классической архитектуры XVIII–XX вв. // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. 2012. № 4 (22).

5. Архитектура Ленинграда. 1938. № 1.

6. Архитектура Ленинграда. 1938. № 5.

7. Архитектура Ленинграда. 1938. № 6.

8. Попов В. В. Практика застройки Московского шоссе // Архитектура Ленинграда. 1938. № 4. С. 12.

9. Архитектура Ленинграда. 1940. № 4.

10. Баранов Н. В. Практика застройки Ленинграда: критические заметки // Архитектура Ленинграда. 1940. № 1. С. 13.

11. Ленинград: архитектурно-планировочный обзор развития города / под ред. Н. В. Баранова, В. А. Каменского, М. В. Морозова и др. М.; Л.: Искусство, 1943.

12. Советская архитектура за XXX лет РСФСР / Управление по делам архитектуры при Совете Министров РСФСР. М.: Издательство Академии архитектуры СССР, 1950.

13. Ленинград. Планировка и застройка. 1945–1957 гг. / отв. ред. В. А. Витман; Академия строительства и архитектуры СССР, Ленинградский филиал. Л.: Государственное издательство литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам, Ленинградское отделение, 1958.

Картографические и градостроительные материалы

1. Топографическая карта части Санкт-Петербургской губернии, хромолитографированная в Военно-топографическом депо. Исправлена по съемкам 1888–1892 гг.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

2. Исторический план Петербурга — Ленинграда с показанием освоения территорий по этапам его развития с 1703 по 1948 год: в 26 листах / составлен сектором съемки архитектурно-планировочного отдела Ленсовета.

3. Генеральный план развития Ленинграда на 1956–1965 годы / Ленинградский городской Совет депутатов трудящихся, Исполнительный комитет, Управление по делам архитектуры; Проектный институт «Ленпроект», мастерская № 1. 1955.

Электронные каталоги и интернет-ресурсы

1. Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации. URL: https://goskatalog.ru.

2. PastVu — проект по сбору исторических фотографий. URL: https://pastvu.com.

3. «ЭтоМесто» — коллекция старых карт и планов. URL: http://www.etomesto.ru.

4. Retromap — коллекция исторических карт городов и территорий. URL: https://retromap.ru.

5. Citywalls — архитектурный сайт Санкт-Петербурга. URL: https://www.citywalls.ru.

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., с целью приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования квартиры № 5.

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» имеет Лицензию № МКРФ 00938, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 10.07.2013 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-24-117/26-0-1 от 16.02.2026 г. (приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 5), в составе:

Раздел 1. *Предварительные работы,* в составе:

1.1. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;

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 составлен от 06.04.2026 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Выполненные работы:

· Замена оконных заполнений;

· Монтаж ненесущих перегородок

· Переоборудование инженерных коммуникаций

Планируемые работы:

· Демонтаж ненесущих перегородок и возведение новых - облегченной конструкции из ГКЛ толщиной до 150 мм;

· Демонтаж и установка дверных блоков;

· Устройство кухни-столовой;

· Установка электрической плиты взамен газовой;

· Устройство совмещенного санузла с расширением на площадь коридора, гардеробной и шкафа и устройство санузла с расширением на площадь коридора;

· Устройство нового покрытия полов;

· Устройство короба для стояков водоснабжения и водоотведения с возможностью быстрого доступа (люком ревизии);

· Демонтаж встроенного шкафа;

· Устройство гардеробной/кладовой;

· Обшивка стен из ГКЛ;

· Демонтаж старых и установка новых санитарно-технических приборов;

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 «Жилые дома (4

здания)».

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», 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.

1.2. *Исходно-разрешительная документация (шифр: №63660-ИРД);*

В томе представлены исходные данные и документы, послужившие основанием для разработки проектной документации. В состав тома включены: копия лицензии Министерства культуры Российской Федерации на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия; копии доверенностей; сведения из Единого государственного реестра недвижимости; технический паспорт на квартиру № 5 с поэтажными планами помещений; задание КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия; распоряжение КГИОП об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», а также иные исходно-разрешительные материалы, необходимые для разработки и обоснования проектных решений.

1.3. *Фотофиксация до начала производства работ (шифр: №63660-ФФ);*

В томе представлены материалы натурной фотофиксации квартиры № 5, выполненной до начала проектных работ. Фотофиксация включает общие виды фасадов здания, общие виды помещений квартиры, а также оконные и дверные проемы и их заполнения. Материалы тома дают представление о планировочной структуре, характере внутренней отделки и фактическом состоянии помещений на момент обследования и фиксируют исходное состояние объекта до начала производства работ.

Раздел 2. *Комплексные научные исследования,* в составе:

2.1. *Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования (шифр: №63660-ИС)*;

В томе представлена историческая справка с иконографическими материалами из архивных источников. Сведения, приведённые в разделе, являются достаточными для принятия проектных решений.

2.2. *Техническое заключение (шифр: №63660-ТЗ);*

В томе представлены результаты визуально-инструментального обследования технического состояния несущих и ограждающих конструкций, перекрытий и инженерных систем в границах квартиры № 5, расположенной на 4-м этаже здания.

На момент проведения технического обследования в квартире № 5 зафиксированы ранее выполненные без согласования работы: возведение дополнительных ненесущих перегородок и переоборудование внутриквартирных инженерных коммуникаций. Согласно сведениям Росреестра, изменения наружных и внутренних капитальных стен, а также оконных и дверных проемов в границах квартиры № 5 отсутствуют. Кроме того, материалами проектной документации зафиксирована ранее выполненная замена оконных заполнений в помещениях № 1–4 на заполнения из ПВХ.

По результатам обследования наружные и внутренние капитальные стены квартиры в соответствии с СП 13-102-2003 и ГОСТ 31937-2024 находятся в работоспособном состоянии. Дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность и эксплуатационные характеристики стен, не выявлено.

Видимых конструктивных дефектов и повреждений, снижающих прочностные и эксплуатационные характеристики перекрытий над и под квартирой, не обнаружено. Техническое состояние конструкций перекрытий в соответствии с СП 13-102-2003 и ГОСТ 31937-2024 оценивается как работоспособное; конструкции могут эксплуатироваться в дальнейшем.

Существующие инженерные системы квартиры находятся в работоспособном состоянии. Дефектов инженерных сетей, препятствующих дальнейшей эксплуатации помещений, обследованием не выявлено.

Демонтаж существующих ненесущих перегородок технически возможен и не повлияет на несущую способность конструкций перекрытий. Устройство новых перегородок из облегченных материалов с частичным изменением внутренней планировки квартиры также является технически возможным при соблюдении требований действующих нормативных документов.

Изменение границ существующих помещений с мокрыми процессами и устройство новых помещений указанного назначения технически возможны при условии выполнения гидроизоляции полов в соответствии с проектными решениями и требованиями действующих нормативных документов.

Изменение местоположения, установка и замена санитарно-технического оборудования также технически возможны.

При проведении работ по перепланировке и переустройству квартиры существующие общедомовые системы вентиляции и инженерные сети водоснабжения, водоотведения и отопления подлежат сохранению.

Подробные сведения о техническом состоянии обследованных конструктивных элементов и инженерных систем, а также материалы фотофиксации приведены в рассматриваемом томе.

Раздел 3. Проект приспособления для современного использования квартиры №5: в составе:

3.1. *Пояснительная записка (шифр: №63660-ПЗ);*

В части представлены исходные данные, общие положения и нормативная база, принятые при разработке проекта приспособления квартиры № 5 для современного использования в части ее переустройства и перепланировки. Проект разработан на основании задания заказчика, материалов обмеров, технического паспорта и правоустанавливающих документов.

В части приведены общие сведения о здании и квартире, ситуационный план, результаты визуального обследования конструкций и инженерных коммуникаций, а также описание предусмотренных архитектурно-строительных решений. Представлены выводы о допустимости проектируемых мероприятий при сохранении основных несущих конструкций здания, межбалочного заполнения перекрытий и общедомовых инженерных сетей.

Также в части определены основные требования к организации производства работ, обращению со строительными отходами, охране окружающей среды и обеспечению пожарной безопасности. Предусмотрено оборудование помещений квартиры, за исключением санузлов, автономными дымовыми пожарными извещателями. Приведены выводы и рекомендации по выполнению работ, информационная справка и перечень применяемых нормативных документов.

3.2. *Архитектурные решения (шифр: №63660-АР);*

В данной части представлены архитектурные решения по приспособлению для современного использования квартиры № 5, расположенной в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 163, литера А. Частью предусмотрены решения по перепланировке и переустройству квартиры, изменению конфигурации помещений за счет демонтажа существующих и возведения новых ненесущих перегородок,

демонтажу и установке дверных блоков, устройству кухни-столовой, санузлов, гардеробной и кладовой, замене покрытий полов, переоборудованию внутриквартирных инженерных коммуникаций и установке нового санитарно-технического оборудования.

В части представлены планы помещений квартиры до и после перепланировки с экспликациями, экспликация полов после перепланировки, спецификация дверных заполнений, чертежи существующих оконных блоков ОК-1 и ОК-2 с разрезами, спецификации существующих оконных заполнений и существующего и проектируемого заполнения входного дверного проема, схемы устройства каркасных перегородок из ГКЛ, а также расчеты массы демонтируемых и проектируемых перегородок.

На момент разработки проектной документации в квартире № 5 выполнены следующие работы:

• возведение дополнительных ненесущих перегородок;

• переоборудование внутриквартирных инженерных коммуникаций;

• замена оконных заполнений в помещениях № 1–4 на оконные заполнения из ПВХ.

Выполненное возведение дополнительных ненесущих перегородок осуществлено в пределах квартиры № 5. Согласно представленным материалам проектной документации и сведениям Росреестра, выполненные работы не связаны с разборкой, ослаблением или изменением наружных и внутренних капитальных стен, а также с изменением существующих оконных и дверных проемов. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение;» – не нарушается. Изменение внутренней конфигурации помещений посредством дополнительных ненесущих перегородок выполнено в границах квартиры № 5. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение лестничных клеток и их вестибюлей.» – не нарушается.

Переоборудование внутриквартирных инженерных коммуникаций выполнено в пределах квартиры № 5. Согласно представленным материалам, общедомовые стояки водоснабжения, водоотведения и отопления, а также существующие вентиляционные каналы сохраняются. Предмет охраны – не нарушается.

В помещениях № 1–4 выполнена замена оконных заполнений на заполнения из ПВХ. Оконные и балконный проемы помещений № 1–3 обращены в сторону лицевого фасада здания, оконный проем помещения № 4 – в сторону дворового фасада. Существующие заполнения включают четыре оконных блока ОК-1 размером 1280 × 1760 мм и один оконно-дверной блок

ОК-2 размером 2300 × 2650 мм. Заполнения выполнены в одну нитку, имеют неоткрывающиеся фрамуги, открывание в две створки и трехкамерные стеклопакеты. Цвет заполнений с наружной стороны – коричневый RAL 8016, с внутренней стороны – белый. Заполнения имеют «Т»-образный рисунок.

Выполненные работы не предусматривают изменения местоположения, конфигурации и габаритов исторических оконных и балконных проемов лицевого фасада. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: исторические оконные и балконные проемы, включая витринные в уровне 1-го этажа – местоположение, габариты, конфигурация;» – не нарушается. По результатам приведенного в проектной документации сравнительного анализа установлено, что исторические оконные заполнения лицевого фасада были деревянными, коричневого цвета RAL 8016, с «Т»-образным рисунком и форточками. Существующие заполнения из ПВХ сохраняют общее цветовое решение и исторический принцип расстекловки. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: исторический рисунок и цветовое единообразие оконных и балконных заполнений;» – не нарушается.

Выполненная замена оконного заполнения со стороны дворового фасада не связана с изменением существующего оконного проема; его прямоугольная конфигурация и габариты сохранены. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);» – не нарушается. Существующее заполнение выполнено с «Т»-образным рисунком расстекловки и имеет коричневое цветовое решение с наружной стороны. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: дворовые фасады: исторический рисунок («Т»-образный) и цветовое единообразие оконных заполнений;» – не нарушается.

Проектом предусмотрены следующие виды работ:

• демонтаж существующих ненесущих перегородок и возведение новых перегородок облегченной конструкции из ГКЛ толщиной до 150 мм;

• демонтаж дверных блоков между помещениями № 1 и 5, № 2 и 3, № 2 и 5, № 3 и 5, № 4 и 5, № 4 и 9, № 5 и 6, № 5 и 8;

• установка дверных блоков между помещениями № 1 и 2, № 1 и 3, № 1 и 5, № 1 и 6, № 3 и 4;

• устройство кухни-столовой в помещении № 8, включая кухонную зону площадью 6,6 м²;

• устройство совмещенного санузла с расширением на площадь коридора, гардеробной и встроенного шкафа;

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

• устройство санузла с расширением на площадь коридора;

• устройство нового покрытия полов без увеличения нагрузки на междуэтажные перекрытия и без затрагивания межбалочного заполнения;

• устройство короба для стояков водоснабжения и водоотведения с возможностью быстрого доступа через ревизионный люк;

• демонтаж встроенного шкафа;

• устройство гардеробной и кладовой;

• обшивка стен листами ГКЛ;

• демонтаж существующих и установка новых санитарно-технических приборов: двух раковин, мойки, душевого трапа, выполняющего функцию душевого поддона, и двух унитазов с инсталляциями;

• замена существующего входного дверного заполнения Д-1а на проектируемое дверное заполнение Д-1.

Проектируемые работы по демонтажу существующих и возведению новых ненесущих перегородок выполняются в пределах квартиры № 5. Новые перегородки предусмотрены на металлическом каркасе стоечного типа с двухслойной обшивкой гипсокартонными листами толщиной 12,5 мм и, при необходимости, со звукоизоляционным заполнением минераловатными матами. Проектные решения не предусматривают разборку, ослабление или изменение исторических наружных и внутренних капитальных стен. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение;» – не нарушается.

Проектируемые работы по демонтажу и установке дверных блоков, устройству кухни-столовой, совмещенного санузла, санузла, гардеробной и кладовой выполняются в границах существующей квартиры. Изменение конфигурации помещений осуществляется за счет ненесущих перегородок. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение лестничных клеток и их вестибюлей.» – не нарушается.

Частью предусмотрено устройство новых покрытий полов: в помещениях № 1–5 – паркета по фанерному листу; в помещениях № 6 и 7 – керамогранитной плитки на полимерцементном растворе с устройством обмазочной гидроизоляции; в помещении № 8 – паркета по фанерному листу с устройством обмазочной гидроизоляции. Проектные решения не предусматривают демонтаж, замену, усиление, понижение или повышение несущих конструкций междуэтажного перекрытия. Межбалочное заполнение перекрытия не затрагивается, увеличение нагрузки на перекрытие не

предусматривается. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические отметки междуэтажных перекрытий;» – не нарушается.

Проектируемые работы по переоборудованию инженерных систем предусматривают подключение новых санитарно-технических приборов к существующим стоякам холодного и горячего водоснабжения и канализации. Нагрузка на системы водоснабжения и водоотведения сохраняется без изменений. Существующие вентиляционные каналы и короба сохраняются в существующих геометрических габаритах. Система отопления, количество отопительных приборов и их тепловая мощность не изменяются. Установка электрической плиты взамен газовой выполняется без изменения общедомовых инженерных систем; отключение газового оборудования и установка заглушки предусматриваются специализированной организацией. Указанные работы не затрагивают охраняемые конструктивные, объемно-планировочные и архитектурно-художественные характеристики объекта культурного наследия. Предмет охраны – не нарушается.

Проектом предусмотрена замена существующего входного дверного заполнения Д-1а на металлическое дверное заполнение Д-1. Габариты дверного блока сохраняются и составляют 1310 × 2260 мм. Проектируемое заполнение предусматривается одностворчатым, с боковой открывающейся фрамугой и глухими филенками; цвет с внутренней стороны – коричневый RAL 8008, со стороны лестничной клетки – коричневый RAL 8011. Местоположение, габариты и конфигурация существующего дверного проема не изменяются. Замена заполнения не затрагивает историческое объемно-планировочное решение лестничной клетки и охраняемые элементы ее декоративно-художественной отделки. Предмет охраны – не нарушается.

Проектируемые работы выполняются без изменения фасадов, местоположения, габаритов и конфигурации существующих оконных и балконных проемов, исторического принципа расстекловки и цветового единообразия оконных заполнений. Существующие оконные и оконно-дверное заполнения ОК-1 и ОК-2 проектными решениями сохраняются.

Таким образом, выполненные ранее и предусмотренные проектом работы осуществляются в границах квартиры № 5, не предусматривают изменения исторических наружных и внутренних капитальных стен, исторических отметок междуэтажных перекрытий, объемно-планировочного решения лестничных клеток и их вестибюлей, местоположения, конфигурации и габаритов исторических оконных, балконных и дверных проемов фасадов, исторического рисунка и цветового единообразия оконных и балконных заполнений, а также не затрагивают охраняемую декоративно-художественную отделку помещений лестниц и вестибюлей. Указанные

работы не нарушают предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утвержденный распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп.

3.3. *Инженерное оборудование. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: № 63660-ВК);*

В части представлены проектные решения по системам холодного и горячего водоснабжения и хозяйственно-бытового водоотведения квартиры № 5. В состав графических материалов входят общие данные, план расстановки санитарно-технических приборов с трубной разводкой, аксонометрические схемы систем холодного и горячего водоснабжения и канализации, узлы обвязки водосчетчиков, а также узел устройства трапа, выполняющего функцию душевого поддона.

Частью предусмотрено санитарно-техническое переустройство помещений без изменения проектного положения существующих стояков канализации, холодного и горячего водоснабжения. Водоснабжение и водоотведение предусматриваются путем присоединения проектируемых внутриквартирных сетей к существующим стоякам водопровода и канализации. Система водоснабжения запроектирована тупиковой; прокладка трубопроводов предусмотрена открыто, с нижней подводкой к санитарно-техническим приборам.

Внутриквартирные сети водоснабжения предусматриваются из металлопластиковых труб диаметром 16 мм. Хозяйственно-бытовая канализация запроектирована со сбросом сточных вод в существующие канализационные стояки. Трубопроводы канализации предусматриваются из полиэтиленовых труб диаметром 50 и 100 мм. Прокладка трубопроводов от точек присоединения к существующим стоякам до устанавливаемых санитарно-технических приборов выполняется с соблюдением проектных уклонов: 0,02 для труб диаметром 100 мм и 0,03 для труб диаметром 50 мм.

В соответствии с принятой планировкой частью предусмотрены установка одной мойки, двух умывальников, двух унитазов, душевого трапа, выполняющего функцию душевого поддона, и четырех смесителей. Также предусматриваются установка приборов учета и фильтров на вводах холодного и горячего водоснабжения, а также устройство короба для стояков водоснабжения и водоотведения с возможностью быстрого доступа через ревизионный люк.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается установка отдельного бытового пожарного крана с пожарным рукавом в навесном металлическом шкафчике. Пожарный шкафчик размещается в помещении санузла на высоте 1,0–1,5 м от уровня пола.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

Нагрузка на существующие системы водоснабжения и водоотведения в результате реализации проектных решений не изменяется.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утвержденный распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп (Приложение № 3), данными работами не нарушается.

3.4. *Инженерное оборудование. Система газоснабжения (шифр: №63660-ГС);*

В части представлены проектные решения по системе газоснабжения квартиры № 5, расположенной на 4-м этаже здания по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 163, литера А. Проектные решения разработаны на основании задания на проектирование, акта первичного обследования технического состояния дымоходов и вентиляционных каналов № 63660 и требований действующих нормативных документов.

В существующем состоянии в помещении кухни установлена четырехконфорочная газовая плита, подключенная к внутриквартирному газопроводу посредством гибкой подводки. В части приведены планы с расстановкой элементов системы газоснабжения до и после перепланировки, на которых обозначены существующий ввод газоснабжения, газопровод, запорный кран, гибкая подводка к газовой плите и демонтируемый участок газопровода.

Проектом предусмотрены отключение существующей газовой плиты, демонтаж гибкой газовой подводки и участка внутриквартирного газопровода, а также установка заглушки на газовой трубе. Отключение газового оборудования, демонтаж участка газопровода и установка заглушки должны выполняться специализированной организацией ООО «ПетербургГаз». Взамен газовой плиты в проектируемой кухне-столовой предусматривается установка электрической плиты.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утвержденный распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп (Приложение № 3), данными работами не нарушается.

3.5. *Инженерное оборудование. Система электроснабжения (шифр: № 63660-ЭОМ).*

В части представлены проектные решения по системе электроснабжения квартиры № 5, расположенной в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)».

В состав части входят ведомость чертежей, однолинейная схема квартирного распределительного щита, принципиальная схема дополнительной системы уравнивания потенциалов и спецификация оборудования.

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

Электроснабжение квартиры предусматривается от существующего этажного щита. Согласно однолинейной схеме, установленная мощность электроприемников составляет 28,8 кВт, коэффициент спроса — 0,59, расчетная мощность — 15,0 кВт, расчетный ток — 72,68 А. Выделенная на квартиру электрическая мощность составляет 15,0 кВт. Для электроснабжения квартиры предусмотрен вводной кабель ВВГнг-LS 5×6 мм² и установка встраиваемого квартирного распределительного щита на 28 модулей со степенью защиты IP41.

Частью предусмотрены отдельные групповые линии для освещения помещений, розеточных сетей, электрической плиты, духового шкафа, стиральной машины, холодильника и СВЧ-печи. Линии освещения предусматриваются кабелем ВВГнг-LS 3×1,5 мм², розеточные линии и линии питания бытового электрооборудования — преимущественно кабелем ВВГнг-LS 3×2,5 мм². Прокладка кабелей предусмотрена скрыто, в гофрированных трубах диаметром 20 мм.

В соответствии с принятой планировкой предусмотрены две группы освещения: для помещений № 6, 7 и для помещений № 1–5, 8. Розеточные сети разделены на отдельные группы по помещениям квартиры. Для электрической плиты мощностью 6,0 кВт, духового шкафа мощностью 2,0 кВт, стиральной машины мощностью 4,0 кВт, холодильника мощностью 0,6 кВт и СВЧ-печи мощностью 1,5 кВт предусмотрены самостоятельные линии электроснабжения.

В квартирном распределительном щите предусмотрены вводной двухполюсный автоматический выключатель номинальным током 63 А, устройство защитного отключения номинальным током 63 А с дифференциальным током 300 мА, групповые автоматические и дифференциальные автоматические выключатели. Отдельная линия электроснабжения электрической плиты защищается дифференциальным автоматическим выключателем номинальным током 32 А и дифференциальным током 30 мА.

В части обеспечения электробезопасности предусмотрена дополнительная система уравнивания потенциалов. К системе подключаются доступные прикосновению открытые проводящие части стационарных электроустановок, сторонние проводящие части и нулевые защитные проводники электрооборудования, в том числе штепсельных розеток. Система предусматривает установку коробки уравнивания потенциалов и подключение трубопроводов холодного и горячего водоснабжения, душевого поддона, полотенцесушителя при его наличии и иных проводящих элементов проводниками ПуГВ.

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утвержденный распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп (Приложение № 3), данными работами не нарушается.

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утверждённого распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп *(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. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относится к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» *(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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса).

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-24-117/26-0-1 от 16.02.2026 г. (приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 5)

Ответственный секретарь экспертной комиссии *(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)* *М.В. Болотина*

(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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии	*(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)*	*М.В. Болотина*

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: копия сведений из ЕГРН, копии доверенностей;

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;

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

«19» июля 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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

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

ПРИКАЗ

ОТ 20 ФЕВРАЛЯ 2001 ГОДА N 15

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

(с изменениями на 28 марта 2025 года)
(редакция, действующая со 2 апреля 2025 года)

Информация об изменяющих документах

Документ с изменениями, внесенными:

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 12 октября 2001 года N 107;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 31 июля 2002 года N 8-92;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 ноября 2002 года N 8-131;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 декабря 2002 года N 8-143;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 марта 2003 года N 8-18;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 18 июня 2003 года N 8-76;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 29 августа 2003 года N 8-114;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 17 ноября 2003 года N 8-144;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;

приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 30 августа 2005 года N 8-80;

Документ сохранен с портала docs.cntd.ru — электронного фонда из более 100 000 000 нормативно-правовых и нормативно-технических документов

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 февраля 2001 года N 15

СПИСОК ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

(с изменениями на 28 марта 2025 года)
(редакция, действующая со 2 апреля 2025 года)

Из настоящего Списка вновь выявленных объектов культурного наследия исключен объект "Дом Рогова", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер., 17/3, лит.А - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 21 июня 2012 года N 10-104.

Документ сохранен с портала docs.cntd.ru — электронного фонда из более 100 000 000 нормативно-правовых и нормативно-технических документов

						культуры местного значения (протокол Научного совета Санкт-Петербурга по вопросам охраны культурного наследия от 31.07.1997)
1043	Жилые дома (2 здания)	1938-1940	архитекторы Е.А.Левинсон, И.И.Фомин, М.П.Савкевич	Московский пр., 145 Московский пр.,147; Благодатная ул., 26	хорошее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (экспертное заключение от 20.03.2000)
1044	Объект исключен с 27 февраля 2020 года - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 26 февраля 2020 года N 63-р. - См. предыдущую редакцию					
1045	Контора с квартирой управляющего Котельного завода (с 1911 г. - завода "Сименс-Гальске")	конец XIX - начало XX века	автор не установлен	Московский пр., 156, лит.А	хорошее	-"-
(Пункт в редакции приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 3 июля 2006 года N 8-76 - см. предыдущую редакцию)						
1046	Жилые дома (4 здания)	1938-1940	арх. Вяч.В.Попов	Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса)	хорошее	-"-
1047	Жилой дом	1940-1941, 1953	архитекторы Б.Р.Рубаненко, Г.А.Симонов, С.В.Васильковский, Л.М.Хидекель	Московский пр., 190; Бассейная ул., 41	хорошее	-"-
1048	Объект исключен со 2 июня 2020 года - распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 25 мая 2020 года N 168-р. - См. предыдущую редакцию					
1049	Мясокомбинат им.С.М.Кирова (с оградой и теплоэлектроцентралью)	1930-1933	архитекторы Н.А.Троцкий, Р.Я.Зеликман, Б.П.Светлицкий	Московское шоссе, 13	хорошее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с последующим включением в Список памятников истории и культуры (экспертное заключение от 20.03.2000). Рекомендован к включению в список памятников истории и культуры местного

Документ сохранен с портала docs.cntd.ru — электронного фонда из более 100 000 000 нормативно-правовых и нормативно-технических документов

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

УТВЕРЖДАЮ:

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

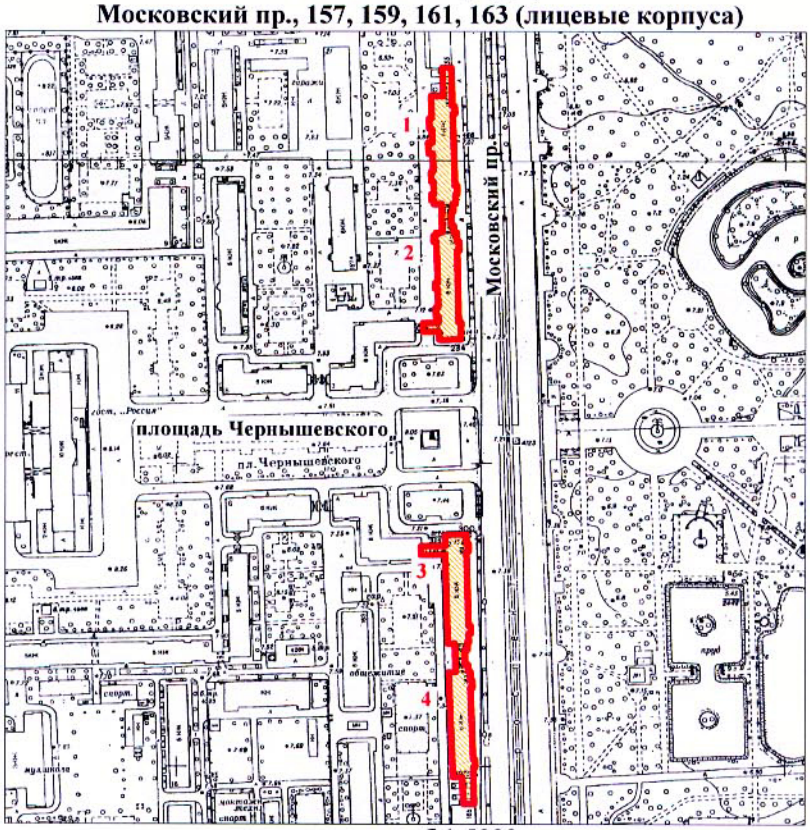
_____ Б.М. Кириков

М.П.

"__" _____ 2004

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Жилые дома (4 здания)"

г. Санкт-Петербург,
Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса)



масштаб 1:5000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории выявленного объекта культурного наследия

Выявленный объект культурного наследия

СОСТАВ КОМПЛЕКСА

1. Здание 1
2. Здание 2
3. Здание 3
4. Здание 4

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель_____/_____/

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Копии решений органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

09.04.2025 № 100-рп

Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)»

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса), согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжения КГИОП от 24.08.2011 № 10-506 «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Жилой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», от 01.08.2011 № 10-450 «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Жилой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», от 15.06.2011 № 10-303 «Об утверждении перечня предметов охраны здания «Жилой дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» признать утратившими силу.

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

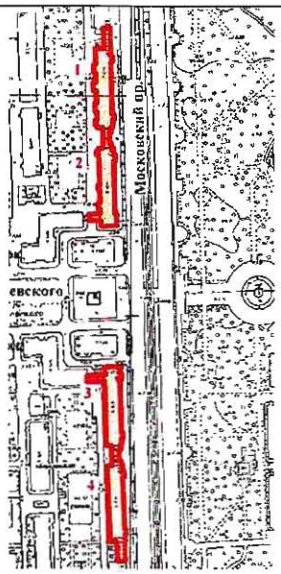
4. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

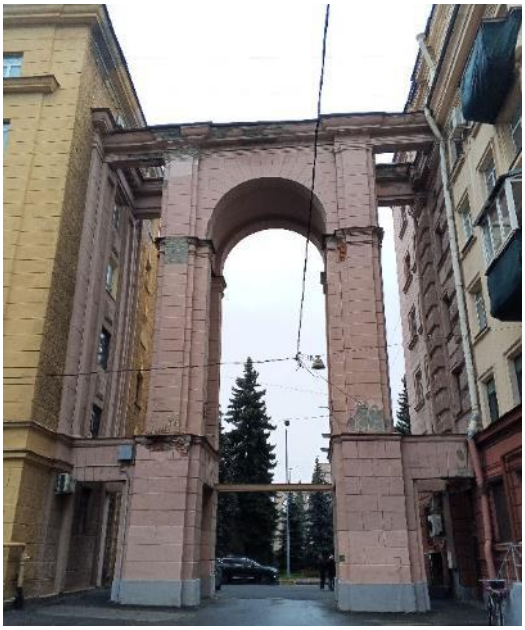
5. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП **Ю.О. Богачева**

Приложение к распоряжению КГИОП
от 09.04.2025 № 100-рп

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса)

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение зданий (по красной линии Московского проспекта);	
		исторические* габариты и конфигурация, четырех шестиэтажных домов, сгруппированных парами, соединенных между собой арочными проездами (в виде арок на высоту четырех этажей, полуциркульного завершения);	
		*здесь и далее «исторические» по состоянию на 1938-1940 гг.	

		соединенных с соседними домами (со стороны дворовых фасадов) тройными арками на пилонах на высоту четырех этажей, центральная – полуциркульного завершения, боковые – прямоугольного;	
		соединенных с соседними домами (со стороны лицевых фасадов) оградами в виде пилонов, с металлическими секциями между ними;	
		исторические габариты, и конфигурация (скатная) крыш, высотные отметки коньков, материал кровли (листовой металл).	

2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий; тип сводов воротных проездов – полуциркульные; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация; средистенные, с боковыми устоями, с бетонными ступенями с облицовкой каменной крошкой – в уровне вестибюлей;	

4

		трехмаршевые, на косоурах, материал ступеней (бетонные, с облицовкой каменной крошкой; известняковые), ограждение (материал – металл, рисунок; с профилированным деревянным поручнем).	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение лестничных клеток и их вестибюлей.	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	в приемах «сталинского неоклассицизма»; материал и характер отделки цоколя – облицовка красным гранитом; материал и характер отделки фасадной поверхности – гладкая и фактурная штукатурка (руст «под шубу», троянка по периметру руста – в уровне 1-го этажа, уплощенный руст – в уровне 2-6-го этажей);	

		лицевые фасады оформлены раскреповками: по центральным шести световым осям из муфтированных пилястр большого ордера; по боковым, на одну световую ось, с ¾ муфтированными колоннами; в проездных арках с раскреповками, с муфтированными пилястрами; с профилированным раскрепованным карнизом с модульонами – в уровне 5-го этажа;	
		оформление арок (профилированные архивольты на импостах в виде пилястр);	
		балконы на кронштейнах, с ограждением из штукатурных балясин – местоположение (в уровне 3-5-го этажей, между раскреповками, на торцевых фасадах), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане);	

		лоджии с ограждением из штукатурных балясин – местоположение (в интерколумниях), габариты, конфигурация (прямоугольные в плане);	
		исторические дверные проемы – местоположение (по лицевым фасадам), габариты, конфигурация (прямоугольные), оформление (профилированные наличники, замковые камни, линейные сандрики); исторический рисунок и материал дверных заполнений;	
		ступень крыльца – местоположение, габариты, конфигурация (со скругленными углами), материал (красный гранит);	

		исторические дверные проемы – местоположение (по лицевым фасадам, по сторонам от проездной арки), габариты, конфигурация (прямоугольные, с прямоугольной фрамугой геометрической расстекловки), оформление (профилированные наличники);	
		исторические дверные проемы – местоположение (по лицевым фасадам, по сторонам от проездной арки), габариты, конфигурация (прямоугольные, с прямоугольной фрамугой геометрической расстекловки), оформление (линейные сандрики);	
		исторические приямки – местоположение, габариты, конфигурация; лестницы (материал ступеней, профиль);	

		исторические оконные и балконные проемы, включая витринные в уровне 1-го этажа – местоположение, габариты, конфигурация; исторический рисунок и цветовое единообразие оконных и балконных заполнений; профилированные наличники, подоконные доски, профилированные филенки, линейные сандрики, замковые камни в оформлении оконных и балконных проемов;	

		профилированные междуэтажные тяги и подоконные карнизы; профилированный венчающий раскрепованный карниз; парапетное ограждение крыши – в виде глухих угловых частей, парапетных тумб и штукатурных балясин; торцевые фасады оформлены раскреповками в виде парных муфтированных пилястр большого ордера; с профилированным раскрепованным карнизом с модульонами – в уровне 5-го этажа;	

		исторические ограды (у домов № 157, 163) – на высоком цоколе, облицованном красным гранитом, в виде оштукатуренных разделанных «под руст» опорных столбов и металлических решеток, у дома № 157 с двумя декоративными бетонными вазонами; у дома № 163 – с металлическими воротами с калиткой (металл, литье); воротное заполнение арочного проезда (у домов № 161, 163) – двустворчатые металлические ворота с калиткой аналогичного оградам рисунка (металл, литье);	

		дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя – оштукатурен; материал и характер отделки фасада – гладкая и фактурная штукатурка (руст квадром, под «шубу» – в уровне 1-го этажа, уплощенный руст – в уровне 6-го этажа); по осям лестничных объемов оформлены раскреповками из муфтированных пилястр большого ордера; с профилированным раскрепованным карнизом – в уровне 5-го этажа; исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные с окнами второго света геометрической расстекловки); исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); исторический рисунок («Т»-образный) и цветовое единообразие оконных заполнений; профилированные наличники, подоконные доски, профилированные филенки в оформлении оконных проемов; профилированный подоконный карниз под окнами 2-го этажа;	

		профилированный раскрепованный карниз между 5-6-м этажами; профилированный венчающий раскрепованный карниз; парапетное ограждение крыши – в виде глухих угловых частей, парапетных тумб и штукатурных балясин.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	помещения лестниц и вестибюлей: входные тамбуры – материал (дерево), конструкция (двери двустворчатые), оформление (профилированные наличники, гладкие фризы, профилированные карнизы в навершии); покрытия полов: наливные с мраморной крошкой, в технике террацо геометрического рисунка, с бордюром;	

		двуцветная керамическая плитка (охра, беж), с рисунком «шахматная доска» с бордюром;	
		оформление плафонов вестибюлей и поля подшивки лестничных маршей – потолочные балки и косоуры с профилем по периметру.	

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

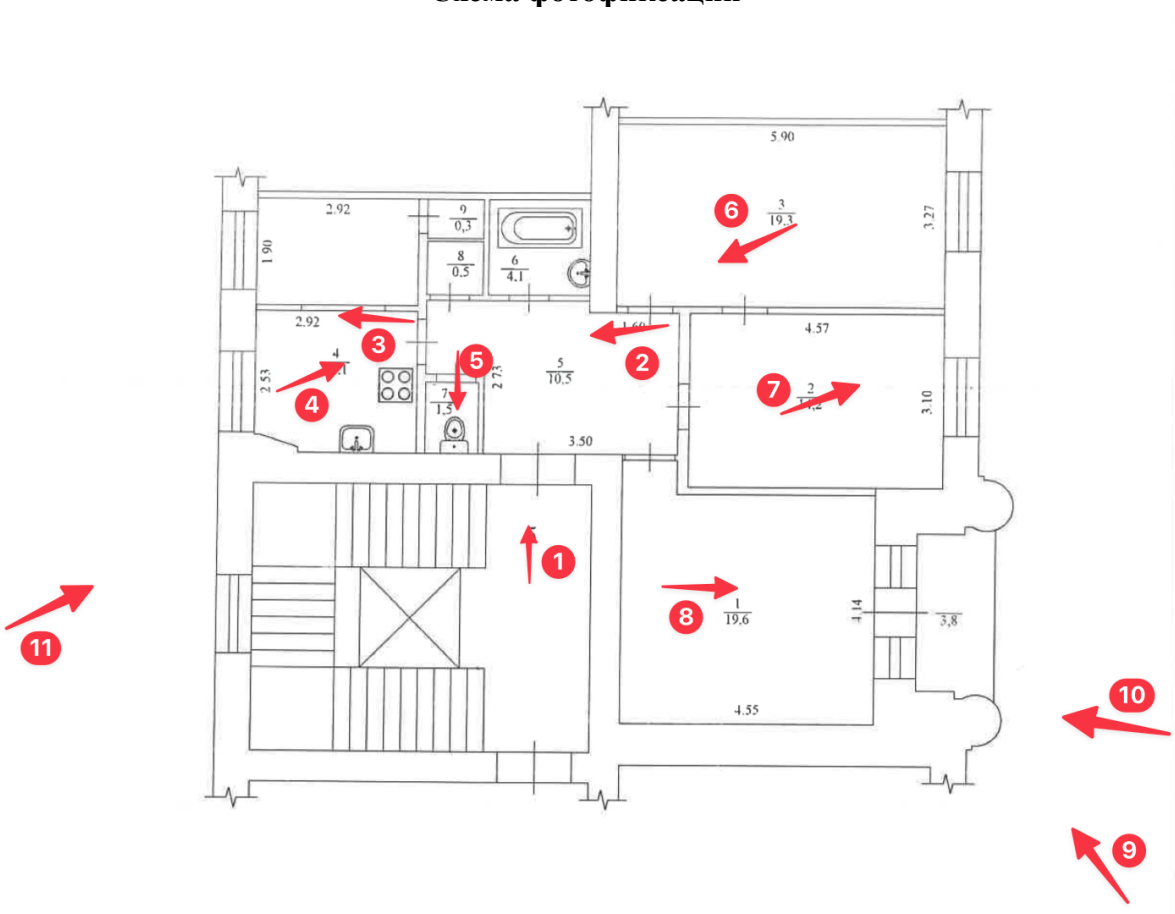
Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса). Дата фотофиксации: 12.07.2026 г.

Аннотация

1. Вид на входную дверь кв. №5;
2. Вид на ч.п. 5/10.5;
3. Вид на ч.п. 4/13.1;
4. Вид на ч.п. 4/13.1;
5. Вид на ч.п. 7/1.5;
6. Вид на ч.п. 3/19.3;
7. Вид на ч.п. 2/14.2;
8. Вид на ч.п. 1/19.6;
9. Вид на фасад с Московского пр.;
10. Вид на фасад с Московского пр.;
11. Вид на фасад с дворовой части.

Схема фотофиксации

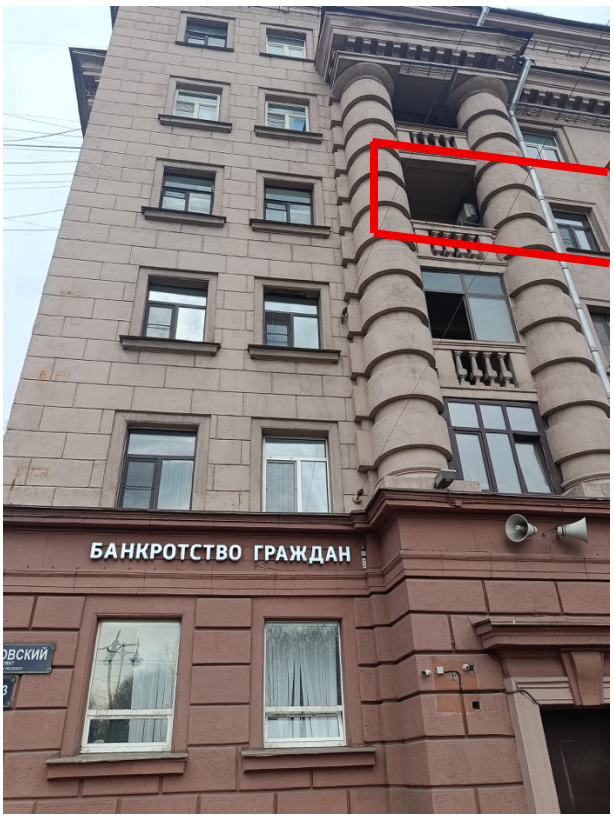


1. Вид на входную дверь кв. №5
2. Вид на ч.п. 5/10.5

3. Вид на ч.п. 4/13.1
4. Вид на ч.п. 4/13.1

5. Вид на ч.п. 7/1.5
6. Вид на ч.п. 3/19.3

7. Вид на ч.п. 2/14.2
8. Вид на ч.п. 1/19.6



9. Вид на фасад с Московского пр.
10. Вид на фасад с Московского пр.

11. Вид на фасад с дворовой части

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

курьер по доверенности
(должность)

Пугасеев Александр Викторович
через ООО "ДПМ-1" №78АВ6891803 от 22.08.2025г
[redacted]
(подпись)
"02" 03 2026 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель начальника отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия
(должность)

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

С.С. Наливкина
(подпись) (ф.и.о.)

"__" ____ 20____ г.

16 ФЕВ 2026

М.П.

ЗАДАНИЕ

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

01-24-117/26

приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 5

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:

здание, являющееся частью выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» (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)							
пр.	Московский	д.	163	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):

[redacted]
(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, 196070

(населенный пункт)

пр.	
ИНН	
ОГРН/ОГРНИП	
Ответственный представитель:	
Контактный телефон:	
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 выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» утвержден КГИОП 05.06.2004

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

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» утвержден распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп

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

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

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

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

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

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

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

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

<table>
<tr><td colspan="2">Раздел 1. Предварительные работы:</td></tr>
<tr><td colspan="2">Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.
В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).
При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Раздел 2. Комплексные научные исследования:</td></tr>
<tr><td>1. Этап до начала производства работ</td><td>2. Этап в процессе производства работ</td></tr>
<tr><td>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.
В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2024 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта.
Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.
Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</td><td>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</td></tr>
</table>

Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект приспособления для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 5 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончанию работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

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

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

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

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

государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (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 выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

Специалист 1-й категории отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП		**Синицына** [redacted]
(должность, наименование организации)	(Подпись)	(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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Правоустанавливающие документы: копия сведений из ЕГРН, копии доверенностей

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:14:0762603:1958

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Номер кадастрового квартала	78:14:0762603
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учётный номер	Вид номера: Условный номер, Номер: 695388, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют Вид номера: Кадастровый номер, Номер: 78:7626В:3:3:2036, Организация, присвоившая номер: Данные отсутствуют, Дата присвоения: Данные отсутствуют
Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 163, литера. А, кв. 5
Номер, тип этажа	4 Этаж
Площадь, м^2	83.1
Назначение	Жилое
Наименование	Квартира
Вид жилого помещения	Квартира
Кадастровая стоимость, руб	16279316.53
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:14:0762603:1069
Сведения о кадастровом инженере	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:14:0762603:1958
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наёмного дома социального использования или наёмного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	[redacted]

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:14:0762603:1958

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	[redacted]
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	
	Основание государственной регистрации	
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:14:0762603:1958

1.2	Правообладатель (правообладатели)	[redacted]
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	
	Основание государственной регистрации	
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:14:0762603:1958
1.3	Правообладатель (правообладатели)	[redacted]
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	
	Основание государственной регистрации	
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта		Помещение
Кадастровый номер		78:14:0762603:1958
1.4	Правообладатель (правообладатели)	[redacted]
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	
	Основание государственной регистрации	
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:14:0762603:1958

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 4b0528d61cb1622fcb6e6cc63d55ed3c
Владелец: Росреестр
Действителен: с 02.07.2025 по 25.09.2026

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 7c4737136811dcd520f0b1eaf40e645f
Владелец: Минцифры России
Действителен: с 12.03.2025 по 05.06.2026

[redacted]

ДОВЕРЕННОСТЬ

[redacted]

[redacted]

быть моим представителем во всех органах власти по вопросам согласования и государственной регистрации переустройства и перепланировок принадлежащего мне недвижимого имущества, а именно:

быть моими представителями во всех государственных, административных и иных организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе: в Межведомственной комиссии (МВК), в Проектно-инвентаризационном бюро, в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по управлению городским имуществом, Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете государственного строительного надзора и экспертизы, его Управлениях и подразделениях, Комитете по благоустройству, Комитете по содержанию жилищного фонда, Администрации, Публично-правовая компания «Роскадастр» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в Многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг в Санкт-Петербурге (МФЦ), в Государственной Жилищной инспекции, СПб ГУП «ГУИОН», ГАТИ, Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт, ФГУЗ «Центральной гигиены и эпидемиологии», Санитарно-эпидемиологической службе (СЭС), АО «Петроэлектросбыт», АО «Ленгаз-Эксплуатация», ГРО «ПетербургГаз», ПАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в Главном управлении МЧС России по г. Санкт-Петербургу и их территориальных подразделениях, отделах государственного пожарного надзора (ОГПН), в паспортной и жилищно-эксплуатационной службах, страховой компании, банках, страховых в Районном суде и других, не перечисленных выше организациях, **по вопросам связанным с утверждением, согласованием и проведением переустройства и/или перепланировки принадлежащей мне на основании права собственности квартиры, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, проспект Московский, дом 163, литера А, квартира 5**, с правом прохождения всех этапов переустройства и/или перепланировки,

для чего предоставляю право подавать от моего имени заявления и получать все разрешения и иные документы, в том числе технический паспорт, кадастровый паспорт, справки формы 7 и формы 9, поэтажные планы, экспликации, технический план, подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и/или перепланировки, решение МВК о согласовании или об отказе в согласовании, акт приемочной комиссии, получения на руки Выписки из ЕГРН и других документов, делать от моего имени заявления, в том числе о государственной регистрации, приостановке, прекращении, возобновлении регистрационных действий, внесении изменений в ЕГРН, исправлении технических ошибок, подписывать все заявления, справки, декларации, в том числе охранное обязательство на архитектурно-художественные элементы интерьера, не передаваемые в собственность граждан, либо акт об утрате таковых элементов, выступать в качестве защиты в производстве по делу об

Санкт-

ООО «Типография «Партнер-2 СПб», Санкт-Петербург, 2015 г. Уровень «Б»

-Петербург
административных правонарушениях в судебных органах в соответствии со ст. 25.5. КоАп РФ, распоряжаться предоставленными денежными средствами для оплаты всех пошлин и сборов, расписываться за меня и совершать все действия, связанные с выполнением данного поручения.

БЕЗ ПРАВА ОТЧУЖДЕНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ ЛЮБЫМ СПОСОБОМ ВЫШЕУКАЗАННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.

Текст настоящей доверенности мною прочитан, мои данные и данные представителя, которому выдана доверенность, указаны правильно. Полномочия указаны в доверенности с моих слов и соответствуют моему желанию.

Доверенность выдана сроком на три года, с правом передоверия полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации доверителю разъяснено.

Я как участник сделки понимаю разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют моим действительным намерениям.

Информация, установленная нотариусом с моих слов, внесена в текст сделки верно.

*доверитель*_ [redacted]

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Двадцать третьего декабря две тысячи двадцать пятого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Комаровым Алексеем Викторовичем, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № [redacted]

Уплачено за совершение нотариального действия: 2500 руб. 00 коп.

А.В.Комаров

Нотариус А. В. Комаров Нотариальный округ г. Санкт-Петербург

30.819.981

Компьютерная система "Экспресс"

Российская Федерация

Санкт-Петербург

Двадцать третьего декабря две тысячи двадцать пятого года

Я, [redacted], 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: № [redacted]

Уплачено за совершение нотариального действия: 400 руб. 00 коп.

Российская Федерация
Санкт-Петербург
Двадцать второго января две тысячи двадцать шестого года

Я, [redacted]
нотариаль[redacted]
содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.

Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены.

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

Зарегистрировано в реестре: № [redacted]

Уплачено за совершение нотариального действия: 750 руб.

МП М.Ю. Погорельцева

ИТОГО В НАСТОЯЩЕМ ДОКУМЕНТЕ ПРОШИТО
21 (двадцать один) листа(-ов)
ВРИО нотариуса

PEREPLAN
ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ

+7 (812) 612-01-31
spb.pereplan-one.ru
spb@pereplan-one.ru

Доверенность

Двадцать третьего декабря две тысячи двадцать пятого года

г. Санкт-Петербург

Настоящей доверенностью ООО «АПМ-1», в лице генерального директора [redacted]

быть моими представителями во всех государственных, административных, муниципальных и иных организациях Санкт-Петербурга и Ленинградской области, в том числе в Межведомственной комиссии (МВК), Проектно-инвентаризационном бюро, Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП), Комитете по управлению городским имуществом, Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете государственного строительного надзора и экспертизы, его Управлениях и подразделениях, Комитете по благоустройству, Комитете по содержанию жилищного фонда, Администрации, Публично-правовой компании «Роскадастр» по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Многофункциональных государственных и муниципальных услуг в Санкт-Петербурге (МФЦ), в Государственной Жилищной инспекции, СПб ГУП «ГУИОН», ГАТИ, Службе по контролю за использованием вентиляционных каналов и шахт, ФГУЗ «Центральной гигиены и

эпидемиологии», Санитарно-эпидемиологической службе (СЭС), АО «Петроэлектросбыт», АО «Ленгаз-Эксплуатация», ПАО «Ленэнерго», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ООО «ПетербурГаз», Главном управлении МЧС России по г. Санкт-Петербургу и их территориальных подразделениях, отделах государственного пожарного надзора (ОГПН), паспортной и жилищно-эксплуатационной службах, страховой компании, банках, у нотариуса, в Районном суде и других, не перечисленных выше организациях, по вопросам связанным с утверждением, согласованием и проведением переустройства и/или перепланировки, капитального ремонта, паспортизации фасадов, благоустройства территорий, ремонтных, строительных работ; по всем вопросам, касающимся внесения изменений в ЕГРН, получения разрешения, согласований на переустройство и/или перепланировку и их регистрации, а также подачи и получения заявлений, справок, документов, выписок, выписок ЕГРН, актов, технических планов, деклараций, задания на проектирование, дубликатов и копий справок и документов, в том числе получения технического паспорта, экспликации, поэтажного и других планов, расширенной и обычной выписки из домовой книги, подачи заявки на проведение и получения документации по выполнению кадастровых работ, подписи и подачи в органы государственной регистрации или МФЦ технических планов и декларации об объектах недвижимого имущества, с правом подачи заявления на государственную регистрацию прав и постановку на государственный кадастровый учет. Для целей государственной регистрации переустройства и перепланировок, подавать заявления, в том числе заявления на государственную регистрацию прав от моего имени, приостановление, возобновление или отказ в государственной регистрации прав, любых других заявлений, связанных с внесением изменений в записи ЕГРН по вопросам перепланировок, исправлении технических ошибок, представлять и получать справки и документы с правом получения зарегистрированных документов, приостановления о государственном кадастровом учете и/или государственной регистрации прав на мое имя в связи с перепланировкой, в том числе выписки ЕГРН, оформлять доверенности и другие документы у нотариуса.

Для чего поверенным предоставляется право подписывать вышеуказанные документы, оплачивать пошлины и сборы, расписываться за меня и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением данного поручения

Настоящая доверенность выдана без права передоверия сроком на 3 (три) года.

Подпись доверенного лица _____ Аракчеева Е.А

Подпись доверенного лица _____ Романов В.О

Подпись доверенного лица _____ Пушин К.А.

Подпись доверенного лица _____ Горбачева И.С

Генеральный директор ООО «АПМ-1» _____ Замятин Д.А

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью
«АПМ-1»

ИНН/КПП 7718285210/771701001

129515, г. Москва, ул. Академика Королева, д.13, с.1, эт.8, пом.V, ком.11, 11А

тел./факс: (812) 612-01-31 ; E-mail: spb@pereplan-one.ru

№ дела 63660

Технический паспорт на квартиру

Административно-территориальная принадлежность: Московский

Адрес: г Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит А, кв №5

I. Общие сведения о строении

Назначение	Многоквартирный дом	
Год постройки	1939	
Год последнего капитального ремонта	Информация отсутствует	
Этажность	6	
Материал стен	Кирпичный	
Материал перекрытий	чердачных	Деревянные перекрытия по деревянным балкам
	междуэтажных	Деревянные перекрытия по деревянным балкам, металлические балки с бетонным заполнением
	подвальных	Деревянные перекрытия по деревянным балкам, металлические балки с бетонным заполнением

II. Характеристики квартиры

Квартира расположена на 4 этаже, состоит из 3 комнат,

жилой площадью 53,1 кв.м., общей площадью 83,1 кв.м., высота 3.20 м.

Благоустройство квартиры

отопление	Центральное
горячее водоснабжение	Центральное
водопровод	Центральное
плита	Газоснабжение
мусоропровод	-
наличие в парадной	Мусоропровод, лифт

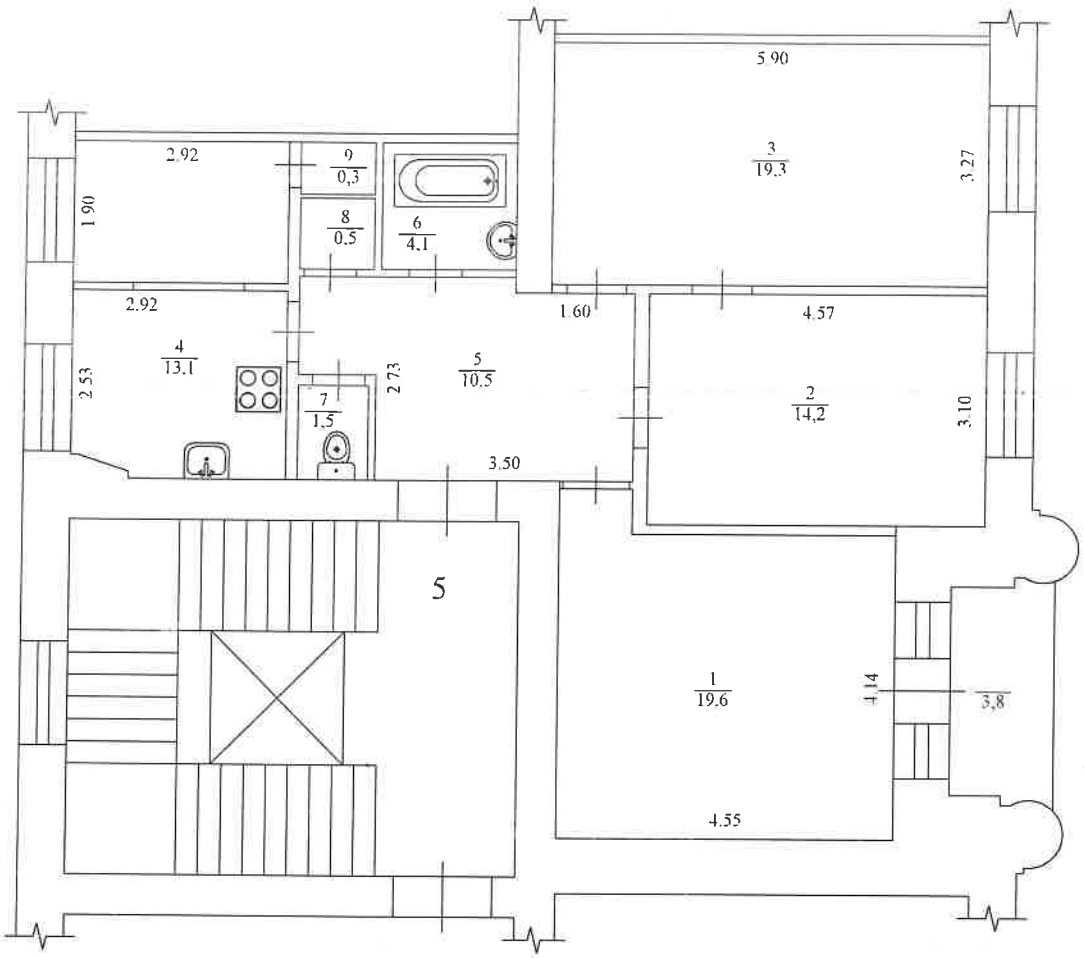
III. Экспликация к плану квартиры

Этаж	№ по плану	Характеристики комнат и помещений	Площадь общая, кв. м.			Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м.			Высота	Примечание
			Всего	в том числе		в том числе				
				основн. (жилая)	вспом.	лоджий	балконов	прочих		
4	1	комната	19.6	19.6			1.6		3.20	балкон ост.
	2	комната	14.2	14.2						
	3	комната	19.3	19.3						
	4	кухня-столовая	13.1		13.1					
	5	коридор	10.5		10.5					
	6	ванная	4.1		4.1					
	7	туалет	1.5		1.5					
	8	гардеробная	0.5		0.5					
	9	встроенный шкаф	0.3		0.3					
Общая площадь:			**83.1**	**53.1**	**30.0**		**1.6**			

IV. План квартиры

h= 3.20 м.

План 4 этажа



Дополнительные сведения: Технический паспорт выполнен по данным ФГБУ "ФКП Росреестра" от 06.04.2026 г.

Технический паспорт Составлен по состоянию на 06.04.2026
(дата обследования)

Технический паспорт изготовлен 06.04.2026
ата обследования)

Выполнил [redacted] (Добрицкая А.С.)
(Ф.И.О)

Генеральный директор (Замятин Д.А.)
(Ф.И.О)

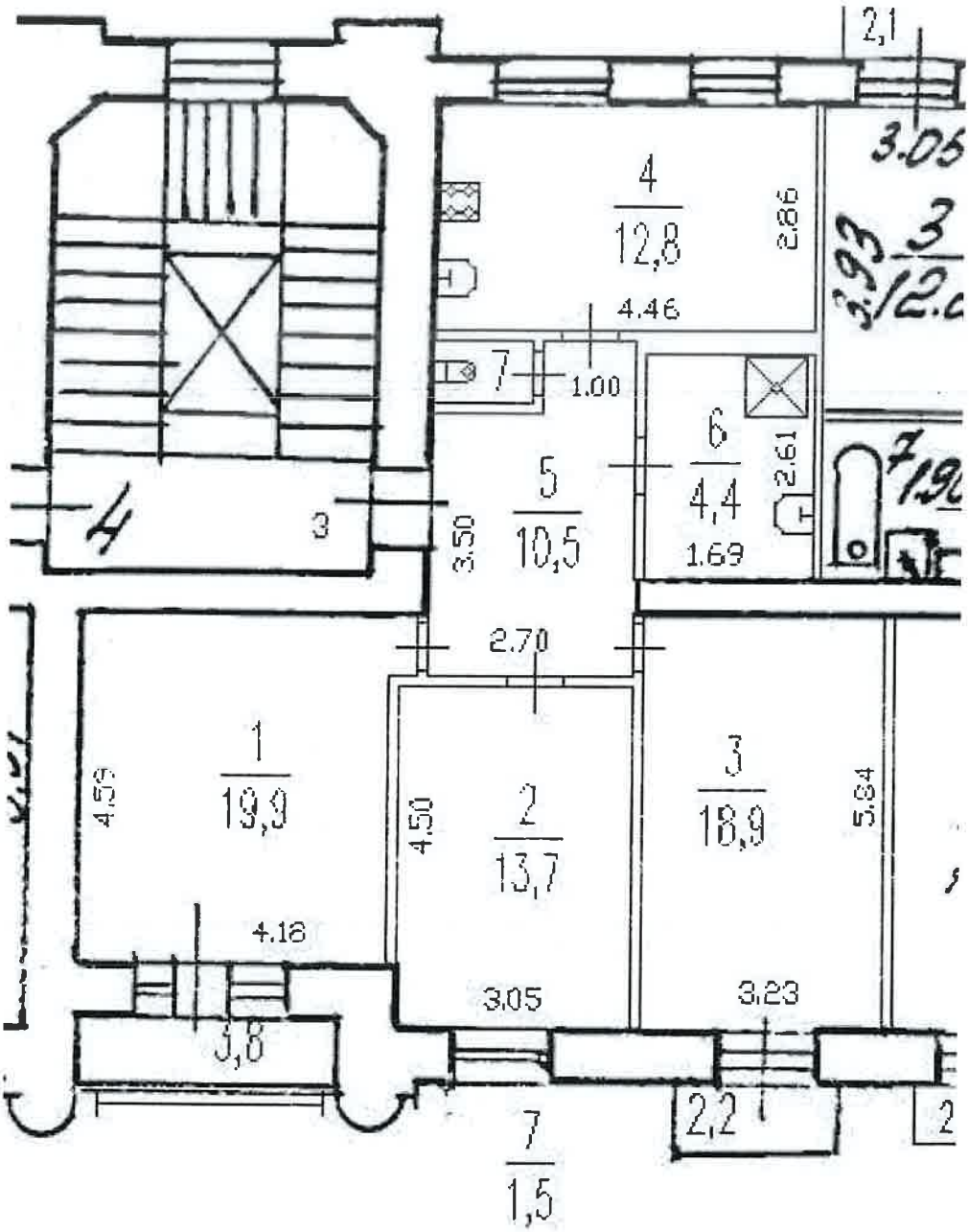
М.П.

Памятка владельцу:

1. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленным жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.

h= 3.20 м.

План 3 этажа

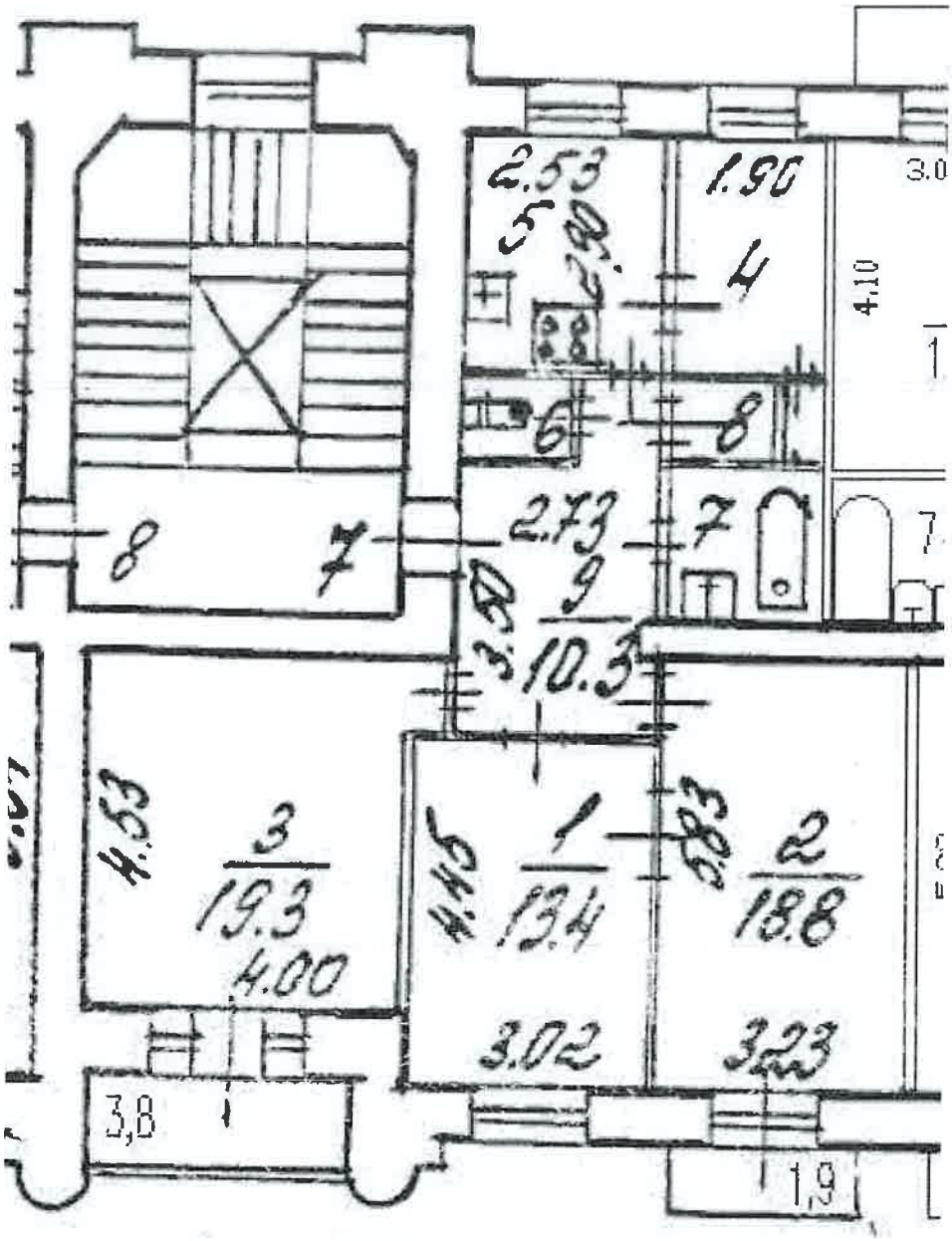


Выполнено по данным ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.02.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АПМ-1»			№ дела 63660
Лист 1 Листов 2	План квартиры по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит.А, кв. 3		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
05.02.2026	Выполнил	Кашапов М.Р.	
	Кад. инженер	Добрицкая А.С.	
	Ген. директор	Замятин Д.А.	

h= 3.20 м.

План 5 этажа



Выполнено по данным ФГБУ "ФКП Росреестра" от 05.02.2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «АПМ-1»			№ дела 63660
Лист 2 Листов 2	План квартиры по адресу: г.Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит.А, кв. 7		Масштаб 1:100
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
05.02.2026	Выполнил	Кашапов М.Р.	
	Кад. инженер	Добрицкая А.С.	
	Ген. директор	Замятин Д.А.	

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № 63660-Э1

Санкт-Петербург «12» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»), в лице генерального директора **Шаровой Елены Алексеевны**, 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 организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 уплату 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 уплату 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 настоящем 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	ПОДРЯДЧИК
[redacted]	

_____/Е.А. Шарова/ [redacted] /Лавриновский М.С./

м.п. (подпись) (подпись)

ДОГОВОР № 63660-Э2

Санкт-Петербург «12» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»), в лице генерального директора [redacted], именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданка Российской Федерации [redacted], 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 организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 уплату 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 уплату 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 настоящем 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 **ПОДРЯДЧИК**

[redacted]

[redacted] /Е.А. Шарова/ [redacted] /М.В. Болотина/

ДОГОВОР № 63660-ЭЗ

Санкт-Петербург «12» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» (ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»»), в лице генерального директора [redacted] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

Гражданка Российской Федерации [redacted] 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 организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 уплату 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 уплату 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 настоящем 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

[redacted]

ПОДРЯДЧИК

[redacted]

[redacted]/Е.А. Шаро[redacted]

[redacted]/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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Санкт-Петербург «12» июля 2026 г.

Присутствовали:

Лавриновский [redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Болотина [redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

Курленьиз [redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 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 [redacted];

Болотина [redacted];

Курленьиз [redacted].

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Курленьиз [redacted] 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 [redacted] проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Курленьиз [redacted] определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
3. Болотина [redacted] оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.
4. Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Лавриновский [redacted]

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 12.07.2026 г. по 19.07.2026 г.:

12.07.2026 г. – 18.07.2026 г. натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния; 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.

19.07.2026 г. – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

Слушали:

Курленьиз Галину Александровну о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия извлечения из Приказа КГИОП от 20 февраля 2001 г. № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».
2. План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», утвержденного КГИОП от 05.07.2004 г.
3. Копия распоряжения КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)».
4. Копия задания КГИОП № 01-24-117/26-0-1 от 16.02.2026 г. (приспособление для современного использования в части перепланировки и переоборудования кв. 5).
5. Копия сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), заявление № 6614633700 на 22.12.2025 г., на помещение с кадастровым номером 78:14:0762603:1958.
6. Копия доверенности от 23.12.2025 г.
7. Копия доверенности на бланке 78 АВ 7431028 от 23.12.2025 г.
8. Копия технического паспорта составленного ООО «АПМ-1» №63660 от 06.04.2026 г., с копиями поэтажных планов.
9. Копия письма КГИОП № 01-46-3211/25-0-1 от 16.01.2026 г.
10. Проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г., в составе:

– **Раздел 1. Предварительные работы:**

– **1.1.** Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ;

– **1.2.** Исходно-разрешительная документация (шифр: №63660-ИРД);

– **1.3.** Фотофиксация до начала производства работ (шифр: №63660-ФФ);

– **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**

– **2.1.** Историко-архивные и историко-архитектурные натурные исследования (шифр: №63660-ИС);

– **2.2.** Техническое заключение (шифр: №63660-ТЗ);

– **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования квартиры №5:**

– **3.1.** Пояснительная записка (шифр: №63660-ПЗ);

– **3.2.** Архитектурные решения (шифр: №63660-АР);

– **3.3.** Инженерное оборудование. Система водоснабжения и водоотведения (шифр: №63660-ВК);

– **3.4.** Инженерное оборудование. Система газоснабжения (шифр: №63660-ГС);

– **3.5.** Инженерное оборудование. Система электроснабжения (шифр: №63660-ЭОМ).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии М.С. Лавриновский 12.07.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии М.В. Болотина 12.07.2026 г.

Эксперт – член экспертной комиссии Г.А. Курленьиз 12.07.2026 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии
по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Санкт-Петербург «19» июля 2026 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии:

Лавриновский [redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2176 от 20.07.2023 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Болотина [redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

Эксперт – член экспертной комиссии:

Курленьиз [redacted] - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 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 «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

Слушали: Лавриновского [redacted]

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г. ***соответствует*** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

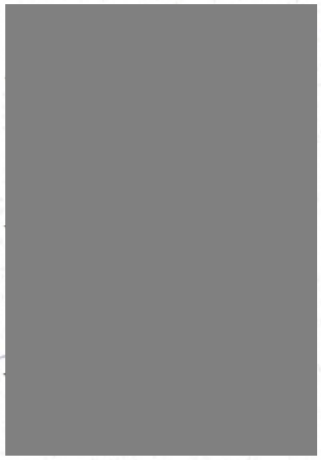
Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции).

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 19.07.2026 г.
Ответственный секретарь экспертной комиссии		М.В. Болотина 19.07.2026 г.
Эксперт – член экспертной комиссии		Г.А. Курленьиз 19.07.2026 г.

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

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

Историческая иконография
Аннотированный список иллюстраций

Илл. № 1. 1892 г. Топографическая карта части Санкт-Петербургской губернии, хромолитографированная в Военно-топографическом депо. Исправлена по съемкам 1888 - 1892 гг. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru/.

Илл. № 2. 1934-1948 гг. Исторический план Петербурга - Ленинграда с показанием освоения территорий по этапам его развития с 1703 по 1948 год на 26 листах. Составлен сектором съемки архитектурно-планировочного отдела Ленсовета. Планшеты карты составлены по материалам съемок масштаба 1:5000 (в 1 см. 50 метров) с учётом изменений на 1934 - 1938 годы. Часть листов составлена с учётом изменений вплоть до 1947 года. ЦГИАНТД. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru/.

Илл. № 3. Жилой дом на Московском шоссе. Деталь фасада. Автор арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 5. С. 64.

Илл. № 4. Жилой дом на Московском шоссе. Деталь фасада. Автор арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 5. С. 64. Фрагмент.

Илл. № 5. Московское шоссе. Перспектива жилых домов в квартале № 26. Автор – арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 1. С. 20. Дома №№ 159, 157.

Илл. № 6. Московское шоссе. Жилые дома в квартале № 26 (строительство 1938-39 года). Автор арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 6. С. 17.

Илл. № 7. Фото 1940 г. Ленинград: Архитектурно-планировочный обзор развития города. Под ред. Н. В. Баранова, В. А. Каменского, М. В. Морозова и др. Москва; Ленинград. Искусство, 1943. Аннотация на снимке: фрагмент жилого дома на Московском шоссе. Архитектор В. Попов (1938-1940 гг.). Интернет-ресурс https://pastvu.com. Предположительно, на снимке дом № 157 по Московскому проспекту.

Илл. № 8. Статья "Дома у Московского парка культуры и отдыха". Арх. Н.Н. Кравченко. Архитектура Ленинграда №4, 1940. С. 27. Фрагмент венчающей части лоджии. Скульптуры утрачены в советское время.

Илл. № 9. 1939-1942 гг. Немецкая аэрофотосъемка 1939-1943 годов. На основе снимков, из архива U.S. National Archives and the U.S. Library of Congress. Фрагмент. Интернет-ресурс https://retromap.ru.

Илл. № 10. Фото 1942 г. Строительство оборонительных сооружений ленинградцами на Международном проспекте. ЦГАКФФД: Ар 209831 (1941-1942 гг., автор Кудояров Борис Павлович). Слева - дома №№ 163, 161 по Московскому пр. Интернет-ресурс https://pastvu.com.

Илл. № 11. 1950 г. Советская Архитектура за XXX лет РСФСР. Управление по делам архитектуры при Совете министров РСФСР. Изд. Академии архитектуры СССР. Москва, 1950. На первом плане дома №№ 159, 157, на заднем плане - №№ 163, 161. Интернет-ресурс https://www.citywalls.ru.

Илл. № 12. 1955 г. Генеральный план развития Ленинграда на 1956-1965 годы. Ленинградский городской совет депутатов и трудящихся, исполнительный комитет. Управление по делам архитектуры. Проектный институт "Ленпроект", мастерская №1, 1955. Главный архитектор города В.А. Каменский. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru.

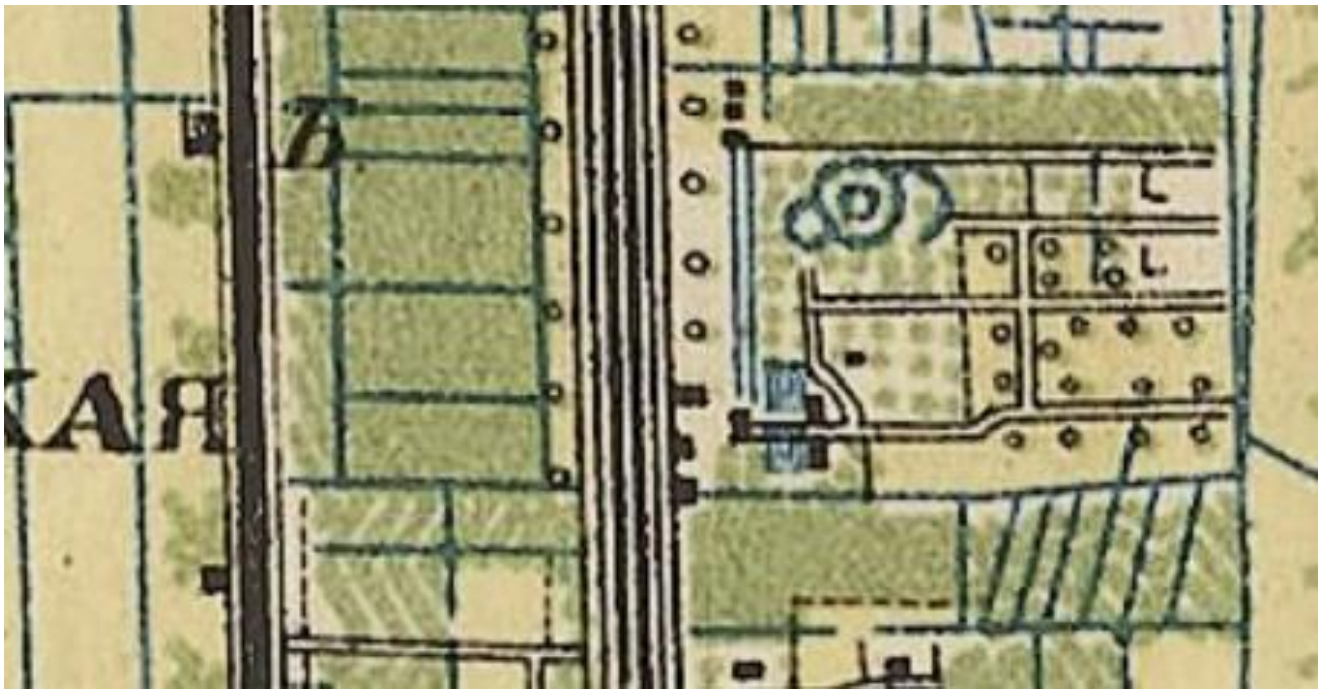
Илл. № 13. Фото середины 1950-х гг. Ленинград. Планировка и застройка. 1945-1957 гг. Академия строительства и архитектуры СССР. Ленинградский филиал. Государственное издательство литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам. Ленинградское отделение. В.А. Витман (отв. редактор). Ленинград, 1958.

Илл. № 14. Фото 1958 г. Интернет-ресурс https://pastvu.com.

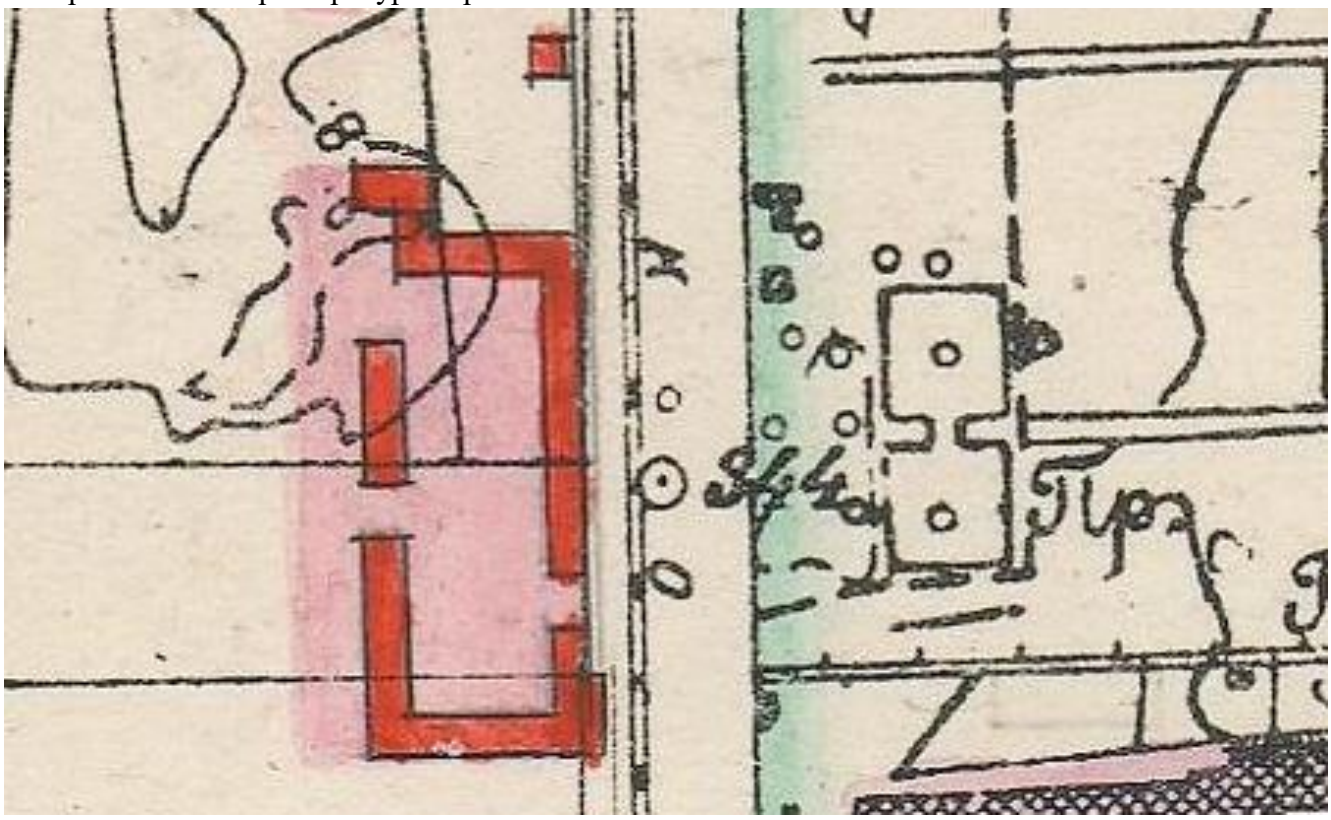
Илл. № 15. 1959 г. С.С. Боим. Открытка "Ленинград". Бумага, печать типографская цветная. «Советский художник», 1959. Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации (Госкаталог), № 19112869, Инв. №: ИЗО 744/1373. МБУК УХКМ. Вид на дом № 159 по Московскому проспекту. Интернет-ресурс https://goskatalog.ru/.

Илл. № 16. 1972 г. Спутниковый снимок Ленинграда. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru.

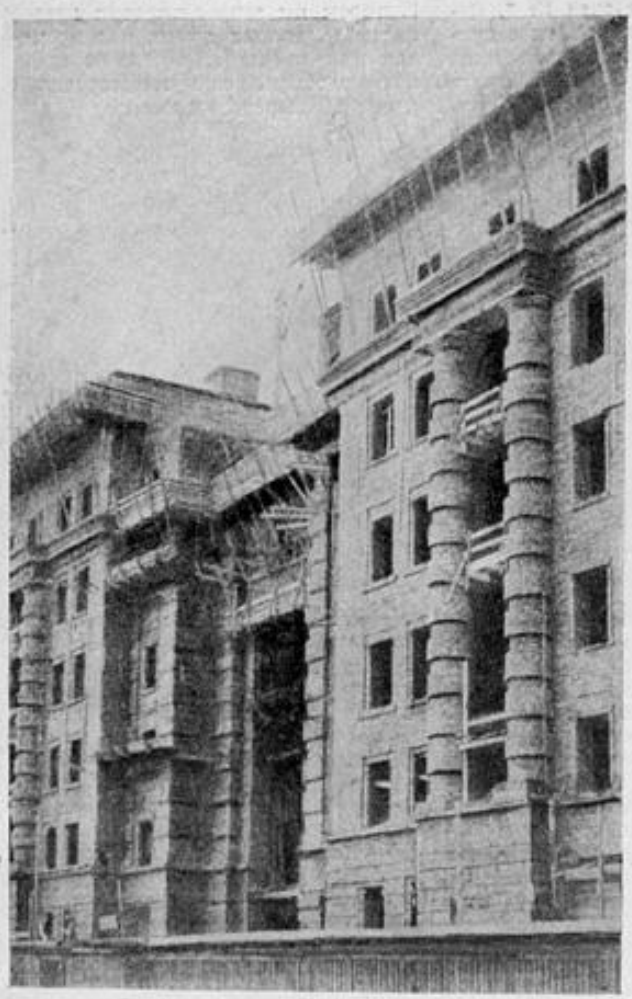
Илл. № 17. Фото 1973-1975 гг. Московский проспект у парка Победы. Скан негатива из личного архива. Фрагмент. Интернет-ресурс https://pastvu.com.



Илл. № 1. 1892 г. Топографическая карта части Санкт-Петербургской губернии, хромолитографированная в Военно-топографическом депо. Исправлена по съемкам 1888 - 1892 гг. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru/.



Илл. № 2. 1934-1948 гг. Исторический план Петербурга - Ленинграда с показанием освоения территорий по этапам его развития с 1703 по 1948 год на 26 листах. Составлен сектором съемки архитектурно-планировочного отдела Ленсовета. Планшеты карты составлены по материалам съемок масштаба 1:5000 (в 1 см. 50 метров) с учётом изменений на 1934 - 1938 годы. Часть листов составлена с учётом изменений вплоть до 1947 года. ЦГИАНТД. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru/.



АРХ. ПОПОВ
ВЯЧЕСЛАВ
ВЕНИАМИНОВИЧ

Жилой дом на Московском шоссе. Деталь фасада. Автор арх. В. В. Попов.

Арх. Вячеслав Вениаминович Попов — старший архитектор-бригадир мастерской Ленпроекта № 6 проф. Н. А. Троцкого. По его проекту осуществляется комплекс 4 жилых домов на новой центральной магистрали нашего города — Московском шоссе. В этой работе, как и в ряде других, тов. Попов выступает как достаточно опытный архитектор. В жилом квартале Автово по его проекту начинает строиться жилой дом завода «Ленпишмаш» и запроектирован еще один жилой дом. Наряду с практической работой тов. Попов занимается теоретическими вопросами архитектурного проектирования. С 1930 по 1937 год он вел педагогическую работу в ЛИИЖТ и ЛИИКС. В настоящее время тов. Попов — член правления ЛОССА, руководитель сектора политико-воспитательной работы. В. В. Попов — комсомолец с 1919 года, с 1927 года член ВКП(б).

Илл. № 3. Жилой дом на Московском шоссе. Деталь фасада. Автор арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 5. С. 64.

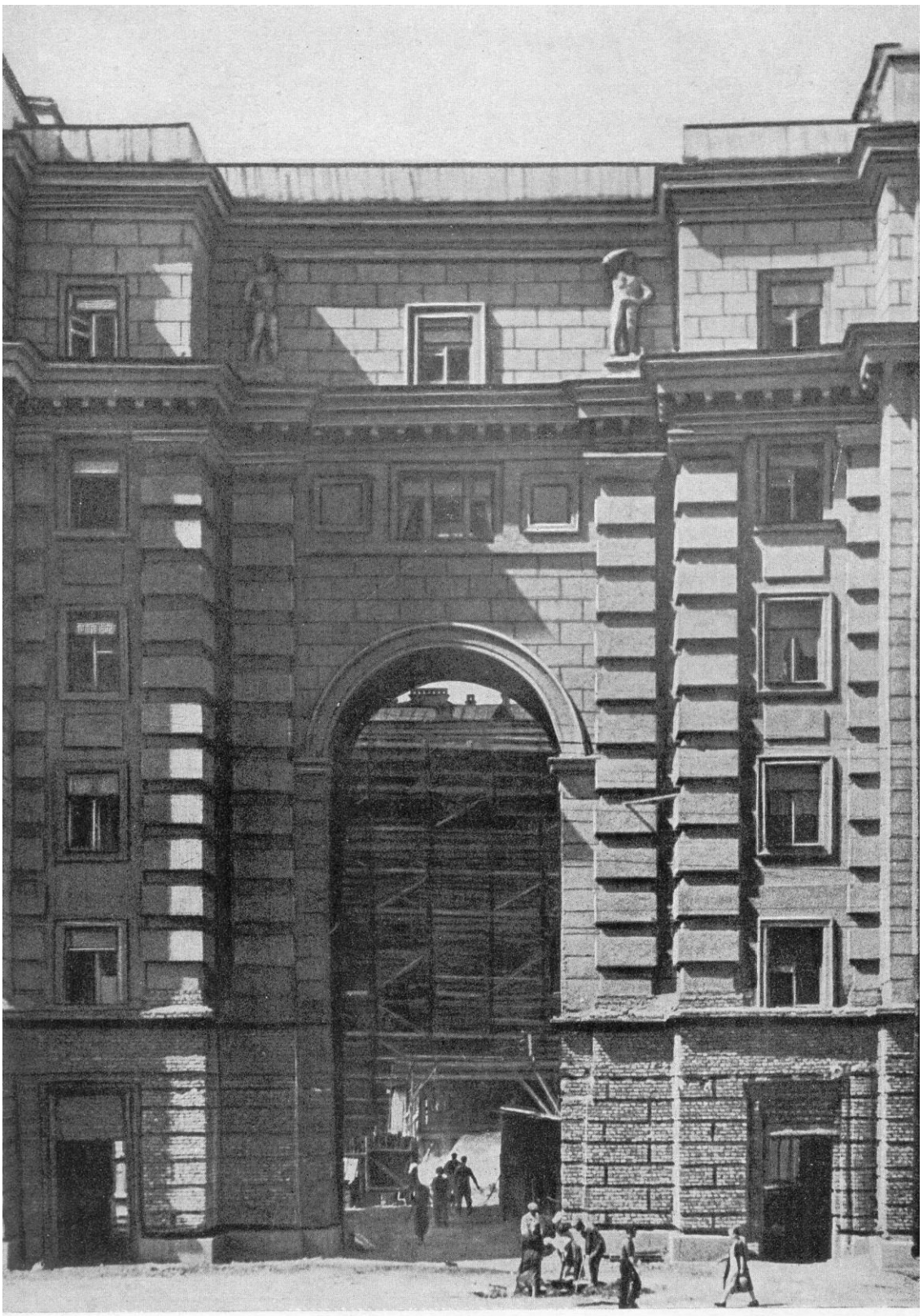
Илл. № 4. Жилой дом на Московском шоссе. Деталь фасада. Автор арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 5. С. 64. Фрагмент.

Московское шоссе. Перспектива жилых домов в квартале № 26. Автор — арх. В. В. Попов.

Илл. № 5. Московское шоссе. Перспектива жилых домов в квартале № 26. Автор – арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 1. С. 20. Дома №№ 159, 157.

Московское шоссе. Жилые дома в квартале № 26 (строительство 1938—39 года). Автор арх. В. В. Попов.

Илл. № 6. Московское шоссе. Жилые дома в квартале № 26 (строительство 1938-39 года). Автор арх. В.В. Попов. Архитектура Ленинграда. 1938. № 6. С. 17.



ФРАГМЕНТ ЖИЛОГО ДОМА НА МОСКОВСКОМ ШОССЕ.
Архитектор В. Попов (1938 — 1940 гг.)

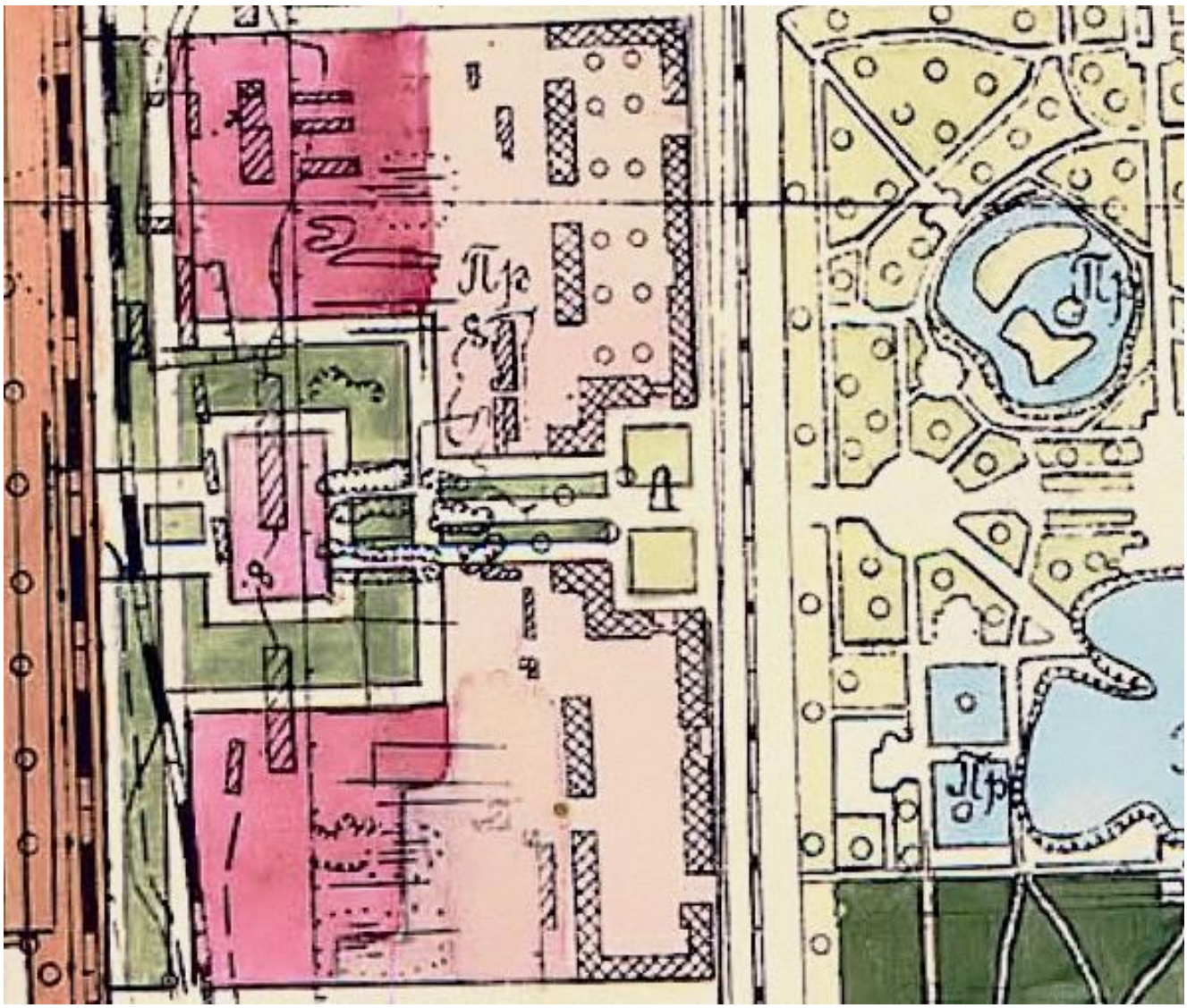
Илл. № 7. Фото 1940 г. Ленинград: Архитектурно-планировочный обзор развития города. Под ред. Н. В. Баранова, В. А. Каменского, М. В. Морозова и др. Москва; Ленинград. Искусство, 1943. Аннотация на снимке: фрагмент жилого дома на Московском шоссе. Архитектор В. Попов (1938-1940 гг.). Интернет-ресурс https://pastvu.com. Предположительно, на снимке дом № 157 по Московскому проспекту.

Илл. № 8. Статья "Дома у Московского парка культуры и отдыха". Арх. Н.Н. Кравченко. Архитектура Ленинграда №4, 1940. С. 27. Фрагмент венчающей части лоджии. Скульптуры утрачены в советское время.

Илл. № 9. 1939-1942 гг. Немецкая аэрофотосъемка 1939-1943 годов. На основе снимков, из архива U.S. National Archives and the U.S. Library of Congress. Фрагмент. Интернет-ресурс https://retromap.ru.

Илл. № 10. Фото 1942 г. Строительство оборонительных сооружений ленинградцами на Международном проспекте. ЦГАКФФД: Ар 209831 (1941-1942 гг., автор Кудояров Борис Павлович). Слева - дома №№ 163, 161 по Московскому пр. Интернет-ресурс https://pastvu.com.

Илл. № 11. 1950 г. Советская Архитектура за XXX лет РСФСР. Управление по делам архитектуры при Совете министров РСФСР. Изд. Академии архитектуры СССР. Москва, 1950. На первом плане дома №№ 159, 157, на заднем плане - №№ 163, 161. Интернет-ресурс https://www.citywalls.ru.



Илл. № 12. 1955 г. Генеральный план развития Ленинграда на 1956-1965 годы. Ленинградский городской совет депутатов и трудящихся, исполнительный комитет. Управление по делам архитектуры. Проектный институт "Ленпроект", мастерская №1, 1955. Главный архитектор города В.А. Каменский. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru.

Илл. № 13. Фото середины 1950-х гг. Ленинград. Планировка и застройка. 1945-1957 гг. Академия строительства и архитектуры СССР. Ленинградский филиал. Государственное издательство литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам. Ленинградское отделение. В.А. Витман (отв. редактор). Ленинград, 1958.

Илл. № 14. Фото 1958 г. Интернет-ресурс https://pastvu.com.

Илл. № 15. 1959 г. С.С. Боим. Открытка "Ленинград". Бумага, печать типографская цветная. «Советский художник», 1959. Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации (Госкаталог), № 19112869, Инв. №: ИЗО 744/1373. МБУК УХКМ. Вид на дом № 159 по Московскому проспекту. Интернет-ресурс https://goskatalog.ru/.

Илл. № 16. 1972 г. Спутниковый снимок Ленинграда. Фрагмент. Интернет-ресурс http://www.etomesto.ru.

Илл. № 17. Фото 1973-1975 гг. Московский проспект у парка Победы. Скан негатива из личного архива. Фрагмент. Интернет-ресурс https://pastvu.com.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)», расположенного по адресу: Московский пр., 157, 159, 161, 163 (лицевые корпуса): «Проект приспособления для современного использования квартиры № 5 в границах выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр-т, д.163, лит. А» (шифр: №63660), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»» в 2026 г.

Иная документация

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, лит. 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

Шипиловой И. С.

shipilova.irina91@yandex.ru

№01-46-3211/25-0-1 от 16.01.2026

Рег. № 01-46-3211/25-0-0 от 23.12.2025
На № 1817932 от 23.12.2025

Уважаемая Ирина Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире 5 здания по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 163, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Жилые дома (4 здания)» (далее – Объект) на основании приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 5 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.

План границ Объекта утвержден КГИОП 05.07.2004 года, предмет охраны Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)».

Приложение: Копия распоряжения КГИОП от 09.04.2025 № 100-рп на 16 л. в 1 экз.

Копия плана границ от 05.07.2004 на 1 л. в 1 экз.

Начальник отдела государственного реестра объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00D0B468D213568491907F8CAEFE8DB23B
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 10.12.2024 по 05.03.2026

Д.С.Брыков

Белая В. Ю. (812) 314-2839

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	**Приложение № 1.** Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;	37
3.	**Приложение № 2.** Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ территории объекта культурного наследия;	41
4.	**Приложение № 3.** Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	43
5.	**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации;	60
6.	**Приложение № 5.** Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	65
7.	**Приложение № 6.** Правоустанавливающие документы: копия сведений из ЕГРН, копии доверенностей;	72
8.	**Приложение № 7.** Копии технических паспортов 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.	135
13.	**Содержание**	138