

АКТ

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена: в период с «05» июня 2026 г. по «18» июня 2026 г., с «17» августа 2026 г. по «24» августа 2026 г.

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург

3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы:



4. Сведения о экспертах:

Государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в следующем составе:

_____ образование высшее - Ленинградский ордена Трудового Красного Знамени инженерно-строительный институт. Архитектор. Стаж работы 43 года. Самозанятая. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (приказ МК РФ № 1052 от 04.06.2026 г.);

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» 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 указанных объектов;
- документация, обосновывающее уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

_____ образование высшее, закончил Санкт-Петербургский Государственный Академический Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И.Е. Репина. Искусствовед. Стаж работы 36 лет. Эксперт ООО «АКБ» «ВАИСС». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации (приказ МК РФ № 264 от 13.02.2024 г);

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта 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 настоящей статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

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

образование высшее – Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность – архитектор. Стаж работы – 47 лет. Самозанятая. Архитектор-реставратор первой категории. Место работы – ООО «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность – эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 08.10.2025г. № 1797). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- 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, на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий казенных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530.

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

Председатель экспертной комиссии Медведчикова Г.Н.

«24» августа 2026 г. (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии Хорликов А.П.

«24» августа 2026 г. (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

Эксперт Михайловская Г.В.

«24» августа 2026 г. (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненной в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П, требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

- Задание КГИОП от 19.02.2026 № 01-24-333/26-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия;
- Выписка из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15;
- Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», утвержден распоряжением КГИОП от 20.02.2014 № 10-77;
- План границ выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», утвержден КГИОП 22.05.2002;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 09.05.2026;
- Документ о государственной регистрации права (выписка ЕГРН) от 29.01.2026;
- Технический паспорт ГУП "ГУИОН" на квартиру по состоянию на 08.07.2008 г.
- «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», приспособление для современного

использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы:

На момент проведения экспертизы в квартире выполнены работы, а именно:

- частичный демонтаж штукатурного слоя и подшивки потолка до строительного основания;
- демонтаж газового оборудования;
- демонтаж санитарно-технических приборов и оборудования;
- демонтаж дверных блоков, не являющихся предметом охраны, в перегородках;
- установка входного дверного заполнения в капитальной стене с сохранением предмета охраны – габаритов и конфигурации проема.

Проведенные на объекте работы выполнены в помещениях, не имеющих декоративно-художественной отделки, с сохранением предмета охраны в части конструктивной схемы (кирпичные несущие стены, перемычки, перекрытия, оконные и дверные проемы в капитальных стенах). Выполненные работы не затрагивают капитальные стены и не нарушают исторических особенностей памятника

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы не искажают ценностные характеристики и предметы охраны выявленного объекта культурного наследия.

Вышеуказанные обстоятельства не оказывают влияния на процесс проведения и результаты экспертизы.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга» и распоряжением КГИОП от 03.04.2020 № 112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1) архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-

библиографических исследований была изучены архивные и библиографические материалы.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы.

2) визуальное обследование, выполнена фотофиксация современного состояния объекта (Приложение 3).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений;

3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объектам экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

10. 1. Общие положения:

«Дом О.П. Кушелевой», является выявленным объектом культурного наследия, согласно приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 (Приложение 6).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», утвержден распоряжением КГИОП от 20.02.2014 № 10-77 (Приложение 4).

План границ выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», утвержден КГИОП 22.05.2002 (Приложение 5).

10. 2. Собственник или пользователь объекта:

Согласно выписке, из ЕГРН от 29.01.2026 собственником квартиры 109 является Фельдман Дмитрий (Приложение 8).

10. 3. Исторические сведения (подробнее см. Приложение 1).

В конце XVIII века на рассматриваемом участке располагались два небольших дома. Во второй четверти XIX века для владельцев участка купцов Меняевых было построено четырехэтажное лицевое здание с примыкающими дворовыми флигелями. Автор проекта не установлен. Лицевой безордерный фасад выполнен в стиле позднего классицизма. Протяженный фасад разделен междуэтажной тягой как бы на две части. В нижней части расположены два этажа. Цоколь здания облицован известняковыми плитами. Фасад обработан гладкой штукатуркой. Воротный проезд обработан рустованным архивольтом, завершающимся замковым камнем. Центральная часть фасада в уровне первого этажа раскрепована, с объединением воротного проезда и входных проемов по бокам. Оконные и дверные проемы в уровне первого этажа полуциркульные, завершающиеся архивольтами с замковым камнем. Оконные проемы остальных этажей прямоугольные. В уровне третьего этажа проемы венчают прямоугольные и треугольные сандрики. Фасад завершен антаблементом, состоящим из профилированного архитрава с поясами бус и растительным орнаментом, фриза с лепными композициями и венчающего профилированного карниза. Фасад также украшен двумя балконами на чугунных кронштейнах в уровне четвертого этажа и одним балконом в уровне третьего этажа. В течение второй половины XIX века на рассматриваемом участке появилось еще несколько каменных дворовых флигелей на месте утраченного сада.

В таком виде постройки на участке просуществовали до 1910 года. Об этом свидетельствуют сохранившиеся фиксационные чертежи 1910 года архитектора А.С. Хренова, выполненные им для Санкт-Петербургского городского Кредитного общества перед перестройкой дворового пространства.

В 1910 – 1911 годах по проекту архитектора А.С. Хренова были построены п-образные шестиэтажные с мансардами дворовые корпуса на месте существовавших дворовых служб.

Центральная часть южного фасада дворового корпуса выделена огромной аркой на высоту двух этажей и двумя полуколоннами с коринфскими капителями. Архитектурно-художественное решение фасадов данных корпусов выполнено в приемах модерна с элементами неоклассицизма.

До 1917 года в рассматриваемом здании находилось много разных организаций. Здесь проходили собрания Русского литературного общества. В 1903 году работала редакция религиозно-философского и литературного журнала «Новый путь», который основал Д.С. Мережковский и З.Н. Гиппиус. С 1913 по 1918 годы здесь располагалась редакция сатирического журнала «Новый Сатирикон», которую возглавлял А.Т. Аверченко. В этом же доме находились Высшие женские естественно-научные курсы.

После 1917 года рассматриваемое здание существенно не перестраивалось. Квартиры были перепланированы под коммунальные. В первом этаже размещались магазины и конторские помещения. До войны и после в лицевом здании находился кинотеатр, впоследствии, преобразованный в «Стереokino».

В 2001 г. по проекту архитектора Ларисы Викторовны Домрачёвой-Канунниковой оформлены дворы. К восточной части южного фасада дворового корпуса пристроен новый двухэтажный объем.

В настоящее время на первом этаже здания также располагаются кафе и магазины.

10. 4. Современное состояние объекта.

Квартира №109 расположена на 6 этаже жилого дома (дворового флигеля) и имеет один существующий эвакуационный выход на лестничную клетку. Оконные проемы выходят во двор. Внутри квартиры №109 предметом охраны является одноярусный средистенный камин, облицованный белым мрамором, с латунным обрамлением топочного проема, с чугунной решеткой, с балясинами.

Окна квартиры выходят во второе дворовое пространство.

Дворовые фасады:

- материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка;
- материал и характер отделки цоколя – известняк;
- исторические дверные проемы парадных лестниц дворового флигеля – местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированный архивольт с замковым камнем, гладкие наличники);
- исторические заполнения дверных проемов парадных лестниц дворового флигеля – конструкция (трехстворчатое, полусветлое, с полуциркульной фрамугой с веерной расстекловкой), материал (дерево, матовое стекло), оформление (филенчатое);
- исторические дверные проемы парадных лестниц воротного проезда дворового флигеля (лестницы №№ 14, 15) – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (гладкие наличники);
- исторические заполнения дверных проемов – конструкция (двухстворчатое с прямоугольной фрамугой), материал (дерево), оформление (филенчатое);
- балконы – местоположение, конфигурация (прямоугольные в плане), конструкция, габариты; - металлическое ограждение балконов из секций с геометрическим орнаментом;
- исторические оконные и дверные (балконные) проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с трехцентровым завершением); - оформление оконных и дверных (балконных) проемов дворового флигеля: гладкие наличники и полуналичники (в уровне цокольного этажа), лучковые перемычки, в том числе с замковыми камнями, фигурные подоконные доски, треугольные сандрики на стилизованных кронштейнах с каннелюрами;
- профилированный раскрепованный венчающий карниз;
- междуэтажные и подоконные профилированные раскрепованные тяги и карнизы, в том числе с лепным фризом с поясом меандра и розеток;
- трёхчетвертные колонны со стилизованными коринфскими капителями на стилизованных кронштейнах, оформленными лепным орнаментом – местоположение (в центральной части южного фасада дворового флигеля), конфигурация, габариты.

На момент проведения экспертизы в квартире выполнены работы, а именно:

- частичный демонтаж штукатурного слоя и подшивки потолка до строительного основания;
- демонтаж газового оборудования;
- демонтаж санитарно-технических приборов и оборудования;
- демонтаж дверных блоков, не являющихся предметом охраны, в перегородках;
- установка входного дверного заполнения в капитальной стене с сохранением предмета охраны – габаритов и конфигурации проема.

Проведенные на объекте работы выполнены в помещениях, не имеющих декоративно-художественной отделки, с сохранением предмета охраны в части конструктивной схемы (кирпичные несущие стены, перемычки, перекрытия, оконные и дверные проемы в капитальных стенах).

Вышеуказанные работы выполнены без отрицательного воздействия на капитальные стены и несущие конструкции здания, не нарушена целостность ОКН, вследствие чего не создается угроза его повреждения, разрушения или уничтожения.

11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (при значительном количестве документов и литературы их перечень приводится в приложении с соответствующим примечанием в тексте заключения):

Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ.

Постановление Правительства Российской Федерации "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе" от 25 апреля 2024 г. № 530.

Закон Санкт-Петербурга от 20 июня 2007 г. № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге".

Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века.

Справочник/ Под ред. Б.М. Кирикова. - СПб., 1996.

Буренина М. Прогулки по Невскому проспекту. СПб., 2002.

Городские имена сегодня и вчера. Справочник-путеводитель. СПб., 1997.

Зодчие Санкт-Петербурга XIX – начала XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.

Кириков Б.М., Кирикова А.А., Петрова О.В. Невский проспект. Архитектурный путеводитель. М.- СПб., 2004.

Кириков Б.М., Кирикова А.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. М.- СПб., 2006.

Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Справочник. СПб., 2003.

Цылов Н. Атлас 13-ти частей Санкт-Петербурга. – СПб., 1849.

ЦГИА СПб., Ф.515, Оп.4, Д.3920.

Историческая справка (Приложение 1).

Историческая иконография (Приложение 2).

Фотофиксация объекта (Приложение 3).

12. Анализ проектной документации:

Предоставленная «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

СОСТАВ И КОМПЛЕКТОВАНИЕ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

РАЗДЕЛ 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.

Ном. тома	Обозначение, шифр	Наименование раздела
1	2	3
1	10-2025 – ИРД 10-2025 - ФФ	Исходно-разрешительная документация Фотофиксация

РАЗДЕЛ 2. КОМПЛЕКСНЫЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Ном. тома	Обозначение, шифр	Наименование раздела
1	2	3
2,3	10-2025 – ИАБИ 10-2025 – ОЧ 10-2025 - ИТИ	Историческая справка Обмерные чертежи Инженерно-техническое исследование

РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТ

Ном. тома	Обозначение, шифр	Наименование раздела
1	2	3
3	10-2025 – ОПЗ 10-2025 – АР 10-2025 – КР 10-2025 - ДВ 10-2025 – ВК 10-2025 - ЭО	Общая пояснительная записка Архитектурные решения Конструктивные решения Дефектная ведомость Водоснабжение и канализация Электроснабжение

Рассматриваемый проект выполнен в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный закон №73-ФЗ от 25.06.2002. «Об объектах культурного наследия»;
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению ОКН. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;
- СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;
- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;

- СП 48.13330.2019 «Организация строительства»;
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;
- СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве, ч. 1.»;
- СНиП 12-04-2004 «Безопасность труда в строительстве, ч. 2.»;
- Постановление правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требования к их содержанию»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- Федеральный закон №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий»;
- СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы»;
- СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;
- СП 3.13130.2009 «Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре»;
- СП 4.13130.2013 «Ограничения распространения пожара на объектах защиты»;
- СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования»;
- СП 485.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Установки пожаротушения автоматические. Нормы и правила проектирования»;
- СП 486.1311500.2020 Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности»;
- СП 6.13130.2021 «Системы противопожарной защиты. Электроустановки низковольтные. Требования пожарной безопасности»;
- СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности»;
- ГОСТ Р 59641-2021 «Средства противопожарной защиты зданий и сооружений. Средства первичные пожаротушения. Руководство по размещению, техническому обслуживанию и ремонту. Методы испытаний на работоспособность»;
- СП 10.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Нормы и правила проектирования».

Проектом предполагаются следующие архитектурно-планировочные решения:

Проектом предусмотрен ремонт и приспособление квартиры 109 для современного использования. Решения, предлагаемые в рассматриваемой проектной документации приняты на основании результатов обследования конструкций в данном здании:

Фундаменты. Фундаменты здания - ленточные бутовые. Фундаменты колонн – отдельные (столбчатые) железобетонные. Общее современное состояние – удовлетворительное.

Стены. Конструктивная схема здания бескаркасная, с несущими продольными и поперечными стенами. Кладка наружных и внутренних стен выполнена из красного кирпича на известково-песчаном растворе. Визуальным осмотром установлена, в целом, прочная кладка с достаточной связью кирпича раствором в рассматриваемом здании. Но имеются дефекты в местах опирания балок и небольшие трещины в замковом камне на оконных перемычках. Состояние стен квартиры № 109 может быть оценено, как ограниченно-работоспособное.

Перекрытия. Металлические двутавровые балки (главные и второстепенные) с деревянным накатом с заполнением строительным мусором. В целом, состояние ограниченно-работоспособное.

Перегородки. Дощатые, не несущие. Состояние неудовлетворительное

Заполнения оконных и дверных проемов. Оконные заполнения квартиры 109, выходящие на фасад дворового флигеля - деревянные, с двойными рамами белого цвета, остекленные. Состояние неудовлетворительное. Дверные проемы в капитальных стенах. Местоположение, габариты и конфигурация сохранены. Дверное заполнение входное квартирное – не является предметом охраны. Состояние удовлетворительное. - Двери межкомнатные отсутствуют (демонтированы на момент осмотра).

Полы. Паркетная доска на деревянном каркасе (подстилающая доска, брус, лаги). Состояние неудовлетворительное.

В квартире 109 сохранился одноярусный средистенный камин, облицованный белым мрамором, с латунным обрамлением топочного проема, с чугунной решеткой с балясинами, являющийся предметом охраны. Состояние удовлетворительное.

Представленная на экспертизу проектная документация:

Предоставленная «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Экспертируемая проектная документация состоит из трех разделов:

Раздел 1. Предварительные работы.

Раздел 2. Комплексные научные исследования.

Раздел 3. Проект

В разделе 1. Предварительные работы. (ШИФР 10-2025-ИРД. Исходно-разрешительная документация. ШИФР 10-2025-ФФ. Фотофиксация) собраны материалы, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», в том числе задание КГИОП от

19.02.2026 № 01-24-333/26-0-1, документы кадастрового и технического учета, правоустанавливающие документы, опись предмета охраны, границы территории, а также Акт определения влияния (от 04.05.2026) предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (далее Акт влияния).

На момент проведения экспертизы в квартире выполнены работы, а именно:

- частичный демонтаж штукатурного слоя и подшивки потолка до строительного основания;
- демонтаж газового оборудования;
- демонтаж санитарно-технических приборов и оборудования;
- демонтаж дверных блоков, не являющихся предметом охраны, в перегородках;
- установка входного дверного заполнения в капитальной стене с сохранением предмета охраны – габаритов и конфигурации проема.

Проведенные на объекте работы выполнены в помещениях, не имеющих декоративно-художественной отделки, с сохранением предмета охраны в части конструктивной схемы (кирпичные несущие стены, перемычки, перекрытия, оконные и дверные проемы в капитальных стенах). Выполненные работы не затрагивают капитальные стены и не нарушают исторических особенностей памятника

Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия:

- усиление балок перекрытий по специально разработанному проекту с соблюдением необходимых требований;
- замена существующей засыпки между балками перекрытия на более облегченную (МВП Флор Баттс);
- демонтаж существующего пола и устройство полов с прокладкой гидроизолирующего, звукоизолирующего материалов и устройство чистого пола;
- укрепление кирпичной кладки стен металлическими кассетами;
- укрепление оконных проемов металлическими рамами;
- при необходимости ремонт кирпичной кладки в местах разрушения;
- замена оконных заполнений с сохранением предметов охраны - конфигурации и габаритов проемов;
- восстановление при необходимости наружных откосов после замены оконных заполнений;
- установка подоконных отливов из оцинкованного стального листа со стороны фасада;
- демонтаж не несущих дощатых перегородок (не являющихся предметом охраны) и монтаж новых из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением МВП;
- демонтаж существующего штукатурного слоя кирпичных стен и потолков;
- отделочные работы стен (откосов) и потолков согласно ведомости отделки помещений: штукатурка, шпаклевка, чистовая отделка, в том числе окрасочные работы;
- демонтаж сетей водоснабжения и канализации и монтаж новых сетей с подключением их к существующим стоякам;
- установка санитарно-технических приборов и оборудования согласно принятой планировке;
- перенос газового оборудования в соответствии с отдельно разработанным и согласованным в установленном законом порядке проектом;
- установка новых дверных блоков согласно спецификации дверных заполнений;

- демонтаж сетей электроснабжения и монтаж новых сетей с подключением к существующему вводу;
- установка электрооборудования;

Проектом также предусмотрены работы по сохранению предмета охраны внутри квартиры №109: одноярусного камина, облицованного белым мрамором, с латунным обрамлением топочного проема. Для защиты камина от внешних воздействий и стабилизации его состояния (консервации) предусматривается монтаж защитного короба, выполненного из влагостойких и негорючих материалов.

Проектируемые работы не нарушают целостности здания и не оказывают существенного влияния на конструктивные элементы здания.

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.

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

В разделе 2. Комплексные научные исследования. (ШИФР 10-2025–ИАБИ. Историческая справка. ШИФР 10-2025–ОЧ. Обмерные чертежи. ШИФР 10-2025–ИТИ. Инженерно-техническое исследование), представлены историко-архивные и библиографические исследования объекта культурного наследия и обмерные чертежи. Также в данный раздел включено заключение о техническом состоянии наземных строительных конструкций и фундаментов. Представленные материалы инженерно-технического обследования несущих наземных конструкций и фундаментов, а также результаты инженерных изысканий, содержат исчерпывающую информацию о техническом состоянии объекта культурного наследия.

В разделе 3. (ШИФР 10-2025 – ОПЗ. Общая пояснительная записка. ШИФР 10-2025–АР. Архитектурные решения. ШИФР 10-2025 – КР. Конструктивные решения. ШИФР 10-2025 – ДВ. Дефектная ведомость) представлены архитектурные и конструктивные решения по ремонту и приспособлению для современного использования квартиры 109.

Проектом предусматривается усиление балок перекрытий по специально разработанному проекту с соблюдением необходимых требований и замена существующей засыпки между балками перекрытия на более облегченную (МВП Флор Баттс). При

производстве работ предусматривается обработка балок перекрытия антикоррозийными составами.

Демонтаж существующего пола и устройство полов с прокладкой гидроизолирующего, звукоизолирующего материалов и устройство чистого пола.

Укрепление кирпичной кладки стен металлическими кассетами (см. раздел КР).

Укрепление оконных проемов металлическими рамами (см. раздел КР).

При необходимости ремонт кирпичной кладки в местах разрушения (см. п. 3.4., см. КР).

Замена оконных заполнений с сохранением предметов охраны - конфигурации и габаритов проемов. Восстановление при необходимости наружных откосов после замены оконных заполнений (см. п.3.3). Установка подоконных отливов из оцинкованного стального листа со стороны фасада.

Демонтаж не несущих дощатых перегородок (не являющихся предметом охраны) и монтаж новых из ГКЛ по металлическому каркасу с заполнением МВП.

Также предполагается демонтаж существующего штукатурного слоя кирпичных стен и потолков и отделочные работы стен (откосов) и потолков согласно ведомости отделки помещений - штукатурка, шпаклевка, чистовая отделка, в том числе окрасочные работы.

Установка новых дверных блоков согласно спецификации дверных заполнений. Предусмотрена замена входной двери и установка межкомнатных дверных заполнений.

Проектом также предусмотрены работы по сохранению предмета охраны внутри квартиры №109: одноярусного камина, облицованного белым мрамором, с латунным обрамлением топочного проема. Для защиты камин от внешних воздействий и стабилизации его состояния (консервации) предусматривается монтаж защитного короба. Конструкция короба не опирается на облицовку и иные элементы камин, а также не допускает проникновения пыли, влаги, ударного воздействия и иных механических повреждений, которые могли бы негативно повлиять на существующее состояние предмета охраны. Каркас должен обеспечивать жёсткость конструкции и не касаться элементов камин. Используются металлические П-образные профили КНАУФ. Все крепления должны быть выполнены с минимальными отверстиями в стенах или других конструктивных элементах. Укладка изоляционного слоя – базальтовой ваты. Теплоизоляционные материалы монтируются внутри каркаса. Для обшивки короба используется огнеупорный материал - термостойкий гипсокартон. Узлы монтажа защитного экранирующего корпуса представлены в разделе АР. После монтажа каркасной конструкции и установки гипсокартонных листов производится финишная отделка в соответствии с ведомостью отделки помещения.

Перечисленные архитектурные и конструктивные решения отражены в текстовой и графической частях экспертируемого раздела, включающих пояснительную записку, планы, узлы, ведомость демонтажных работ, спецификации материалов, и дефектную ведомость и технологические рекомендации по укреплению кирпичной кладки.

Также в данном разделе предусматриваются решения по инженерному обеспечению рассматриваемой квартиры (ШИФР 10-2025-ВК. Водоснабжение и канализация. ШИФР 10-2025 –ЭО. Электроснабжение).

Проект предусматривает демонтаж сетей водоснабжения и канализации и монтаж новых сетей с подключением их к существующим стоякам. Установку санитарно-технических приборов и оборудования согласно принятой планировке. Перенос газового оборудования в соответствии с отдельно разработанным и согласованным в установленном законом

порядке проектом. Демонтаж сетей электроснабжения и монтаж новых сетей с подключением к существующему вводу и установку электрооборудования.

Проект предполагает сохранение существующей структуры систем инженерного обеспечения (включая основные точки подключения к общедомовым коммуникациям) с выполненной заменой подводящих коммуникаций, расположенных в пределах мокрых зон проектируемых помещений. В помещениях обеспечена возможность доступа к инженерному оборудованию, арматуре и приборам инженерных систем для их осмотра, технического обслуживания, ремонта и замены. Существующие инженерные сети расположены в зонах досягаемости эксплуатирующих служб. Проектирование инженерных систем выполнено в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил РФ и Санкт-Петербурга.

Представленные архитектурно-конструктивные решения не противоречат предмету охраны объекта культурного наследия. Они не нарушают историческую планировку здания в габаритах капитальных стен и его внешний облик.

13. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы:

В ходе рассмотрения и анализа проектной документации Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненной в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П, экспертами установлено следующее:

1. Проектная документация содержит исчерпывающий объем документов и материалов достаточный для обоснования принятых проектных решений, включающий Акт определения влияния (от 04.05.2026) предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации. Согласно выводам Акта влияния, перечисленные работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

2. Комплексные научные исследования, необходимые для определения параметров и технического состояния основных архитектурно-конструктивных элементов объекта культурного наследия, выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия и достаточны для принятия проектных решений.

3. При рассмотрении проектной документации выявлено соответствие принятым архитектурно-конструктивным решениям, выводам и рекомендациям научных исследований, входящим в состав проектной документации, в том числе инженерно-технического обследования и инженерных изысканий.

4. По результатам анализа проектной документации и предмета охраны объекта культурного наследия от 20.02.2014 № 10-77 (Приложение 4), экспертами установлено, что предусмотренные проектом решения направлены на сохранение предмета охраны объекта культурного наследия в части объемно-пространственного решения, конструктивной

системы, объемно-планировочного и архитектурно-художественного решений. Предлагаемые проектом работы не нарушают исторических особенностей памятника и обеспечивают поддержание в эксплуатационном состоянии объекта культурного наследия.

5. Принятые проектной документацией архитектурно-конструктивные решения направлены на выявление и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

6. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных и правовых требований в части ее состава, содержания и оформления, учитывает требование задания КГИОП от 19.02.2026 № 01-24-333/26-0-1 (Приложение 10) и отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области охраны объектов культурного наследия.

14. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными п.22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П, соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

15. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающий вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (сайт органа охраны объектов культурного наследия) в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530:

Приложение № 1. Историческая справка.

Приложение № 2. Историческая иконография.

Приложение № 3. Фотофиксация объекта.

Приложение № 4. Перечень предмета охраны.

Приложение № 5. План границ ОКН.

Приложение № 6. Выписка из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15

Приложение № 7. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории, внесенные в государственный кадастр недвижимости.

Приложение № 8. Технический паспорт ГУП "ГУИОН" и Акт технического состояния ОКН

Приложение № 9. Задание КГИОП от 19.02.2026 № 01-24-333/26-0-1

Приложение № 10. Копия договоров с экспертами

Приложение № 11. Протоколы собраний экспертной комиссии.

24.08.2026

Председатель экспертной комиссии Медведчикова Г.Н.

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

Ответственный секретарь экспертной комиссии Хорликов А.П.

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

Эксперт Михайловская Г.В.

(подписано усиленной квалифицированной электронной подписью)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

В конце XVIII века на рассматриваемом участке располагались два небольших лицевых дома с дворовыми флигелями и садом (Илл.1). Во второй четверти XIX века для владельцев участка купцов Меняевых было построено четырехэтажное лицевое здание с примыкающими дворовыми флигелями. Автор проекта не установлен. Лицевой безордерный фасад выполнен в стиле позднего классицизма. Протяженный фасад разделен междуэтажной тягой как бы на две части. В нижней части расположены два этажа. Цоколь здания облицован известняковыми плитами. Фасад обработан гладкой штукатуркой. Воротный проезд обработан рустованным архивольтом, завершающимся замковым камнем. Центральная часть фасада в уровне первого этажа раскрепована, с объединением воротного проезда и входных проемов по бокам. Оконные и дверные проемы в уровне первого этажа полуциркульные, завершающиеся архивольтами с замковым камнем. Оконные проемы остальных этажей прямоугольные. В уровне третьего этажа проемы венчают прямоугольные и треугольные сандрики. Фасад завершен антаблементом, состоящим из профилированного архитрава с поясами бус и растительным орнаментом, фриза с лепными композициями и венчающего профилированного карниза. Фасад также украшен двумя балконами на чугунных кронштейнах в уровне четвертого этажа и одним балконом в уровне третьего этажа.

В течении второй половины XIX века на рассматриваемом участке появилось еще несколько каменных дворовых флигелей на месте утраченного сада.

В таком виде постройки на участке просуществовали до 1910 года. Об этом свидетельствуют сохранившиеся фиксационные чертежи 1910 года архитектора А.С. Хренова, выполненные им для Санкт-Петербургского городского Кредитного общества перед перестройкой дворового пространства (Илл. 2-6).¹

В 1910 – 1911 годах по проекту архитектора А.С. Хренова были построены п-образные шестизэтажные с мансардами дворовые корпуса на месте существовавших дворовых служб.

Центральная часть южного фасада дворового корпуса выделена огромной аркой на высоту двух этажей и двумя полуколоннами с коринфскими капителями. Архитектурно-художественное решение фасадов данных корпусов выполнено в приемах модерна с элементами неоклассицизма.

¹ ЦГИА СПб., Ф.515, Оп.4, Д.3920.

До 1917 года в рассматриваемом здании находилось много разных организаций. Здесь проходили собрания Русского литературного общества. В 1903 году работала редакция религиозно-философского и литературного журнала «Новый путь», который основал Д.С. Мережковский и З.Н. Гиппиус. С 1913 по 1918 годы здесь располагалась редакция сатирического журнала «Новый Сатирикон», которую возглавлял А.Т. Аверченко. В этом же доме находились Высшие женские естественно-научные курсы.²

После 1917 года рассматриваемое здание существенно не перестраивалось. Квартиры были перепланированы под коммунальные. В первом этаже размещались магазины и конторские помещения. До войны и после в лицевом здании находился кинотеатр, впоследствии, преобразованный в «Стереокино» (Илл. 7-9).

В 2001 г. по проекту архитектора Л. В. Домрачёвой-Канунниковой оформлены дворы. К восточной части южного фасада дворового корпуса пристроен новый двухэтажный объем.

В настоящее время на первом этаже здания также располагаются кафе и магазины.

² Кириков Б.М., Кирикова А.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. М. - СПб., 2006. С.331.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ И АРХИВНЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник/ Под ред. Б.М. Кирикова. - СПб., 1996.
2. Буренина М. Прогулки по Невскому проспекту. СПб., 2002.
3. Городские имена сегодня и вчера. Справочник-путеводитель. СПб., 1997.
4. Зодчие Санкт-Петербурга XIX – начала XX века / Сост. В.Г. Исаченко. СПб., 1998.
5. Кириков Б.М., Кирикова А.А., Петрова О.В. Невский проспект. Архитектурный путеводитель. М.- СПб., 2004.
6. Кириков Б.М., Кирикова А.А., Петрова О.В. Невский проспект. Дом за домом. М.- СПб., 2006.
7. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга. Справочник. СПб., 2003.
8. Цылов Н. Атлас 13-ти частей Санкт-Петербурга. – СПб., 1849.
9. ЦГИА СПб., Ф.515, Оп.4, Д.3920.

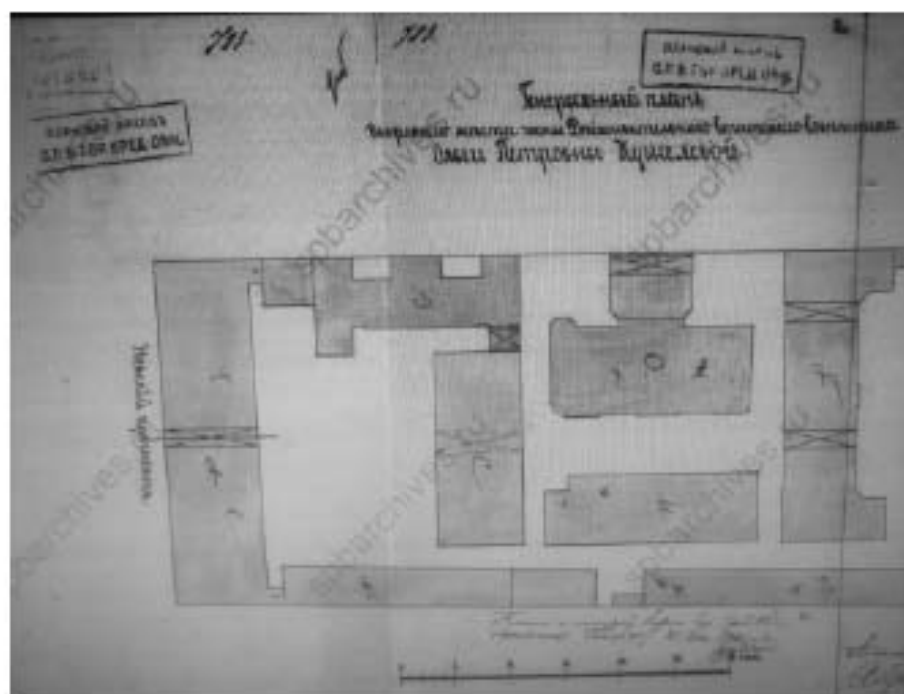
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

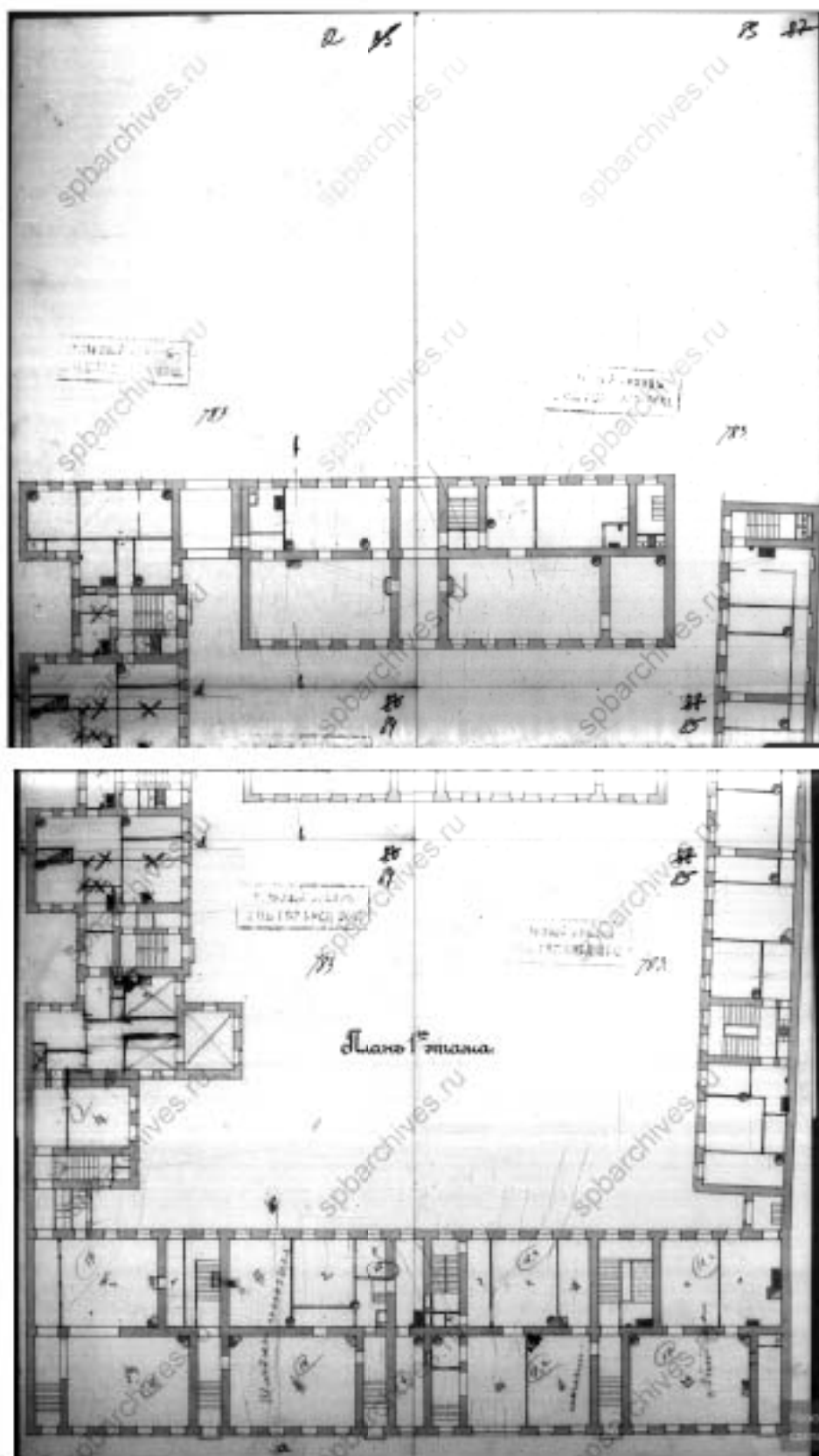
ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ



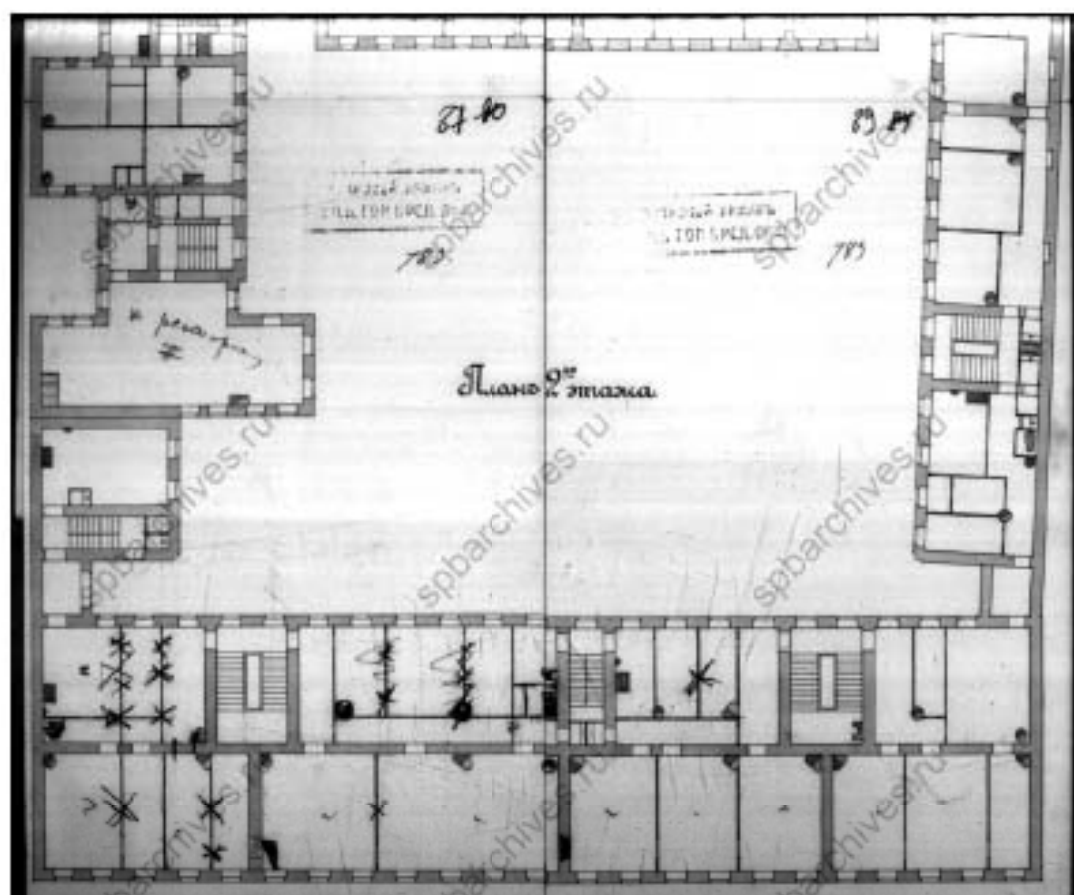
1. Подробный план столичного города Ст.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Фрагмент. 1828// ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 1.



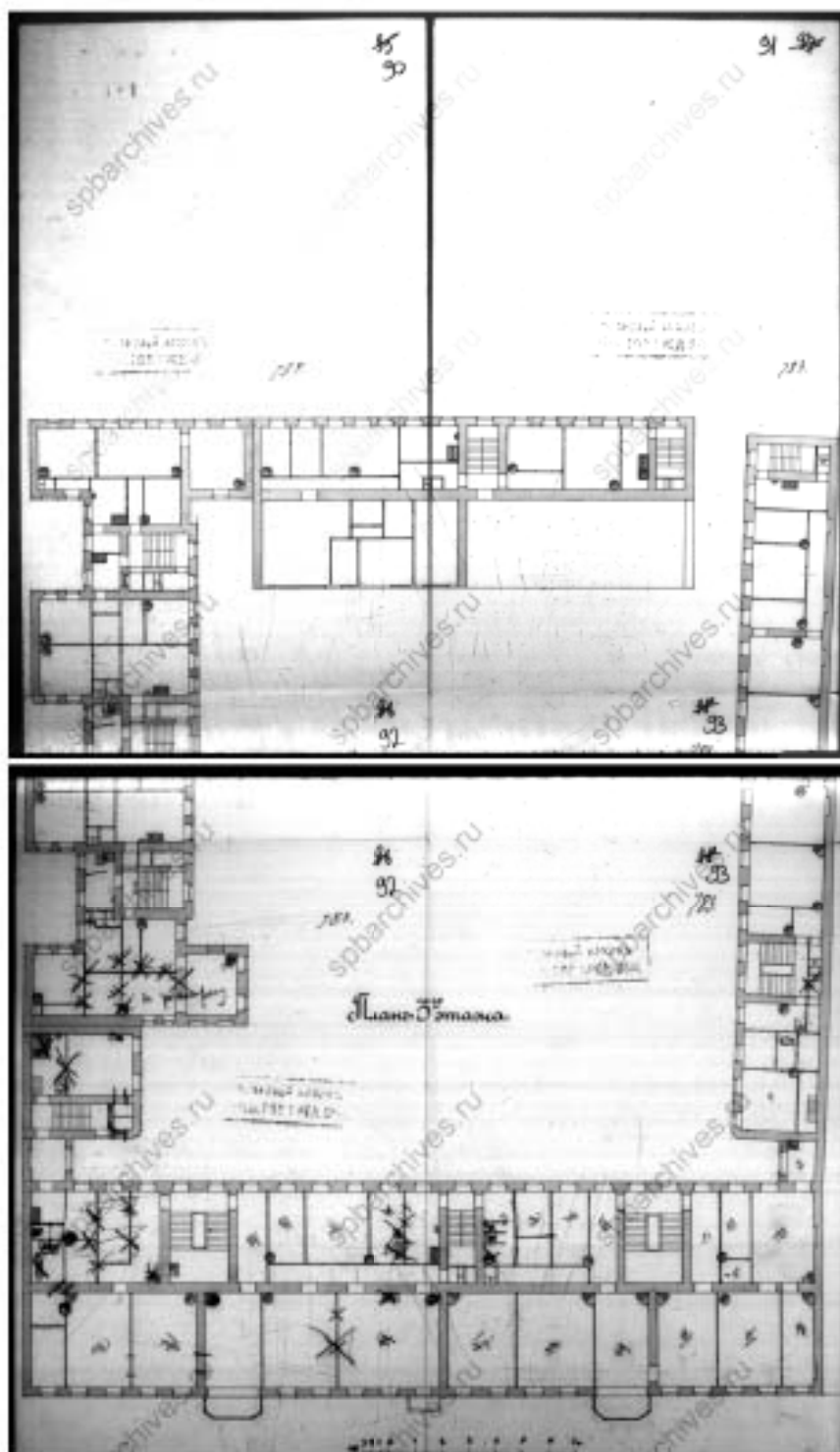
2. Генеральный план дворового места жены Действительного
Статского Советника О.П. Кушелевой. Арх. А.С. Хренов. 1910.
ЦГИА СПб., Ф.515 Оп. 4 Д. 3920 Л. 106 -2.



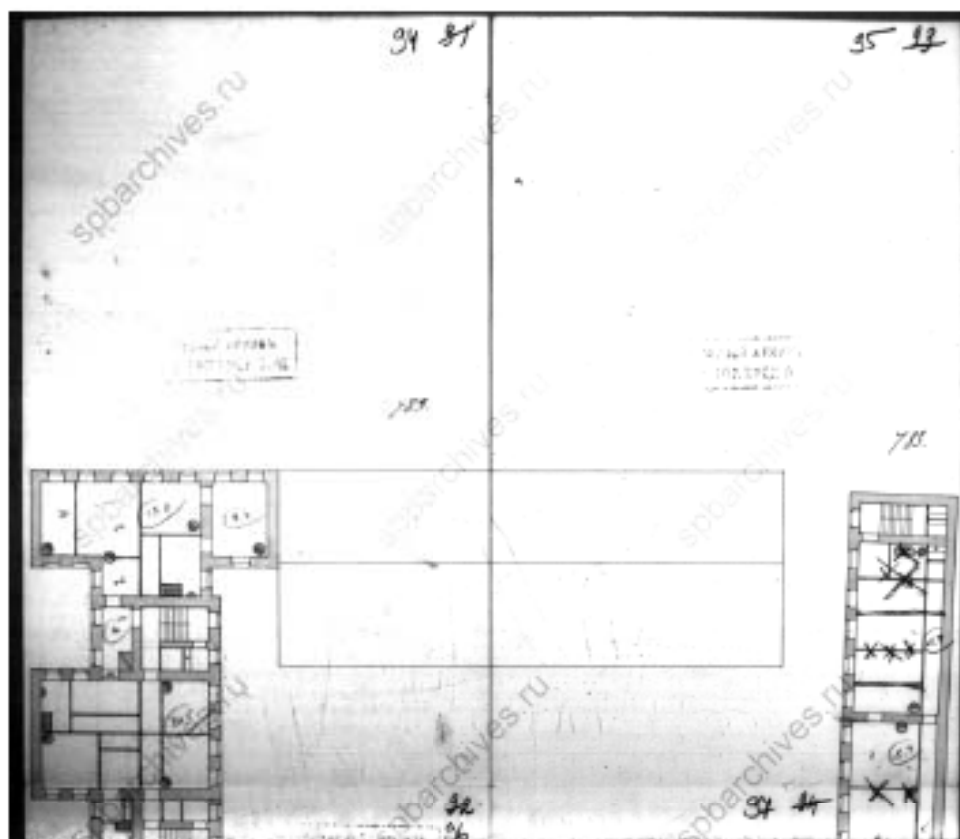
3. План 1-го этажа. Арх. А.С. Хренов. 1910.
ЦГИА СПб., Ф.515 Оп. 4 Д. 3920 Лл. 82-85.



4. План 2-го этажа. Арх. А.С. Хренов. 1910.
ЦГИА СПб., Ф.515 Оп. 4 Д. 3920 Лл. 87-89.



5. План 3-го этажа. Арх. А.С. Хренов. 1910.
ЦГИА СПб., Ф.515 Оп. 4 Д. 3920 Лл. 90-93.



6. План 4-го этажа. Арх. А.С. Хренов. 1910.
ЦГИА СПб., Ф.515 Оп. 4 Д. 3920 Лл. 94-95.



7. Общий вид дома №88 на Невском проспекте (построен во 2-й четверти XIX в.), в котором находился кинотеатр "Хроника".

Дата съемки: середина 1960-х гг.

ЦГАКФФД СПб Фотодокумент Ар 132355.



8. Общий вид здания, где размещен кинотеатр «Стереokino» (Невский проспект, д. 88).

Дата съемки: до 1985 г.

ЦГАКФФД СПб Фотодокумент Ар 135536.



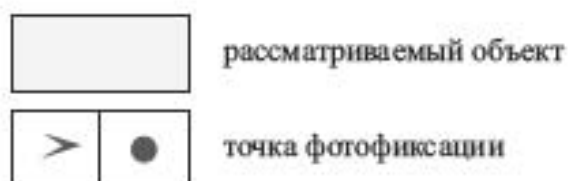
9. Вид части здания, где размещен кинотеатр "Стереokino"
(Невский проспект, д. 88). Дата съемки: до 1985 г.
ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 132356.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

ФОТОФИКСАЦИЯ ОБЪЕКТА

СХЕМА Точки наружной фотофиксации





1. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Южный фасад дворового флигеля. Общий вид.
Фото: 05.06.2026.



2. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент южного фасада дворового флигеля.
Фото: 05.06.2026.



3. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент южного фасада дворового флигеля.
Фото: 05.06.2026.



4. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент южного фасада дворового флигеля.. Воротный проезд.
Фото: 05.06.2026.



5. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент дворового фасада.
Фото: 05.06.2026.



6. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Вид на дворовый фасад.
Фото: 05.06.2026.



7. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Общий вид на дворовые фасады.
Фото: 05.06.2026.



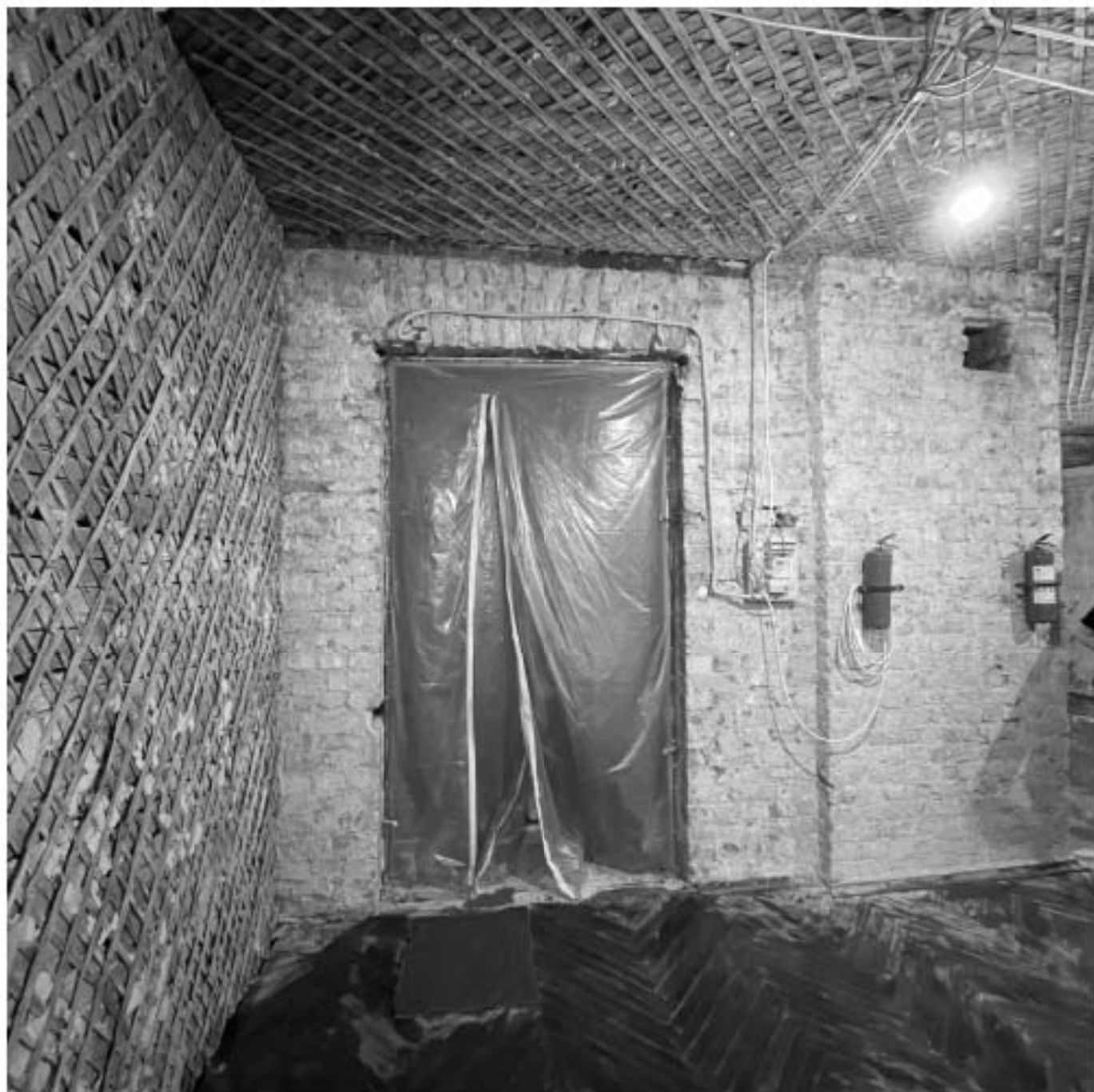
8. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Вход в подъезд.
Фото: 05.06.2026.



9. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент южного фасада дворового флигеля.
Фото: 05.06.2026.



10. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент бокового фасада дворового флигеля.
Фото: 05.06.2026.



1. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109. Вход (Н-1).
Фото: 05.06.2026.



2. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-2).
Фото: 05.06.2026.



3. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-2). Оконный проем.
Фото: 05.06.2026.



4. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-2).
Фото: 05.06.2026.



5. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-17).
Фото: 05.06.2026.



6. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-17).
Фото: 05.06.2026.



7. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-17). Оконный проем.
Фото: 05.06.2026.



8. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109.
Фото: 05.06.2026.



9. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-16).
Фото: 05.06.2026.



10. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-16). Оконный проем.
Фото: 05.06.2026.



11. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-16).
Фото: 05.06.2026.



12. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-18).
Фото: 05.06.2026.



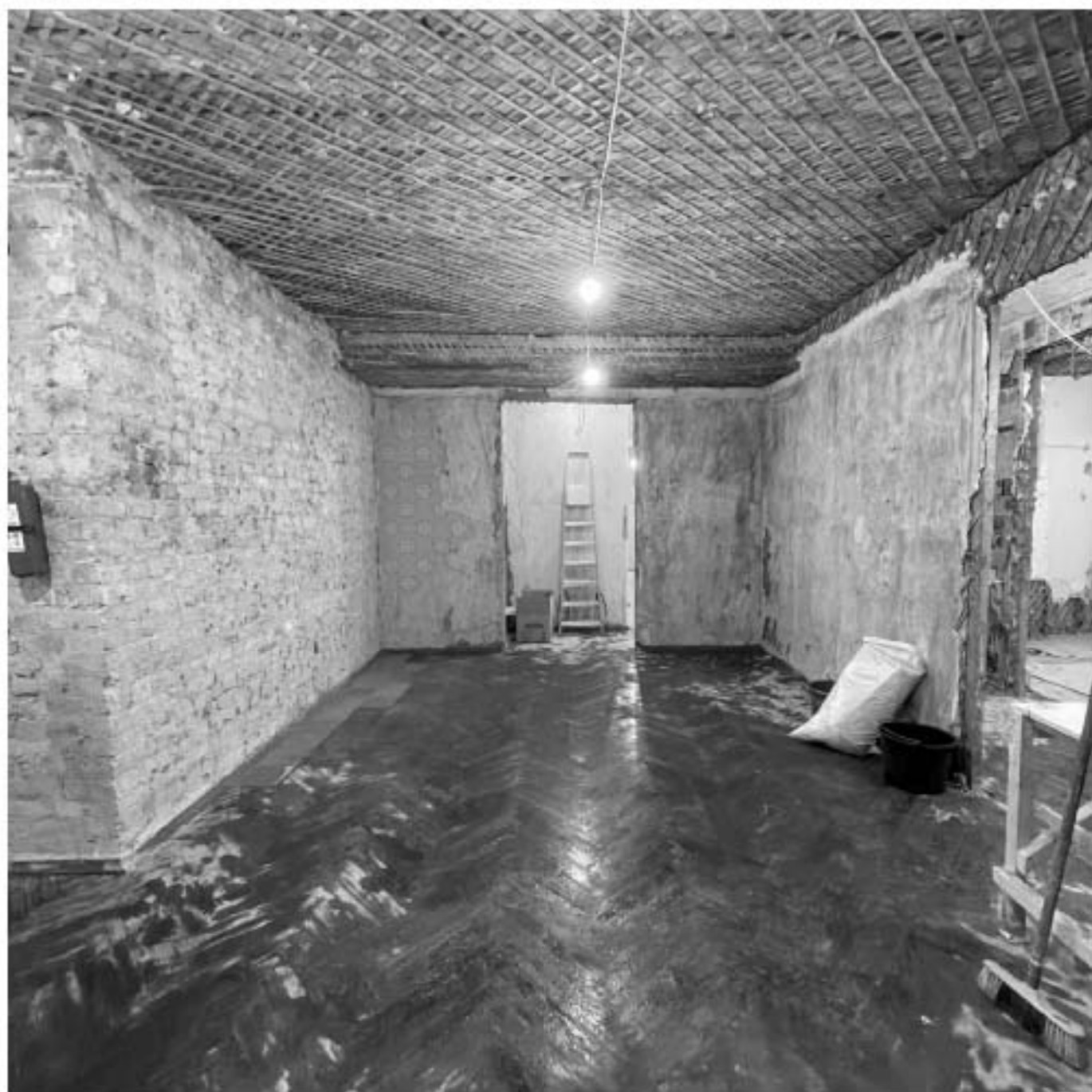
13. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-18). Оконный проем.
Фото: 05.06.2026.



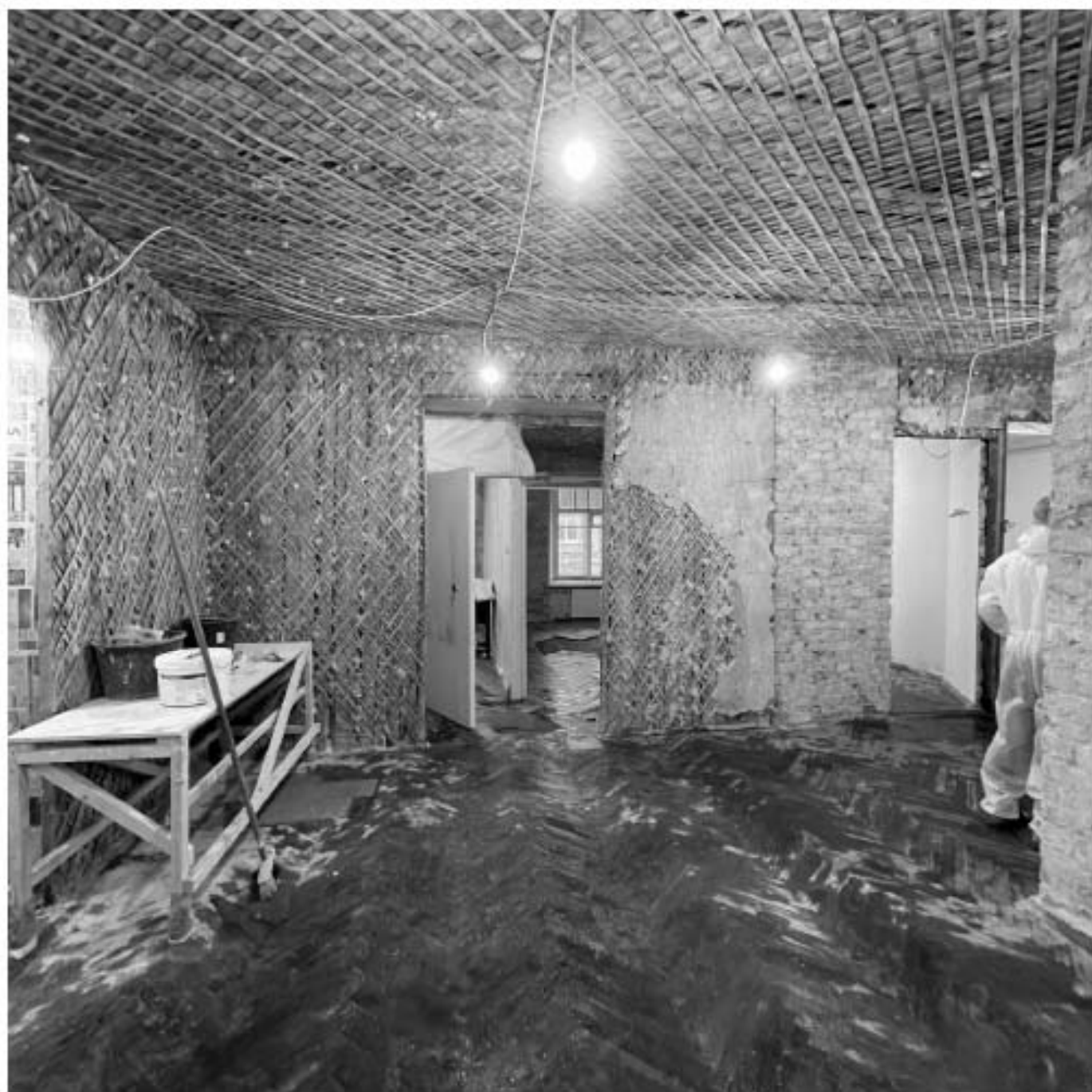
14. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-18).
Фото: 05.06.2026.



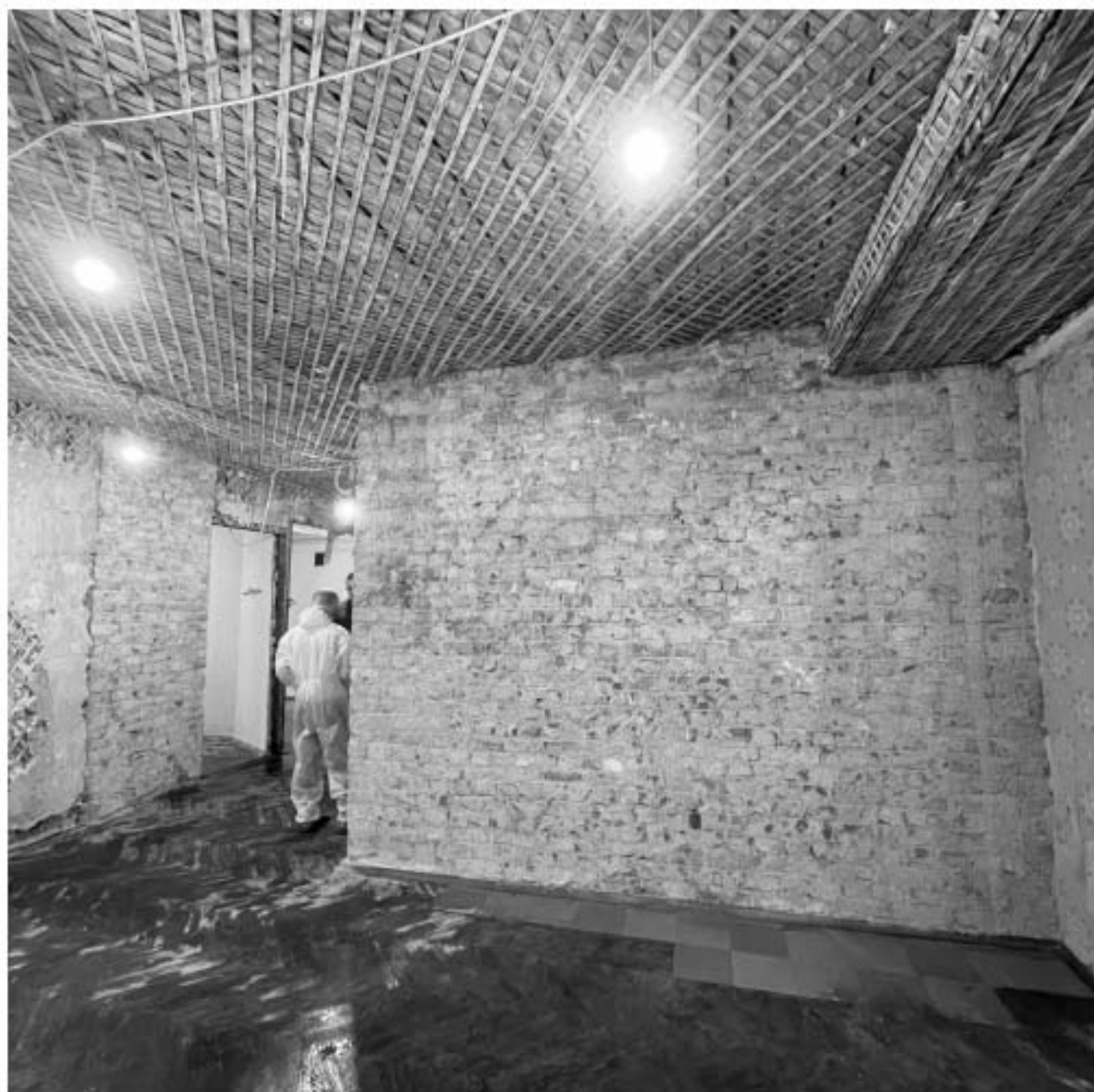
15. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-18).
Фото: 05.06.2026.



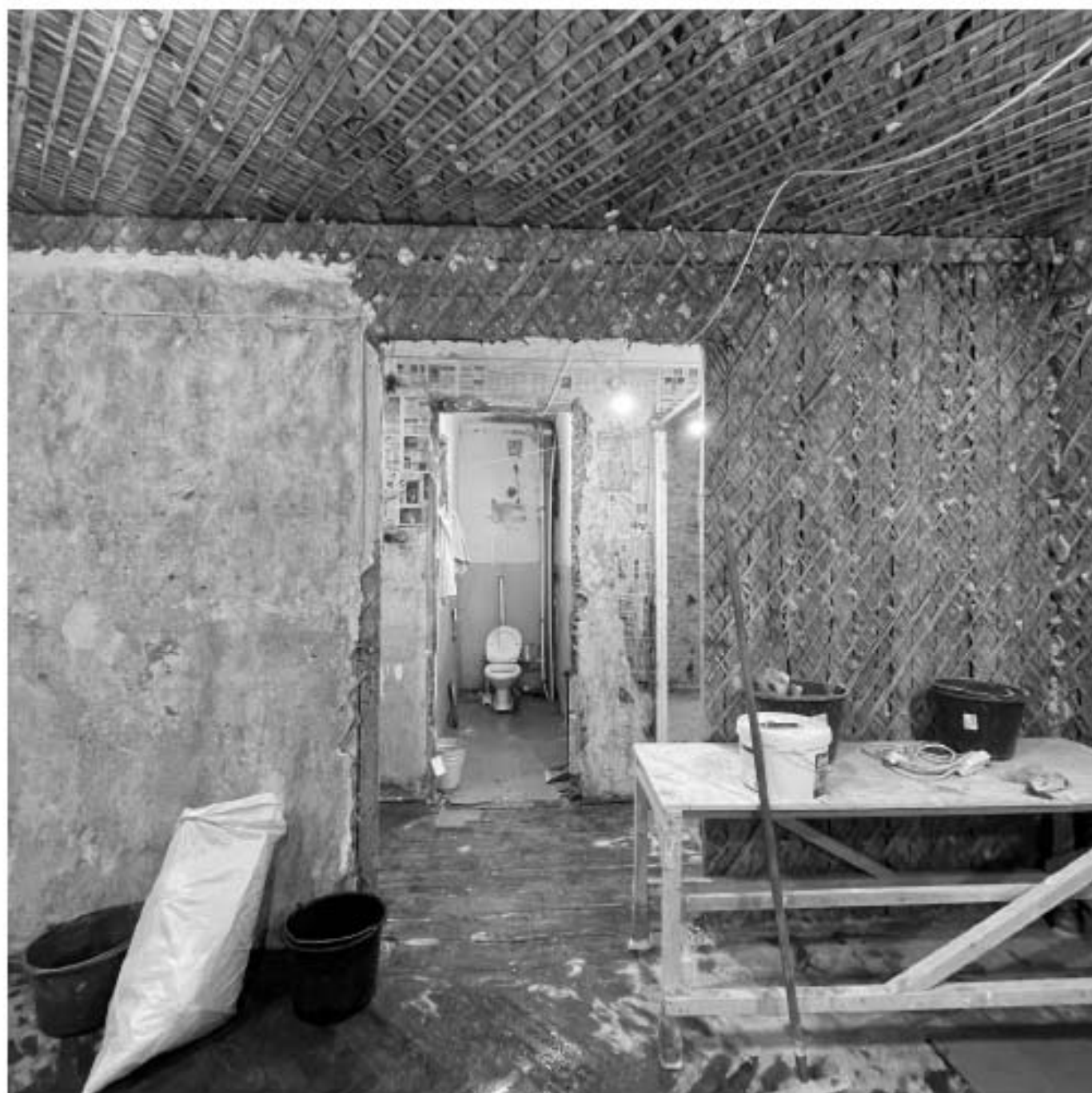
16. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-1).
Фото: 05.06.2026.



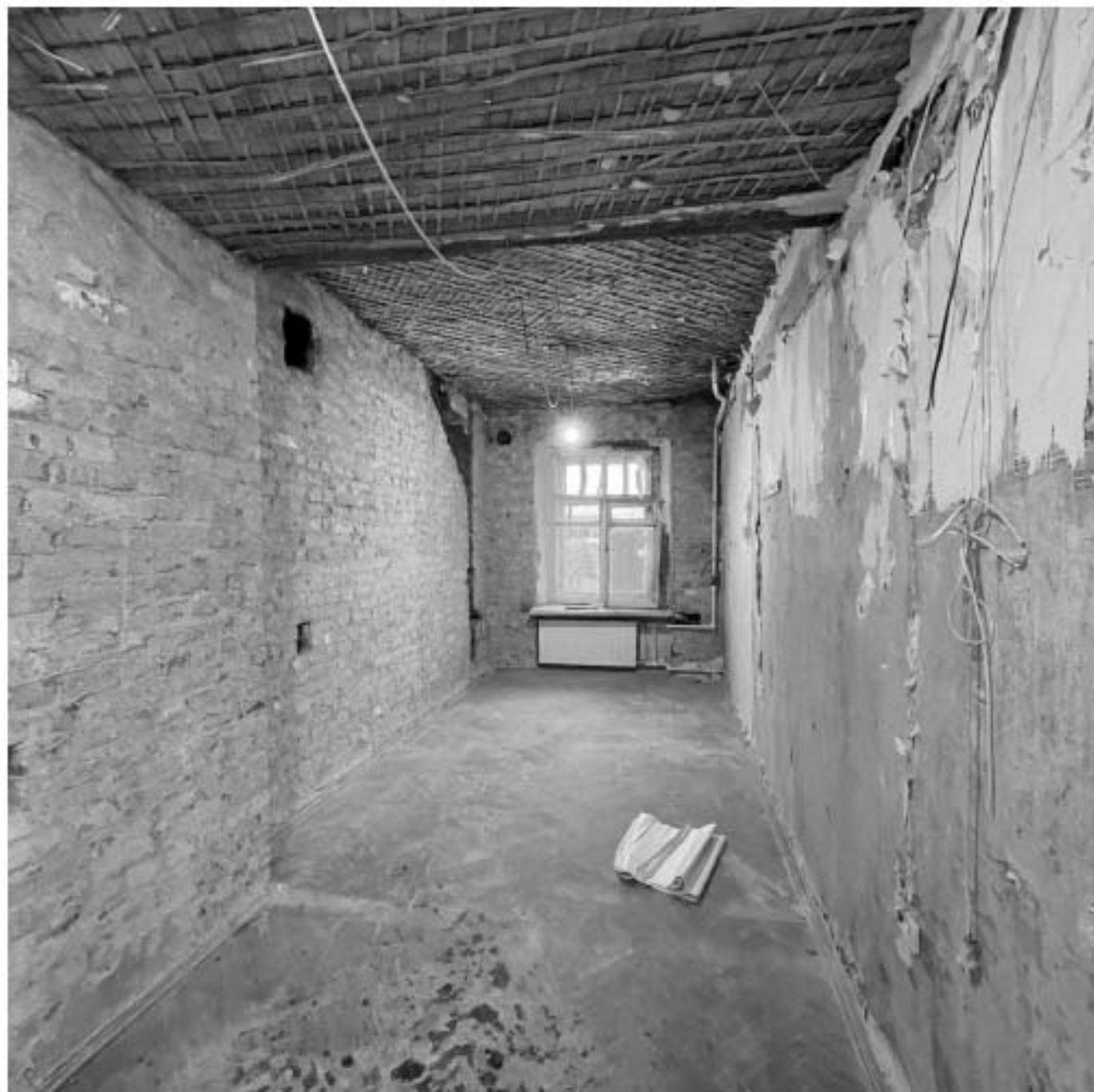
17. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-1).
Фото: 05.06.2026.



18. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-1).
Фото: 05.06.2026.



19. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-1).
Фото: 05.06.2026.



20. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-15).
Фото: 05.06.2026.



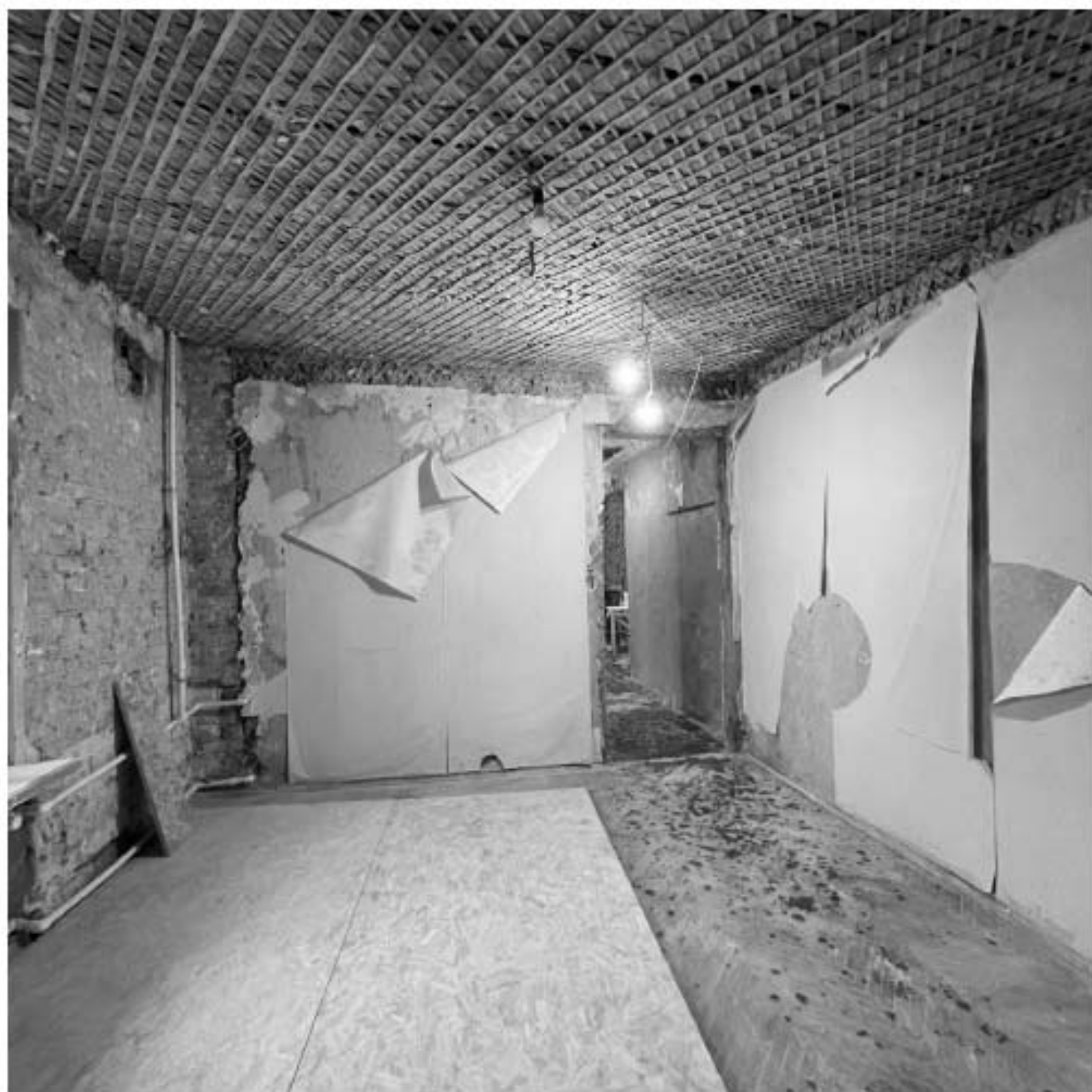
21. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-15).
Фото: 05.06.2026.



22. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-15).
Фото: 05.06.2026.



23. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-11). Коридор.
Фото: 05.06.2026.



24. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-9).
Фото: 05.06.2026.



25. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-9).
Фото: 05.06.2026.



26. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-9).
Фото: 05.06.2026.



27. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-13).
Фото: 05.06.2026.



28. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-13).
Фото: 05.06.2026.



29 «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-4).
Фото: 05.06.2026.



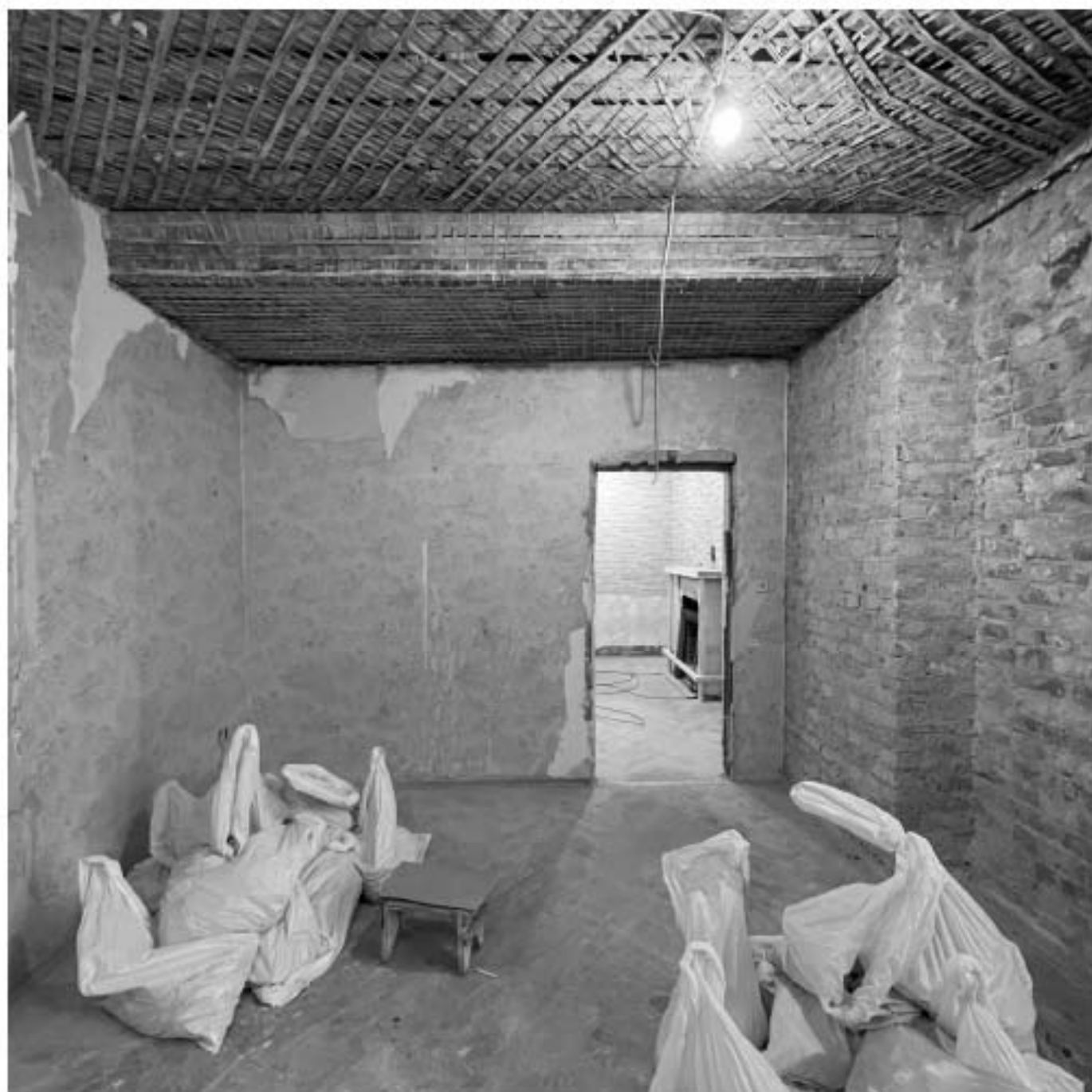
30. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-4).
Фото: 05.06.2026.



31. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



32. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



33. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



34. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



35. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



36. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



37. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-3).
Фото: 05.06.2026.



38. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-8).
Фото: 05.06.2026.



39. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-8).
Фото: 05.06.2026.



40. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-8).
Фото: 05.06.2026.



41. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-7).
Фото: 05.06.2026.



42. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-7).
Фото: 05.06.2026.



43. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-7).
Фото: 05.06.2026.



44. «Дом О.П. Кушелевой».
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.
Фрагмент интерьера кв. №109 (Н-7).
Фото: 05.06.2026.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

ПЕРЕЧЕНЬ ПРЕДМЕТА ОХРАНЫ



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

окуд

28 ФЕВ 2014

№ 10-77

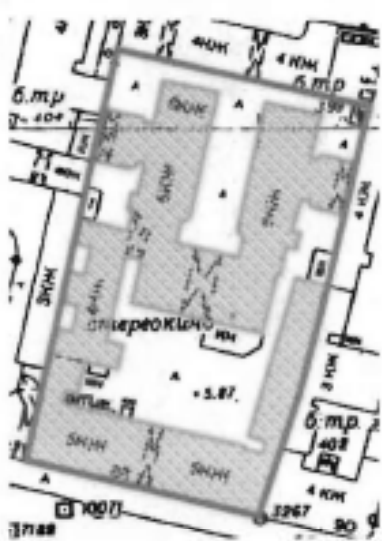
Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом О.П. Кушелевой»

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, Невский проспект, дом 88, литера А (Невский пр., 88), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник управления государственного учета
объектов культурного наследия

Г. Р. Аганова

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия
 «Дом О.П. Кушелевой»
 Санкт-Петербург, Центральный район, Невский проспект, дом 88, литера А
 (Невский пр., 88)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	Габариты и конфигурация здания, состоящего из лицевого корпуса, дворовых корпусов и дворового П-образного флигеля*; * в восточной части южного фасада дворового флигеля — современная пристройка в высоту 1-2-го этажей;	  

крыши – габариты, конфигурация (скатная), высотные отметки конька кровли, материал покрытия (листовой металл);

воротные проезды – местоположение и конфигурация (в центральной оси лицевого корпуса – с полуциркулярным завершением; в центральной оси дворового поперечного флигеля – с трехцентровым завершением; воротный проезд, соединяющий центральный двор с восточным двором – с лучковым завершением, с поворотом; в крайней западной оси северо-западной части дворового флигеля и в крайней восточной оси северо-восточной части дворового флигеля), габариты.



			  
2	Конструктивная система здания:	Исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; междуэтажные перекрытия – местоположение; своды, в том числе: кирпичные своды помещений 12-Н, 21-Н; своды по балкам помещения 25-Н; кирпичные своды с распалубками 36-Н; коробовые на подпружных арках (воротный проезд в центральной оси дворового поперечного флигеля,	

воротный проезд, соединяющий центральный двор с восточным двором);

коробовые с распалубками своды помещений подвального этажа, в том числе помещения 3-Н, 5-Н, 11-Н;

коробовые и коробовые с распалубками своды лестничных площадок, в том числе парадных лестниц лицевого корпуса, лестниц №№ 3-7);

одномаршевые средистенные лестницы вестибюлей парадных входов (в 6-ой и 18-ой световых осях) на перепаде высот с известняковыми ступенями;



две исторические парадные лестницы лицевого корпуса – маршевые, на косоурах, с известняковыми ступенями и площадками, с металлическим ограждением в виде вертикальных стоек с перехватами, растительными завитками и крутами в центре; с деревянными поручнями;



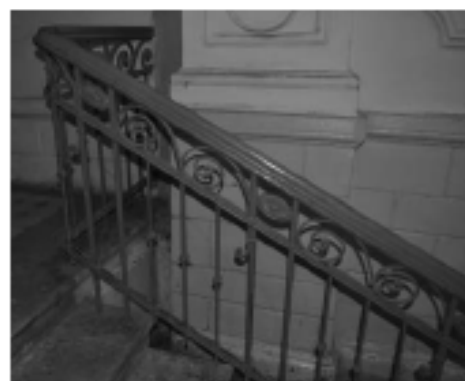
одномаршевые двухуровневые лестницы вестибюлей парадных входов западного и восточного крыльев дворового П-образного флигеля – на перепаде высот с известняковыми ступенями, металлическим ограждением с деревянными поручнями и площадкой с покрытием метлахской плиткой белого и серого цветов геометрического рисунка;



две исторические парадные лестницы дворового флигеля (западное и восточное крылья) – двухмаршевые, на косоурах, с известняковыми ступенями, металлическим ограждением с деревянными поручнями с лестничными площадками с покрытием метлахской плиткой белого и серого цветов геометрического рисунка;

ограждение лестниц (вестибюля и парадной лестницы) восточного крыла – в виде вертикальных прутьев с перехватами и верхним горизонтальным поясом с волнотобразными завитками и овальными розетками;

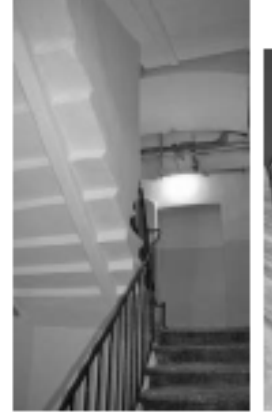
ограждение лестниц (вестибюля и парадной лестницы) западного крыла – в виде ажурных вертикальных стоек, вертикальных столбиков с перехватами и опорными столбиками, с оформлением верхней части в виде жгута;



две исторические парадные лестницы в воротном проезде дворового флигеля (лестницы №№ 14, 15) – двухмаршевая (лестница №14, в восточной части), маршевая (лестница №15, в западной части), на косоурах, с известняковыми ступенями и покрытием площадок лестниц и вестибюля (лестница №15) метлахской плиткой белого и серого цветов геометрического рисунка, с металлическим ограждением с деревянными поручнями в виде ажурных вертикальных стоек и вертикальных столбиков, с перехватами и оформлением в виде жгута;



исторические двухмаршевые лестницы на косоурах, с площадками по сводам (лестницы №№ 3-7), с известняковыми ступенями и площадками и металлическим ограждением;

		маршевая лестница помещения 13-Н - на косоурах, с металлическим ограждением в виде вертикальных прутьев с перехватами и верхним горизонтальным поясом с волнотобразными завитками и овальными розетками;	     
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; вестибюли парадных входов лицевого корпуса и дворового флигеля – местоположение, конфигурация, габариты; тамбуры* парадных входов лицевого корпуса и дворового флигеля – местоположение, конфигурация и конструкция, габариты; *частично не сохранились;	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	Лицевой корпус по Невскому пр.: Архитектурно-художественное решение лицевого фасада в стиле классицизм; материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка; оформление воротного проезда – рустованный архивольт с замковым камнем; оформление центральной части фасада – уплощенная раскреповка, объединяющая воротный проезд и фланкирующие дверные проемы с филёнками над ними и с профилированным карнизом в завершении;	   
---	---	---	--

оформление воротного проезда – софиты полуциркульных арок и плоского перекрытия подпружной арки в центральной части проезда оформлены кессонами в лепных орнаментированных рамах с лепными розетками, антресольные полуциркульных арок с внутренней стороны оформлены профилированными филёнками;

оформление стен воротного проезда – профилированный карниз с поясом иоников;

оформление подшивки воротного проезда – лепная рама с поясом иоников;

два балкона на чугунных кронштейнах – местоположение (в 3-ей и 21-ой световых осях, в уровне 4-го этажа), конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция, габариты;

балкон на четырех чугунных кронштейнах – местоположение (в центральной световой оси, в уровне 3-го этажа), конфигурация (прямоугольный в плане), конструкция, габариты;

металлическое ограждение балконов из секций вертикальных прутьев с верхним и нижним горизонтальными поясами меандра между вертикальными стойками в виде колонок с шарообразным завершением, с орнаментом в виде листовых венков – на боковых секциях и трех переплетающихся листовых венков с перекрещенными копиями – в центральных секциях ограждений;



исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические заполнения* – конструкция, материал, оформление;

*на основании архивных исследований;

исторические оконные и дверные (балконные) проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные и с полуциркулярным завершением – в уровне 1-го этажа, полуциркулярные оконные проемы – над дверными проемами), габариты;

оформление оконных и дверных (балконных проемов) – клинчатая перемычка (в уровне цокольного этажа), архивольт на импостах, с замковым камнем (в уровне 1-го этажа), утолщенные прямоугольные наличники и гладкие наличники (в уровне 2-го этажа), профилированные наличники и линейные сандрики (в 1-5-ой и в 19-23-ей световых осях, в уровне 3-го этажа), треугольные сандрики (в 6-18-ой световых осях, в уровне 3-го этажа), подоконные доски (в уровне 4-го этажа);

историческое заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет*;

* по материалам расчистки и архивных исследований;

профилированные горизонтальные тяги (раскрепованная – в межоконных простенках в уровне 2-го этажа, подоконная – в уровне 3-го этажа), горизонтальная тяга и межэтажный профилированный карниз в уровне между 2-м и 3-м этажами;



антаблемент, состоящий из профилированного архитрава с поясами бус и растительного орнамента, фриза с лепными композициями из пальметт, розеток и листового орнамента и венчающего профилированного карниза с выносом, с поясами дентикул, иоников и растительного орнамента;

дворовые фасады:

материал и характер отделки цоколя – известняк;

материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;

исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация габариты;

исторические оконные проемы* – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением – в крайних южных световых осях восточного и западного дворовых фасадов), оформление (уплощенные прямоугольные ниши и гладкие наличники – в уровне 2-го этажа восточного дворового фасада; линейные сандрики и профилированные наличники – в уровне 3-го этажа восточного дворового фасада), габариты (отметки высоты и габариты ширины – в уровнях цокольного и 1-го этажа);

*частично заложены;



профилированные подоконные и межэтажные тяги, профилированные венчающие карнизы;

Дворовый флигель:

Архитектурно-художественное решение фасадов в приемах модерна с элементами классицизма;

материал и характер отделки цоколя – известняк;

материал и характер отделки фасадов – фактурная штукатурка;

исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты, оформление, в том числе:

исторические дверные проемы парадных лестниц дворового флигеля – местоположение (в центральной части восточного и западного фасадов дворового флигеля (внутренний двор)), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированный архивольт с замковым камнем, гладкие наличники);

исторические заполнения дверных проемов парадных лестниц дворового флигеля – конструкция (трехстворчатое, полусветлое, с полуциркульной фрамугой с веерной расстекловкой), материал (дерево, матовое стекло), оформление (филенчатое);



исторические дверные проемы парадных лестниц воротного проезда дворового флигеля (лестницы №№ 14, 15) – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (гладкие наличники);

исторические заполнения дверных проемов* – конструкция (двухстворчатое с прямоугольной фрамугой), материал (дерево), оформление (филенчатое);

*историческое заполнение утрачено;

балконы – местоположение, конфигурация (прямоугольные в плане), конструкция, габариты;

металлическое ограждение балконов из секций с геометрическим орнаментом;

исторические оконные* и дверные (балконные) проемы – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с трехцентровым завершением (в 1-ой, 10-ой световым осям южного фасада дворового флигеля, в уровне 3-го этажа; в 9-ой, 10-ой световых осях восточного фасада и 6-ой, 7-ой световых осях западного фасада дворового флигеля), с полуциркульным завершением (во 2-4-ой, 7-9-ой и 11-ой световых осях южного фасада дворового флигеля, в уровне 3-го этажа), габариты;

* частично заложены (по 10-11 световой оси в уровне 1-го этажа и по 8-10-ой световым осям в уровне 2-го этажа южного фасада, а также в двух крайних южных световых осях западного фасада в уровне нижнего этажа);

* частично распиты в дверные (по 7-ой и 11-ой световым осям в уровне 2-го этажа южного фасада);



оформление оконных и дверных (балконных) проемов дворового флигеля:

гладкие наличники и полуналичники (в уровне цокольного этажа), лучковые перемычки, в том числе с замковыми камнями, фигурные подоконные доски, треугольные сандрики на стилизованных кронштейнах с каннелюрами;



оформление оконных и дверных (балконных) проемов южного фасада дворового флигеля:

гладкие наличники, профилированные архивольты на импостах, в том числе с замковыми камнями, прямоугольные филенки в подоконных пространствах, треугольные, фигурные и линейные сандрики, фигурные подоконные доски;

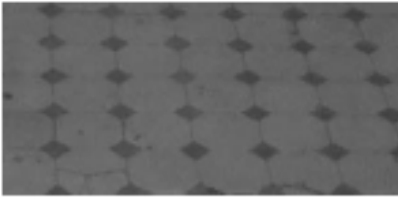


две колонны (3/4) со стилизованными коринфскими капителями на стилизованных кронштейнах оформленными лепным орнаментом – местоположение (в центральной части южного фасада дворового флигеля), конфигурация, габариты;

междуэтажные и подоконные профилированные раскрепованные тяги и карнизы, в том числе с лепным фризом с поясом меандра и розеток;

венчающий профилированный раскрепованный карниз;



5	Декоративно-художественная отделка помещений.	Исторические дверные заполнения тамбуров парадных лестниц дворового флигеля* – конструкция (створчатые с полуциркулярной остекленной фрамутой), материал (дерево, стекло), рисунок остекления фрамут; оформление фрамуты тамбура парадной лестницы в западном крыле – профилированный антревольт, в нижней части – декоративный пояс с порезкой меандра; *частично не сохранились; оформление вестибюлей парадных лестниц дворового флигеля в центральной части восточного и западного крыльев (внутренний двор): покрытие полов – материал (метлахская плитка), рисунок (геометрический рисунок), цвет (белый, серый); оформление стен – в нижней части с разделкой квадратным рустом, в верхней части – штукатурные фигурные филленки в профилированных рамах; оформление потолка – профилированный карниз с поясом иоников, центральные розетки. в виде четырех лепестков цветочного рисунка – в восточном крыле;	    
---	--	--	---

круглая розетка растительного рисунка – в западном крыле;



Квартира № 105:

Камин средиственный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета с резьбой, фриз оформлен желобками и филёнками, боковины – филёнками; обрамление топочного проема – латунное; таган чугунный с цветочным орнаментом.
В - 117, ш - 112, гл - 28 см.

Квартира № 106:

Камин средиственный, одноярусный, облицован светло-серым мрамором. Боковые резные лопатки; фриз с ложчатым орнаментом; топочный проем прямоугольный, резной по углам; таган чугунный.
В - 122, ш - 127, гл - 29 см.

Квартира № 107:

Камин средиственный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Боковины и фриз оформлены филёнками и желобками, топочный проем прямоугольной формы с выкружками по углам.
В - 126, ш - 128, гл - 28 см.

Квартира № 109:

Камин средиственный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Боковины и фриз с филёнками и желобками, топочный проем прямоугольной формы с выкружками по углам. Обрамление топочного проема - латунное. Решетка чугунная с балюсинами.
В - 122, ш - 127, гл - 29 см.

Квартира № 131:

Камин средиственный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета.

		Боковины и фриз с филенками и желобками, топочный проем прямоугольной формы с выпуклками по углам. Решетка чугунная. В - 129, ш - 126, гл - 28 см. Квартира № 89: Камин средистенный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Фриз с желобками и филенками, на боковинах – филенки. Обрамление топочного проема – латунное. Квартира № 93: Камин средистенный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Боковины и фриз с филенками и желобками, топочный проем прямоугольной формы с выпуклками по углам. В - 129, ш - 126, гл - 28 см. Квартира № 95: Камин средистенный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Фриз с желобками и филенками, на боковинах – филенки. Обрамление топочного проема – латунное. Квартира № 96: Камин средистенный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Боковины и фриз с филенками и желобками, топочный проем прямоугольной формы с выпуклками по углам. Решетка чугунная. В - 127, ш - 124, гл - 30 см. Квартира № 97: Камин средистенный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Фриз с желобками и филенками, на боковинах - филенки. Обрамление топочного проема - латунное. В - 117, ш - 112, гл - 28 см. Квартира № 4, 72: Камин средистенный, одноярусный, облицован мрамором белого цвета. Фриз с желобками и филенками, на боковинах - филенки. Обрамление топочного проема - латунное. В - 117, ш - 112, гл - 28 см.	
--	--	--	--

Квартира № 77,
Камин средистенный,
одноярусный, белого мрамора.
Полочка профилированная, фриз
с резными филёнками и
каннелюрами. Боковые стенки
раскрепованы. Портал
прямоугольный, сверху скруглен
по углам.
В – 124, ш – 118, гл. – 30 см.

Квартира № 87:
Камин средистенный,
одноярусный, облицован
мрамором белого цвета.
Боковины и фриз с филёнками и
желобками, топочный проем
прямоугольной формы с
выступками по углам.
Выс.-125, шир.-130, гл.-28 см.

Квартира № 94:
Камин средистенный,
одноярусный, прямоугольный в
плане; облицован светлым серым
резным мрамором; фриз и
лопатки декорированы
филёнками и каннелюрами; топка
защита латунным листом с
козырьком; таган.

помещение 13-Н (10):
оформление стен – в
завершении стен лепной
орнамент в виде провисающих
лавровых гирлянд, венков с
лентами, розеток и пальметт;
оформление потолка –
центральная розетка
ромбовидной формы с лепным
орнаментом в виде листьев
аканта и расходящихся от нее
полос с растительным
орнаментом, делящих поле
потолка на четыре равные части;



помещение 13-Н (11):
оформление стен – в
завершении стен декоративный
пояс из ноников и растительного
орнамента.



ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

План границ ОКН

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

Б.М. Кириков

М.П.

- 22 - июля 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом О. П. Кушелевой"**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
 выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843625527

Копия верна

Исполнитель: _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

Выписка из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15

**Список
включенных объектов культурного наследия**

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

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

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

Рег. №	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Постановление
1	2	3	4	5	6	7
1924.2	Дом по Невскому проспекту	1835; 1867, устройство эркера	арх. А. Н. Очаков арх. Г. М. Барч	Невский пр., 87 (левая часть)	среднее	Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15
1924.3	Дом по Гончарной улице	1823, 1835; 1867	арх. А. Н. Очаков арх. Г. М. Барч	Гончарная ул., 2 (правая часть)	среднее	Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15
1925	Дом О. П. Кушелевой	начало XIX века, лицевой корпус; 1910 – 1911, строительство флигеля	автор не установлен арх. А. С. Хренов	Невский пр., 88	среднее	Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15
1926	Дом К. С. Меншова	1-ая четверть XIX века, 1866, 1890-е, 1903	архитекторы А.К. Бруни, А.П. Шильцов, В.А. Шретер	Невский пр., 90 – 92	среднее	Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

**Выписка из Единого государственного реестра прав на
недвижимое
имущество и сделок с ним, содержащая сведения о
зарегистрированных правах на объект культурного наследия и
(или)
земельные участки в границах его территории, внесенные в
в государственный кадастр недвижимости**

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001219:3834
помещения наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны, данные учтены"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	



Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	78:31:0001219-3834

Сведения о зарегистрированных правах, ограничениях прав или обременениях

1.1	Правообладатель (правообладатели)	
	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая совместная собственность, 78:31:0001219-3834-78/011/2025-9, 10.10.2025
	Основание государственной регистрации	Договор купли-продажи квартиры, 09.10.2025
	Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права	Право на недвижимость действующее
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	Данные отсутствуют
	Заявленные в судебном порядке права требования	Данные отсутствуют
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	Данные отсутствуют
	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	Данные отсутствуют



ПРИЛОЖЕНИЕ № 8

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

**Технический паспорт ГУП "ГУИОН" и
Акт технического состояния ОКН**

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
(выпуска о технических характеристиках объекта)

121

кадастровый номер: 78:31:0001219:3834

Адрес: Санкт-Петербург, проспект Невский, дом 88, литера А, квартира 109

1. Общие сведения о строении

Назначение: многоквартирный дом

Год ввода в эксплуатацию: 1860

Год последнего капитального ремонта: 2024

Количество этажей: 8, в том числе подземных 1

Материал стен: кирпичные

Материал перекрытий: металлические балки с деревянным заполнением

Общая площадь строения: 18 077,3 кв. м

2. Общие сведения о помещении

Назначение: жилое

Использование: квартира

Этаж: 6

Общая площадь: 240,6 кв.м.

Благоустройства:

Наименование	Описание
отопление	централизованное
водоснабжение	централизованное
горячее водоснабжение	централизованное
канализация	сброс в городскую сеть
газоснабжение	—
электроплита	имеется
вентиляция	естественная
мусоропровод	—
лифты	имеется

Примечания:

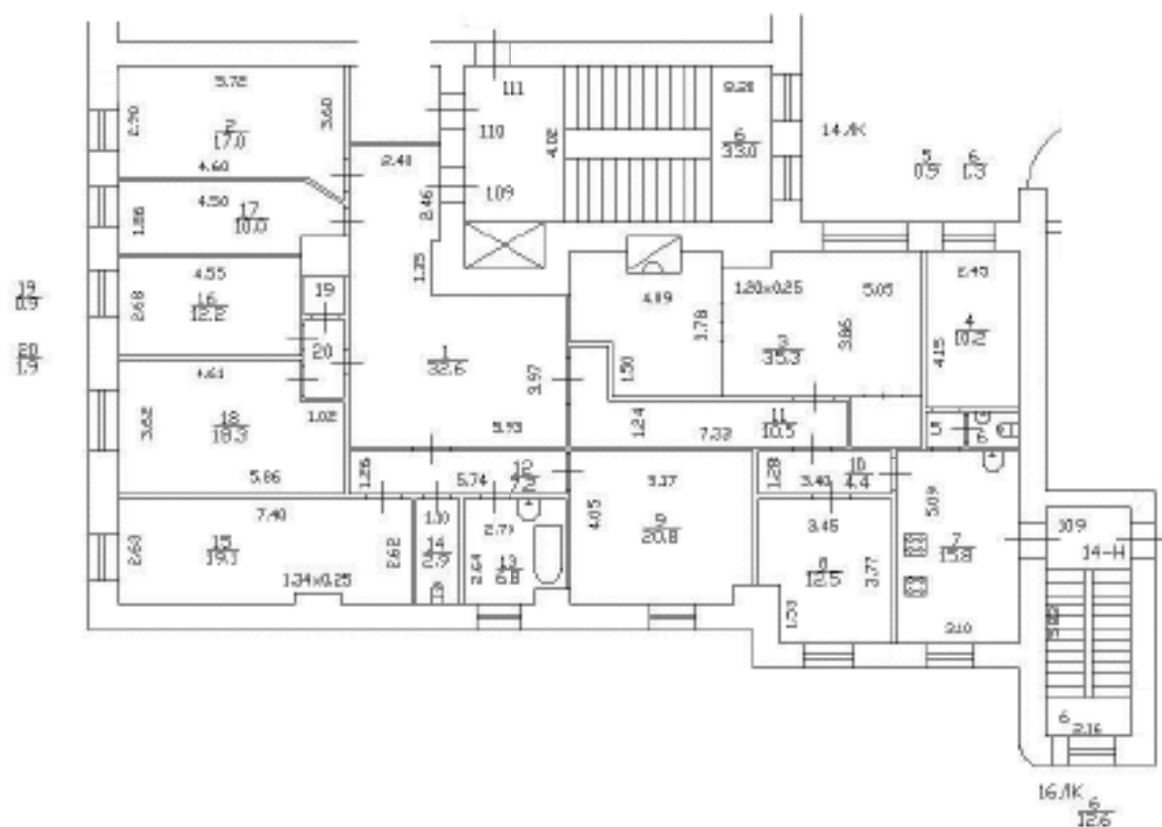
Технический паспорт подготовлен на основе архивных материалов Росреестра.

3. План квартиры

122

План 6 этажа

Масштаб 1:200



дата: 29.01.2026 г.

Кадастровый инженер

Шедчик Р.Т.

4. Ведомость помещений и их площадей

123

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	В том числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас кв.м.	Примечание
					Жилая кв.м.	Вспомогательная кв.м.		
6	109	1	Коридор	32.6		32.6		
		2	Комната	17.0	17.0			
		3	Комната	35.3	35.3			
		4	Кладовая	10.2	10.2			
		5	Коридор	0.9		0.9		
		6	Уборная	13		13		
		7	Кухня	15.8		15.8		
		8	Комната	12.5	12.5			
		9	Комната	20.8	20.8			
		10	Коридор	4.4		4.4		
		11	Коридор	10.5		10.5		
		12	Коридор	7.2		7.2		
		13	Ванная	6.8		6.8		
		14	Туалет	2.9		2.9		
		15	Комната	19.1	19.1			
		16	Комната	12.2	12.2			
		17	Комната	10.0	10.0			
		18	Комната	18.3	18.3			
		19	Кладовая	0.9		0.9		
		20	Коридор	1.9		1.9		
			Итого по помещению	240.6	155.4	85.2		



дата: 29.01.2026 г.

Кадастровый инженер

Шедчик Р.Т.

АКТ

осмотра технического состояния объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры) народов Российской Федерации

Дата 09.05.2026 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, кв. №109

Мы, нижеподписавшиеся:

ГАП проекта В.А. Иванов

ГИП проекта А.А. Фиголь

составили настоящий акт в том, что сего числа нами произведен технический осмотр в выявленном объекте культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» для разработки проекта на проведение работ по сохранению ОКН в в части ремонта и приспособления квартиры №109.

В результате осмотра выявленного объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника (краткая характеристика объекта в целом, справка о датах и истории его сооружения):

Квартира №109 расположена по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 88, лит. А. Квартира №109 расположена на 6 этаже.

Этажность: 7(4-5-6-7, в т.ч. мансарда, подвал) - по данным технического паспорта на дом.

Год постройки дома согласно техническому паспорту – 1860, 1914 г.

Год последнего капитального ремонта – данные отсутствуют (по техническому паспорту объекта).

Стиль: русский неоклассицизм.

Участок на Невском проспекте под современным номером 88 имеет давнюю историю застройки. Ещё в XVIII веке здесь находились деревянные строения, а территория делилась на две части: в передней располагались два небольших дома и три дворовых флигеля, в задней — огороды.

В начале XIX века участок объединили в единое пространство, расширив его до огородов Марининской больницы. Тогда же появились двухэтажные каменные лицевые дома, флигель по центральной оси и одно-двухэтажные каменные службы по боковым границам. В центральной части сохранялся небольшой сад, окружённый деревянными сараями.

Во второй четверти XIX века для купцов Меняевых был построен четырёхэтажный каменный дом в стиле неоклассицизма с лицевым фасадом по Невскому проспекту (в 23 световые оси). Здание отличалось симметричной композицией, оштукатуренным фасадом и высоким цоколем, облицованным известняком. Лепной декор выделял антаблемент с растительным орнаментом, пальметтами, розетками и другими элементами.

В середине XIX века дом перешёл во владение Ольги Петровны Кушелевой — жены статского советника и представительницы старинного дворянского рода. С этого времени здание стало известно как «Дом О. П. Кушелевой». Оно принадлежало ей с 1902 по 1910 год.

В 1910–1911 годах по заказу владелицы архитектор А. С. Хренов возвёл дворовой флигель — П-образное шестизэтажное здание с мансардами. Позднее по правой границе двора достроили симметричный флигель, а оба сооружения соединили ещё одним шестизэтажным флигелем. В это же время снесли часть старых построек. Новое сооружение, выполненное в духе модернизированной неоклассики, выделялось аркой.

После 1917 года участок был разделён, и его задней границей стал П-образный дворовый флигель.

В начале 1950-х годов лицевой фасад главного дома реконструировали по проекту архитектора Г. И. Иванова, чтобы вернуть ему классический облик.

В 2001 году по проекту архитектора Л. В. Домрачевой-Канунниковой благоустроили дворы: выложили плитку, оформили посадки, установили металлодекор и осветительные приборы (дворы вошли в единый комплекс с домами № 84 и № 90–92).

В 2001 г. дом включён КГИОПом в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

В настоящее время здание по адресу Невский проспект, д. 88, литера А, является многоквартирным жилым домом.

Характеристика здания в целом:

Объект проектирования (квартира №109) является частью здания, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Купелевой».

Материал стен – кирпичные.

Конструктивная схема здания – система наружных и внутренних поперечных и продольных стен.

Наружные и внутренние несущие стены – выполнены из кирпичной кладки на сложном растворе.

Междуэтажные перекрытия – деревянные по деревянным и металлическим балкам (по данным технического паспорта на дом).

Перекрытия чердачные – деревянные по деревянным балкам (по данным технического паспорта на дом).

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Удовлетворительное.

б) Цоколи и отмостки около них:

Материал отделки цоколя – известняк. Состояние удовлетворительное.

г) Стены наружные:

Материал наружных и внутренних капитальных стен – кирпич.

Конструктивная схема здания – система наружных и внутренних поперечных и продольных стен.

Состояние удовлетворительное.

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

Крыша скатная, кровля металлическая. Состояние удовлетворительное.

е) Главы, шатры и их конструкция, и покрытие:

Отсутствуют.

ж) Внешнее декоративное убранство:

Лицевой корпус по Невскому проспекту:

Лицевой фасад:

Материал и характер отделки цоколя – известняк. Состояние удовлетворительное.

Материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка. Состояние удовлетворительное.

Оформление воротного проезда - рустованный архивольт с замковым камнем. Софиты полуциркульных арок и плоского перекрытия подпружной арки в центральной части проезда оформлены кессонами в лепных орнаментированных рамах с лепными розетками, антревольты полуциркульных арок с внутренней стороны оформлены профилированными филенками. Состояние удовлетворительное.

Стены воротного проезда оформлены профилированным карнизом с поясом иоников. Подшивка воротного проезда оформлена лепной рамой с поясом иоников. Состояние удовлетворительное.

Балконы на чугунных кронштейнах с металлическим ограждением – сохранены.

Исторические дверные проемы – сохранены.

Исторические оконные и дверные балконные проемы – сохранены.

Оформление оконных и дверных (балконных проемов) – клинчатая перемычка (в уровне цокольного этажа), архивольт на импостах, с замковым камнем (в уровне 1-го этажа), уплощенные прямоугольные ниши и гладкие наличники (в уровне 2-го этажа), профилированные наличники и линейные сандрики, треугольные сандрики (в 6-18-ой световых осях, в уровне 3-го этажа), подоконные доски (в уровне 4-го этажа) – сохранены.

Историческое заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет – частично сохранены.

Профилированные горизонтальные тяги (раскрепованная – в межоконных простенках в уровне 2-го этажа, подоконная – в уровне 3-го этажа), горизонтальная тяга и межэтажный профилированный карниз в уровне между 2-м и 3-м этажами в удовлетворительном состоянии.

Антаблемент, состоящий из профилированного архитрава с поясами бус и растительного орнамента, фриза с лепными композициями из пальметт, розеток и листового орнамента и венчающего профилированного карниза с выносом, с поясами дентикул, иоников и растительного орнамента, – сохранен.

Дворовый фасад:

Материал и характер отделки цоколя – известняк. Состояние удовлетворительное.

Материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка. Состояние удовлетворительное.

Исторические дверные проемы – сохранены.

Исторические оконные и дверные балконные проемы – частично заложены.

Профилированные подоконные и межэтажные тяги, профилированные венчающие карнизы – сохранены. Состояние удовлетворительное.

Дворовый флигель:

Материал и характер отделки цоколя – известняк. Состояние удовлетворительное.

Материал и характер отделки фасада – фактурная штукатурка. Состояние удовлетворительное.

Исторические дверные проемы - местоположение, конфигурация, габариты, оформление – сохранены. Состояние удовлетворительное.

Исторические заполнения дверных проемов – конструкция (двухстворчатое с прямоугольной фрамугой), материал (дерево), оформление (филенчатое) – утрачены.

Исторические дверные проемы парадных лестниц - местоположение (в центральной части восточного и западного фасадов дворового флигеля), конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированный архивольт с замковым камнем, гладкие наличники) – сохранены.

Исторические заполнения дверных проемов парадных лестниц дворового флигеля конструкция (трехстворчатое, полусветлое, с полуциркульной фрамугой с веерной расстекловкой), материал (дерево, матовое стекло), оформление (филенчатое) - сохранены. Состояние удовлетворительное.

Исторические дверные проемы парадных лестниц воротного проезда дворового флигеля (лестницы №№ 14, 15) – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (гладкие наличники) - сохранены.

Балконы – местоположение, конфигурация, конструкция, габариты, металлическое ограждение балконов из секций с геометрическим орнаментом – сохранены. Состояние удовлетворительное.

Исторические оконные и дверные (балконные) проемы – местоположение, конфигурация, габариты – в основном сохранены, частично заложены в уровне 1-го и 2-го этажа южного фасада и в уровне нижнего этажа на западном фасаде, частично распиты в дверные в уровне 2-го этажа южного фасада.

Оформление оконных и дверных (балконных) проемов дворового флигеля: гладкие наличники и полуналичники (в уровне цокольного этажа), лучковые перемычки, в том числе с замковыми камнями, фигурные подоконные доски, треугольные сандрики на стилизованных кронштейнах с каннелюрами – сохранены.

Оформление оконных и дверных (балконных) проемов южного фасада дворового флигеля: гладкие наличники, профилированные архивольты на импостах, в том числе с замковыми камнями, прямоугольные филенки в подоконных пространствах, треугольные, фигурные и линейный сандрики, фигурные подоконные доски;

Две трехчетвертные колонны со стилизованными коринфскими капителями на стилизованных кронштейнах с лепным орнаментом – местоположение (в центральной части южного фасада дворового флигеля), конфигурация, габариты – сохранены. Состояние удовлетворительное.

Междуэтажные и подоконные профилированные раскрепованные тяги и карнизы, в том числе с лепным фризом с поясом меандра и розеток – сохранены.

Венчающий профилированный раскрепованный карниз – сохранен. Состояние удовлетворительное.

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника (в границах проектирования помещений квартиры №109):

а) Общее состояние:

Предполагаемые к проведению работы по сохранению выявленного объекта культурного наследия ограничиваются внутренними помещениями квартиры № 109.

Общее состояние ограниченно-работоспособное.

б) Перекрытия:

Перекрытие под кв. 109 по результатам Технического заключения (раздел ИТИ) находится в ограниченно-работоспособном состоянии.

Перекрытие над кв. 109 по результатам Технического заключения (раздел ИТИ) находится в ограниченно-работоспособном состоянии

в) Полы:

Чистовые полы: паркетная доска.

Состояние неудовлетворительное.

г) Стены внутренние:

Внутренние стены – из красного глиняного полнотелого кирпича на сложном растворе с дефектами и трещинами.

Состояние ограниченно-работоспособное по результатам Технического заключения (раздел ИТИ).

Перегородки – дощатые ненесущие. Не являются предметом охраны.

Состояние неудовлетворительное.

д) Столбы и колонны:

Столбы, колонны отсутствуют.

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Дверные и оконные проемы в капитальных стенах: местоположение, габариты и конфигурация сохранены.

Дверные заполнения входное квартирное – не является предметом охраны. Состояние удовлетворительное.

Дверные межкомнатные заполнения – отсутствуют.

Оконные заполнения – не являются предметом охраны КГИОП. Состояние неудовлетворительное.

ж) Лестницы и крыльца:

Отсутствуют.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

Внутри квартиры №109 есть элемент декоративно-художественной отделки интерьеров, подлежащей охране КГИОП: одноярусный средистенный камин, облицованный белым мрамором, с латунным обрамлением топочного проема, с чугунной решеткой с балясинами. Состояние работоспособное.

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует.

5. Предметы прикладного искусства:

Отсутствует.

6. Отопление, вентиляция, канализация:

Отопление:

Отопление производится от существующей системы центрального отопления.

Вентиляция:

Приток воздуха в помещениях обеспечивается через регулируемые оконные форточки. Удаление воздуха - в существующие вентканалы.

Водоснабжение и канализация:

- Холодное водоснабжение – водопотребление помещений осуществляется от существующей внутридомовой системы холодного водоснабжения;

- Горячее водоснабжение – водопотребление помещений осуществляется от существующей системы центрального водоснабжения;

- Канализация – канализация помещений осуществляется в существующие канализационные стояки.

7. Сад, парк, двор, ворота, ограда:

Не входит в объем проектирования

ВЫВОДЫ:

Техническое общее состояние конструкций в квартире №109 ограниченно-работоспособное. Требуется ремонт с усилением конструкций.

ГАП проекта

ГИП проекта



В.А. Иванов

А.А. Фиголь

ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

Задание КГИОП от 19.02.2026 № 01-24-333/26-0-1

и Доверенность

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(подпись)

(подпись)

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

(наименование органа охраны)

Ю.К. Шпанник

(Ф.И.О.)

(подпись)

"05"

05

20 26 г.

по доверенности

М.П.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 544180748BEE24E906A486000032F8B1E
Подпись Шпанник Юлия Константиновна
Действителен с 16.11.2025 по 09.02.2027

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

№01-24-333/26-0-1 от 19.02.2026

ремонт, реставрация и приспособление для современного использования
квартиры № 1091. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного
наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее -
реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:Выявленный объект культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» (Основание: приказ
КГИОП от 20.02.2001 № 15)2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или
выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической
инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Невский проспект	д.	88	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):

Фельдман Дмитрий (выписка из ЕГРН, кад. № 78:31:0001219:3834, договор купли-продажи
от 09.10.2025, общая совместная собственность № 78:31:0001219:3834-78/011/2025-9,
10.10.2025 Фельдман Ольга)

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Лиговский				д.	10/118	лит.	А		офис/кв.	-		
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 объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» утвержден КГИОП 22.05.2002

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

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» утвержден распоряжением КГИОП от 04.05.2017 № 209-р

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

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

2. Этап в процессе производства работ

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

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации и приспособление для современного использования квартиры № 109 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).	

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, последние подлежат, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизе и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Главный специалист отдела
Центрального района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

Чиркова

(Ф.И.О. полностью)

ДОВЕРЕННОСТЬ №04/04/26

г. Санкт-Петербург

04.04.2026 г.

Я, 

Доверяю:



быть представителем во всех государственных, административных, жилищных органах и других учреждениях Санкт-Петербурга любой формы собственности, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, ПИБ Центрального района, ГУ МЧС, МВК Центрального района, Управляющей компании, МФЦ, Росреестр, по вопросу перепланировки и переустройства помещения, по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109.

Для чего предоставляю право: согласовывать и подписывать необходимые документы, в том числе, согласовывать проектную документацию, научный отчет. Подавать и получать все необходимые справки, письма, задание на проектирование, любую другую документацию, в том числе техническую. Получать разрешение на производство работ, вводить в эксплуатацию помещение после перепланировки с получением Акта приемки работ. Получать выписки на помещение в Росреестре. Для выполнения вышеперечисленных действий предоставляю право подавать заявления, подавать и получать необходимые справки и документы, задание на проектирование, проектную документацию, историко-культурную экспертизу, распоряжения, акты, уплачивать сборы и пошлины, в том числе государственные пошлины, подписывать документы, соглашения, расписываться и совершать все действия и формальности, связанные с выполнением данных поручений.

Доверенность выдана сроком на 1 год.

Подпись  /Кисилева М.А./Подпись  /Ченская Н.В./ /Фельдман Д./

ПРИЛОЖЕНИЕ № 10

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

Копия договоров с экспертами

Договор № 1 на выполнение научно-исследовательских работ

г. Санкт-Петербург

«05» июня 2026 г.

именуемый в дальнейшем «Заказчик», и гражданка

историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ № 1052 от 04.06.2026г.), именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение научно-исследовательских работ от 05.06.2026 г. (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Исполнитель обязуется провести обусловленные техническим заданием Заказчика научные исследования, а Заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

1.2. По Договору Исполнитель проводит следующие научные исследования:
выполнение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на выявленном объекте культурного наследия «Дом Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109
«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальным предпринимателем Ивановым Вадимом Андреевичем, ШИФР 10-2025-П.

1.3. Срок выполнения работ с даты подписания Договора до выполнения обязательств.

1.4. Исполнитель не вправе использовать полученные им результаты работ для собственных нужд.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость поручаемых Исполнителю работ – договорная.

2.2. Окончательный расчет по договору Заказчик обязуется осуществить в течение 5 (пяти) банковских дней после получения результатов работ по договору и согласования, и подписания Сторонами акта приемки работ без оговорок.

3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. Исполнитель выполняет государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на выявленном объекте культурного наследия «Дом Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109

«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальным предпринимателем Ивановым Вадимом Андреевичем, ШИФР 10-2025-П.

3.2. Документация передается Исполнителем Заказчику на электронном носителе - в 1 (одном) экземпляре.

3.3. Заказчик в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки работ от Исполнителя, обязаны направить Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки работ по Договору, либо мотивированный отказ. В случае мотивированного отказа Стороны согласовывают порядок и сроки устранения недостатков. После устранения недостатков сдача – приемка работ происходит в порядке, установленном Договором.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Выполнить предусмотренные Договором работы в строгом соответствии с техническим заданием Заказчика, действующими нормативными документами, регламентирующими уровень, качество, объем и комплектность работ по Договору и документации.

4.1.2. Выполнить работу в сроки, указанные в Договоре.

4.1.3. Провести научные исследования по Договору лично. Он вправе привлекать к исполнению Договора третьих лиц только с согласия Заказчика. При этом за действия привлеченных третьих лиц Исполнитель отвечает, как за свои.

4.1.4. Своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине в выполненных работах недостатки, которые могут повлечь отступления от параметров, предусмотренных в техническом задании.

4.1.5. Незамедлительно информировать Заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы.

4.2. Заказчик обязуется:

4.2.1. Обеспечить финансирование и оплату выполненных Исполнителем работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполненные или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за нарушение Договора, если не докажет, что такое нарушение произошло не по вине Исполнителя.

5.4. Ответственность Заказчика за задержку окончательного платежа устанавливается на основании действующего законодательства.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора возможно по соглашению Сторон.

6.2. Изменение и расторжение Договора совершается в письменной форме уполномоченными представителями Сторон.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры разрешаются на основании действующего законодательства в суде.

7.2. Об изменении места нахождения (места жительства) и банковских реквизитов Сторон, Стороны извещают друг друга в 10-дневный срок с момента происшедшего изменения.

7.3. Договор действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя по Договору обязательств.

7.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

7.5. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному у каждой из Сторон.

7.6. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:



Медведчикова Г.Н.

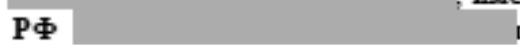


Фельдман Д.

Договор № 2 на выполнение научно-исследовательских работ

г. Санкт-Петербург

«05» июня 2026 г.

 , именуемый в дальнейшем «Заказчик», и гражданин РФ  – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 264 от 13.02.2024 г.), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение научно-исследовательских работ от 05.06.2026 г. (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Исполнитель обязуется провести обусловленные техническим заданием Заказчика научные исследования, а Заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

1.2. По Договору Исполнитель проводит следующие научные исследования:
выполнение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на выявленном объекте культурного наследия «Дом Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109
«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальным предпринимателем Ивановым Вадимом Андреевичем, ШИФР 10-2025-П.

1.3. Срок выполнения работ с даты подписания Договора до выполнения обязательств.

1.4. Исполнитель не вправе использовать полученные им результаты работ для собственных нужд.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость поручаемых Исполнителю работ – договорная.

2.2. Окончательный расчет по договору Заказчик обязуется осуществить в течение 5 (пяти) банковских дней после получения результатов работ по договору и согласования, и подписания Сторонами акта приемки работ без оговорок.

3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. Исполнитель выполняет государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на выявленном объекте культурного наследия «Дом Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109

«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальным предпринимателем Ивановым Вадимом Андреевичем, ШИФР 10-2025-П.

3.2. Документация передается Исполнителем Заказчику на электронном носителе - в 1 (одном) экземпляре.

3.3. Заказчик в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки работ от Исполнителя, обязан направить Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки работ по Договору, либо мотивированный отказ. В случае мотивированного отказа Стороны согласовывают порядок и сроки устранения недостатков. После устранения недостатков сдача – приемка работ происходит в порядке, установленном Договором.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Выполнить предусмотренные Договором работы в строгом соответствии с техническим заданием Заказчика, действующими нормативными документами, регламентирующими уровень, качество, объем и комплектность работ по Договору и документации.

4.1.2. Выполнить работу в сроки, указанные в Договоре.

4.1.3. Провести научные исследования по Договору лично. Он вправе привлекать к исполнению Договора третьих лиц только с согласия Заказчика. При этом за действия привлеченных третьих лиц Исполнитель отвечает, как за свои.

4.1.4. Своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине в выполненных работах недостатки, которые могут повлечь отступления от параметров, предусмотренных в техническом задании.

4.1.5. Незамедлительно информировать Заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы.

4.2. Заказчик обязуется:

4.2.1. Обеспечить финансирование и оплату выполненных Исполнителем работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполненные или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за нарушение Договора, если не докажет, что такое нарушение произошло не по вине Исполнителя.

5.4. Ответственность Заказчика за задержку окончательного платежа устанавливается на основании действующего законодательства.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора возможно по соглашению Сторон.

6.2. Изменение и расторжение Договора совершается в письменной форме уполномоченными представителями Сторон.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры разрешаются на основании действующего законодательства в суде.

7.2. Об изменении места нахождения (места жительства) и банковских реквизитов Сторон, Стороны извещают друг друга в 10-дневный срок с момента происшедшего изменения.

7.3. Договор действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя по Договору обязательств.

7.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

7.5. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному у каждой из Сторон.

7.6. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

Хорликов А.П.

Фельдман Д.

Договор № 3 на выполнение научно-исследовательских работ

г. Санкт-Петербург

«05» июня 2026 г.

именуемый в дальнейшем «Заказчик», и гражданка – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ МК РФ от 08.10.2025г. № 1797), именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор на выполнение научно-исследовательских работ от 05.06.2026 г. (далее - «Договор») о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Исполнитель обязуется провести обусловленные техническим заданием Заказчика научные исследования, а Заказчик обязуется принять работу и оплатить ее.

1.2. По Договору Исполнитель проводит следующие научные исследования:
выполнение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на выявленном объекте культурного наследия «Дом Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109
«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальным предпринимателем Ивановым Вадимом Андреевичем, ШИФР 10-2025-П.

1.3. Срок выполнения работ с даты подписания Договора до выполнения обязательств.

1.4. Исполнитель не вправе использовать полученные им результаты работ для собственных нужд.

2. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Общая стоимость поручаемых Исполнителю работ – договорная.

2.2. Окончательный расчет по договору Заказчик обязуется осуществить в течение 5 (пяти) банковских дней после получения результатов работ по договору и согласования, и подписания Сторонами акта приемки работ без оговорок.

3. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

3.1. Исполнитель выполняет государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на выявленном объекте культурного наследия «Дом Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109

«Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальным предпринимателем Ивановым Вадимом Андреевичем, ШИФР 10-2025-П.

3.2. Документация передается Исполнителем Заказчику на электронном носителе - в 1 (одном) экземпляре.

3.3. Заказчик в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки работ от Исполнителя, обязаны направить Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки работ по Договору, либо мотивированный отказ. В случае мотивированного отказа Стороны согласовывают порядок и сроки устранения недостатков. После устранения недостатков сдача – приемка работ происходит в порядке, установленном Договором.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Исполнитель обязуется:

4.1.1. Выполнить предусмотренные Договором работы в строгом соответствии с техническим заданием Заказчика, действующими нормативными документами, регламентирующими уровень, качество, объем и комплектность работ по Договору и документации.

4.1.2. Выполнить работу в сроки, указанные в Договоре.

4.1.3. Провести научные исследования по Договору лично. Он вправе привлекать к исполнению Договора третьих лиц только с согласия Заказчика. При этом за действия привлеченных третьих лиц Исполнитель отвечает, как за свои.

4.1.4. Своими силами и за свой счет устранять допущенные по его вине в выполненных работах недостатки, которые могут повлечь отступления от параметров, предусмотренных в техническом задании.

4.1.5. Незамедлительно информировать Заказчика об обнаруженной невозможности получить ожидаемые результаты или о нецелесообразности продолжения работы.

4.2. Заказчик обязуется:

4.2.1. Обеспечить финансирование и оплату выполненных Исполнителем работ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За невыполненные или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за нарушение Договора, если не докажет, что такое нарушение произошло не по вине Исполнителя.

5.4. Ответственность Заказчика за задержку окончательного платежа устанавливается на основании действующего законодательства.

6. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение Договора возможно по соглашению Сторон.

6.2. Изменение и расторжение Договора совершается в письменной форме уполномоченными представителями Сторон.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Споры, возникающие в процессе исполнения Договора, разрешаются путем переговоров. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры разрешаются на основании действующего законодательства в суде.

7.2. Об изменении места нахождения (места жительства) и банковских реквизитов Сторон, Стороны извещают друг друга в 10-дневный срок с момента происшедшего изменения.

7.3. Договор действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя по Договору обязательств.

7.4. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

7.5. Договор составлен в простой письменной форме в 2 (двух) экземплярах равной юридической силы по одному у каждой из Сторон.

7.6. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:



Михайловская Г.В.



Фельдман Д.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 11

К Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П

Протоколы собраний экспертной комиссии

Протокол № 1

Организационного заседания экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Место проведения заседания г. Санкт-Петербург

05.06.2026 г.

Присутствовали:

Медведчикова Г.Н.- эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1052 от 04.06.2026 г.);
Хорликов А.П.- эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 264 от 13.02.2024 г);
Михайловская Г.В. - эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1797 от 08.10.2025г.).

Повестка дня:

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

Слушали:

1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов Экспертной комиссии:

Медведчикова Г.Н.;
Хорликов А.П.;
Михайловская Г.В.

Голосование: Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии был поставлен на голосование.

Решили:

- Избрать председателем Экспертной комиссии Медведчикову Галину Николаевну;
- Избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии Хорликова Алексея Петровича.

Голосование: Решение принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №73-ФЗ). Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства от 25 апреля 2024 г. № 530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.
2. Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.
3. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.
4. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя Экспертной комиссии.
5. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
 - протокол организационного заседания;
 - протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии.

Голосование: Решение принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В. проводят комплексный анализ документов и обсуждают в рабочем порядке предварительные результаты рассмотрения.
- 2) Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В. проводят анализ проектных решений объекта.

3) Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В. проверяют соответствие проектных решений предмету охраны объекта.

Голосование: Решение принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

	Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
1.	05.06.2026	Натурное обследование здания.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.
2	06.06.2026 – 10.06.2026	Ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.
3.	10.06.2026 – 18.06.2026	Оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.
4.	18.06.2026	Заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.

Голосование: Решение принято единогласно.

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

Медведчикова Г.Н. уведомила членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- Задание КГИОП от 19.02.2026 № 01-24-333/26-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия;
- Выписка из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15;
- Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», утвержден распоряжением КГИОП от 20.02.2014 № 10-77;
- План границ выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», утвержден КГИОП 22.05.2002;
- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 09.05.2026;

- Документ о государственной регистрации права (выписка ЕГРН) от 29.01.2026;
- Технический паспорт ГУП "ГУИОН" на квартиру по состоянию на 21.01.2026 г.
- «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П, в составе:

СОСТАВ И КОМПЛЕКТОВАНИЕ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.

РАЗДЕЛ 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.

Ном. тома	Обозначение, шифр	Наименование раздела
1	2	3
1	10-2025 – ИРД 10-2025 - ФФ	Исходно-разрешительная документация Фотофиксация

РАЗДЕЛ 2. КОМПЛЕКСНЫЕ НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Ном. тома	Обозначение, шифр	Наименование раздела
1	2	3
2,3	10-2025 – ИАБИ 10-2025 – ОЧ 10-2025 - ИТИ	Историческая справка Обмерные чертежи Инженерно-техническое исследование

РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТ

Ном. тома	Обозначение, шифр	Наименование раздела
1	2	3
3	10-2025 – ОПЗ 10-2025 – АР 10-2025 – КР 10-2025 - ДВ 10-2025 – ВК 10-2025 - ЭО	Общая пояснительная записка Архитектурные решения Конструктивные решения Дефектная ведомость Водоснабжение и канализация Электроснабжение

Решили: Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке

Голосование: Решение принято единогласно.

Председатель комиссии экспертов

Медведчикова Г.Н.

Ответственный секретарь

Хорликов А.П.

Член экспертной комиссии

Михайловская Г.В.

Протокол №2

Заседания экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Место проведения заседания г. Санкт-Петербург

«18» июня 2026 г.

Присутствовали:

Председатель Экспертной комиссии:

Медведчикова Г.Н.- эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1052 от 04.06.2026 г.);

Ответственный секретарь Экспертной комиссии:

Хорликов А.П.- эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 264 от 13.02.2024 г);

Член Экспертной комиссии:

Михайловская Г.В. - эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1797 от 08.10.2025г.).

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Медведчикову Г.Н., Хорликова А.П., Михайловскую Г.В.

Постановили: согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П, 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 апреля 2024 г. № 530.

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

Голосование по всем вопросам одновременно: Решение принято единогласно

Председатель комиссии экспертов

Медведчикова Г.Н.

Ответственный секретарь

Хорликов А.П.

Член экспертной комиссии

Михайловская Г.В.

Протокол № 3

Заседания экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Место проведения заседания г. Санкт-Петербург

17.08.2026 г.

Присутствовали:

Медведчикова Г.Н.- эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1052 от 04.06.2026 г);

Хорликов А.П.- эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 264 от 13.02.2024 г);

Михайловская Г.В. - эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1797 от 08.10.2025 г).

Повестка дня:

1. О возобновлении работы экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.
2. Утверждение состава членов Экспертной комиссии.
3. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
4. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
5. Определение основных направлений работы экспертов.
6. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.
7. О рассмотрении вопросов, связанных с корректировкой проектной документации по замечаниям КГИОП.

1. О возобновлении работы экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

Слушали: Хорликова А.П. О возобновлении работы экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненной в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Решили: Возобновить работу экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненной в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Голосование: Решение принято единогласно.

2. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав членов Экспертной комиссии:

Медведчикова Г.Н.;

Хорликов А.П.;

Михайловская Г.В.

Голосование: Решение принято единогласно.

3. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии был поставлен на голосование.

Решили:

-Избрать председателем Экспертной комиссии Медведчикову Галину Николаевну;

-Избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии Хорликова Алексея Петровича.

Голосование: Решение принято единогласно

4. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон №73-ФЗ). Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства от 25 апреля 2024 г. № 530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя Экспертной комиссии.

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протоколы заседаний подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии.

Голосование: Решение принято единогласно.

5. Определение основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В. проводят комплексный анализ документов и обсуждают в рабочем порядке предварительные результаты рассмотрения.
- 2) Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В. проводят анализ проектных решений объекта.
- 3) Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В. проверяют соответствие проектных решений предмету охраны объекта.

Голосование: Решение принято единогласно.

6. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

	Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
1.	17.08.2026	Получение проектной документации	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.
2	18.08.2026 – 20.08.2026	Ознакомление с проектной документацией, обработка материала, выводы и рекомендации по результатам проведенных научных исследований.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.
3.	20.08.2026 – 24.08.2026	Оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.
4.	24.08.2026	Заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.	Медведчикова Г.Н., Хорликов А.П., Михайловская Г.В.

Голосование: Решение принято единогласно.

7. О рассмотрении вопросов, связанных с корректировкой проектной документации по замечаниям КГИОП.

Слушали: Хорликова А.П. О возобновлении работы экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненной в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П., в связи с необходимостью корректировкой проектной документации по замечаниям КГИОП.

Решили: Рассмотреть проектную документацию и предоставленные материалы, сформулировать экспертные выводы и рекомендации по результатам проведенных научных исследований. Внести дополнения и изменения в Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненной в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Голосование: Решение принято единогласно.

Председатель комиссии экспертов

Медведчикова Г.Н.

Ответственный секретарь

Хорликов А.П.

Член экспертной комиссии

Михайловская Г.В.

Протокол № 4

Заседания экспертной комиссии государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.

Место проведения заседания г. Санкт-Петербург

«24» августа 2026 г.

Присутствовали:

Председатель Экспертной комиссии:

Медведчикова Г.Н. - эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1052 от 04.06.2026 г);

Ответственный секретарь Экспертной комиссии:

Хорликов А.П. - эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 264 от 13.02.2024 г);

Член Экспертной комиссии:

Михайловская Г.В. - эксперт по проведению ГИКЭ (приказ об аттестации Министерства Культуры РФ № 1797 от 08.10.2025 г).

Повестка дня:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А - «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П.
2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью.
3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали: Медведчикову Г.Н., Хорликова А.П., Михайловскую Г.В.

Постановили: согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом О.П. Кушелевой» приспособление для современного

использования и ремонт помещений кв. 109 в объекте культурного наследия, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 88, литера А, квартира 109», выполненная в 2026 г. Индивидуальный предприниматель Иванов Вадим Андреевич. ШИФР 10-2025-П, 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 апреля 2024 г. № 530.

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

Голосование по всем вопросам одновременно: Решение принято единогласно

Председатель комиссии экспертов

Медведчикова Г.Н.

Ответственный секретарь

Хорликов А.П.

Член экспертной комиссии

Михайловская Г.В.