

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1¹: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

г. Санкт-Петербург

«05» августа 2026 г.

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

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «24» июля 2026 года по «05» августа 2026 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» (ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»); ИНН 7842345295, 191024, г. Санкт-Петербург ул. 9-я Советская, д. 10-12, лит. А, пом. 1-Н.

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

Фамилия, имя,	
---------------	--

¹Название и адрес указаны согласно Приказу Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

отчество	
Образование	Высшее - Санкт-Петербургский государственный Университет водных коммуникаций.
Специальность	Квалификация: Инженер-гидротехник с правом производства общестроительных работ; Специальность: «Гидротехническое строительство»
Ученая степень (звание)	Кандидат технических наук
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	ООО «Ремесленник», главный инженер проекта
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1372 от 22.07.2026 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

	участком в границах территорий указанных объектов.
--	--

Фамилия, имя, отчество	
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно – строительный университет (СПбГАСУ)
Специальность	Архитектор (направление – проектные работы по сохранению объектов культурного наследия)
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	ООО «АРХИТЕКТУРНАЯ МАСТЕРСКАЯ АБ», главный архитектор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ об аттестации Минкультуры России от 28.01.2026 № 141. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

	объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.
--	--

Фамилия, имя, отчество	
Образование	Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ); Архитектор I категории в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей (приказ МКРФ № 1117 от 18.09.2020)
Специальность	Архитектор-реставратор
Стаж работы	17 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Секонда Вита»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30 августа 2023 г. - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, объекта культурного наследия регионального значения либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

	связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия. № 1392 от 31.07.2025 г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия; - документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
--	--

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

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

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

- информировать экспертную комиссию и соответствующий орган охраны объектов культурного наследия о случаях воздействия на экспертов в целях оказания влияния на результаты экспертизы.

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

В качестве экспертов не могут привлекаться лица:

а) имеющие родственные связи с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);

б) состоящие в трудовых отношениях с заказчиком;

в) имеющие долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также в случае, если заказчик (его должностное лицо или работник) имеет долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом;

г) владеющие ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

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

Председатель экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.С. Лавриновский

Ответственный секретарь экспертной комиссии: подписано электронной подписью М.В. Болотина

Эксперт - член экспертной комиссии: подписано электронной подписью Г.А. Курленьиз

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанная ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., в следующем составе:

- **Раздел 1. Предварительные работы:**
- **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 05Ж/0326/-/-ИРД);
- **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
- **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 05Ж/0326/-/-ИИ);
- **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 05Ж/0326/-/-ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования квартиры (шифр: 05Ж/0326/-/-ТЗ);
- **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №35**
- **Том 5.** Пояснительная записка (шифр: 05Ж/0326/-/-ПЗ);
- **Том 6.** Архитектурные решения (шифр: 05Ж/0326/-/-АР);
- **Том 7.** Водоснабжение и канализация (шифр: 05Ж/0326/-/-ВК);
- **Том 8.** Электроснабжение (шифр: 05Ж/0326/-/-ЭО).

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

1. Копия Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП)

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

(подписано усиленной квалифицированной
электронной подписью)

М.В. Болотина

№ 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*);

2. Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» от 22.05.2002 г. (*Приложение №2*);

3. Копия Распоряжения КГИОП № 10-165 от 11.04.2014 г. «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» (*Приложение №3*);

4. Копия Задания КГИОП № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 35) (*Приложение №5*);

5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 24.04.2026 на помещение с кадастровым номером 78:31:0001130:3882 по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Литейный округ, улица Маяковского, дом 1/96 литера А, квартира 35 (*Приложение №6*);

6. Копия доверенности на бланке 35 АА 2381754 от 23.03.2026 г. (*Приложение №6*);

7. Копия технического паспорта Инв. № 1149/26 от 28.04.2026 г. с копиями поэтажных планов (*Приложение №7*);

8. Копия Выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта № 05-2306/26-0-0 от 02.04.2026 г. (*Приложение №11*);

9. Копия письма КГИОП рег. № 01-57-6806/26-0-0 от 18.03.2026 г. (*Приложение №11*);

10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанная ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., в составе, указанном в п. 6 настоящего Акта.

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

На момент визуального обследования и натурной фотофиксации, выполненных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы (*Приложение №4*), в квартире №35 зафиксированы ранее выполненные без согласования с КГИОП работы: полный демонтаж старых

внутренних ненесущих деревянных перегородок; полный демонтаж сантехнических приборов; устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке; устройство новых обшивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке; внутренняя предчистовая и чистовая отделка помещений; переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов; установка электроустановочных изделий, розеток, светильников и ламп; устройство нового сантехнического оборудования; устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию без затрагивания конструкции перекрытия; устройство естественной вентиляции в санузлах в соответствии с предложенной перепланировкой.

На момент визуального обследования и натурной фотофиксации со стороны лицевого фасада здания установлены строительные леса и защитное сетчатое ограждение, ограничивающие визуальный осмотр фасадной поверхности и оконных заполнений квартиры №35 со стороны улицы. В связи с этим детальный визуальный осмотр оконных заполнений со стороны лицевого фасада снаружи в полном объеме не представлялся возможным. Оценка состояния и характеристик оконных заполнений выполнена экспертной комиссией на основании доступного визуального осмотра со стороны помещений квартиры.

Для обеспечения объективности и всесторонности экспертизы, а также в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 45 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и подпункта «б» пункта 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530, экспертной комиссией проведен анализ указанных ранее выполненных без согласования с КГИОП работ на предмет их влияния на предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, утвержденный распоряжением КГИОП от 11.04.2014 № 10-165 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых».

Полный демонтаж старых внутренних ненесущих деревянных перегородок выполнен в границах квартиры №35. Указанные работы не связаны с демонтажем, разборкой или изменением исторических наружных и внутренних капитальных стен, их местоположения и материала. По представленным материалам проектной документации демонтированные

перегородки характеризуются как внутренние ненесущие деревянные перегородки. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки;» – не нарушается. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.» – не нарушается.

Устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке выполнено в границах квартиры №35. Новые перегородки являются ненесущими, выполняются в габаритах существующих капитальных стен и не предусматривают изменения исторических наружных и внутренних капитальных стен, их местоположения и материала. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки;» – не нарушается. Произведенное изменение внутренней конфигурации помещений за счет устройства ненесущих перегородок не изменяет историческое объемно-планировочное решение объекта культурного наследия в габаритах капитальных стен. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.» – не нарушается.

Устройство новых обшивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке выполнено со стороны внутренних помещений квартиры №35; внутренняя предчистовая и чистовая отделка помещений выполнена в границах квартиры №35 и относится к отделочным работам во внутренних помещениях квартиры. Согласно письму КГИОП рег. № 01-57-6806/26-0-0 от 18.03.2026 г., КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире №35. Кроме того, конкретные элементы декоративно-художественной отделки интерьеров квартиры №35 в предмет охраны выявленного объекта культурного наследия не включены. Предмет охраны – не нарушается.

Полный демонтаж сантехнических приборов и устройство нового сантехнического оборудования выполнены во внутренних помещениях квартиры №35. Предмет охраны – не нарушается.

Переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов, а также установка электроустановочных изделий,

розеток, светильников и ламп выполнены в границах квартиры №35. Работы относятся к внутриквартирным инженерным решениям и не предусматривают изменения капитальных стен, конструктивной схемы здания, местоположения междуэтажных перекрытий, исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен и архитектурно-художественного решения фасадов. Предмет охраны – не нарушается.

Устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия выполнено по существующему перекрытию. Согласно представленным материалам, конструкция перекрытия не затронута. Указанные работы не предусматривают демонтаж несущих элементов междуэтажных перекрытий и не изменяют их местоположение. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: междуэтажные перекрытия – местоположение;» – не нарушается.

Устройство естественной вентиляции в санузлах выполнено в соответствии с предложенной перепланировкой и предусматривает организацию вентиляции внутренних помещений квартиры. Предмет охраны – не нарушается.

В ходе рассмотрения проектной документации также установлено, что существующие оконные заполнения квартиры №35 со стороны лицевого фасада выполнены деревянными, коричневого цвета, при этом существующая расстекловка не соответствует исторической. Указанное обстоятельство зафиксировано в составе проектной документации и учтено проектными решениями, предусматривающими замену существующих оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки, сохранением материала, цвета и глубины откосов. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: исторические оконные проемы 1-5-го этажей, включая витринные – местоположение, конфигурация (с уплощенными и полуциркульными завершениями), габариты; исторические материал (дерево), конструкция, цвет и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов;» – нарушается в части существующего рисунка расстекловки оконных заполнений. При этом местоположение, конфигурация и габариты оконных проемов квартиры №35 в результате ранее выполненных работ не изменены.

Выявленное несоответствие существующего рисунка расстекловки оконных заполнений требованиям предмета охраны учтено в рассматриваемой проектной документации. Проектные решения направлены на устранение указанного несоответствия путем замены существующих оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки.

Экспертной комиссией также выполнено сопоставление технического паспорта квартиры №35 и фактического обмерного плана, представленного в

составе проектной документации. Согласно техническому паспорту, квартира №35 расположена на 3 этаже, имеет общую площадь 44,0 кв. м, жилую площадь 21,7 кв. м, высоту помещений 3,44 м. В техническом паспорте зафиксированы следующие помещения: комната площадью 21,7 кв. м, кухня площадью 11,5 кв. м, коридор площадью 5,8 кв. м, туалет площадью 1,0 кв. м, ванная площадью 2,6 кв. м, кладовая площадью 1,4 кв. м.

Согласно фактическому обмерному плану квартиры №35, выполненному в составе проектной документации, квартира расположена на 3 этаже, высота помещений составляет 2,50/3,44 м, общая площадь квартиры составляет 44,6 кв. м. В составе квартиры зафиксированы следующие помещения: помещение №1 – комната площадью 29,7 кв. м, помещение №2 – кухня-ниша площадью 10,0 кв. м, помещение №3 – санузел площадью 1,4 кв. м, помещение №4 – совмещенный санузел площадью 3,5 кв. м.

Сопоставлением технического паспорта и фактического обмерного плана установлено несоответствие текущей планировочной структуры квартиры №35 данным технического паспорта в части количества, наименования, конфигурации и площадей помещений. Указанные расхождения обусловлены ранее выполненными без согласования с КГИОП работами по демонтажу старых внутренних ненесущих деревянных перегородок и устройству новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке. При этом по представленным материалам признаки изменения исторических наружных и внутренних капитальных стен, выхода перепланировки за габариты капитальных стен, а также изменения местоположения междуэтажных перекрытий не выявлены.

По результатам проведенного анализа установлено, что ранее выполненные без согласования с КГИОП работы по демонтажу старых внутренних ненесущих деревянных перегородок, демонтажу сантехнических приборов, устройству новых перегородок и обшивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу, внутренней предчистовой и чистовой отделке помещений, переоборудованию инженерных сетей, установке электроустановочных изделий, устройству нового сантехнического оборудования, устройству новой конструкции пола с финишным покрытием по существующему перекрытию, а также устройству естественной вентиляции в санузлах выполнены в границах квартиры №35 и не связаны с изменением исторических наружных и внутренних капитальных стен, местоположения междуэтажных перекрытий, исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен и архитектурно-художественного решения фасадов.

Вместе с тем существующий рисунок расстекловки оконных заполнений квартиры №35 не соответствует историческому рисунку расстекловки, включенному в предмет охраны выявленного объекта культурного наследия. Указанное обстоятельство учтено в рассматриваемой проектной документации, проектные решения которой направлены на устранение выявленного несоответствия и восстановление исторической расстекловки оконных заполнений.

Таким образом, выявленное несоответствие в части рисунка расстекловки оконных заполнений подлежит устранению путем реализации проектных решений, предусмотренных рассматриваемой проектной документацией. Остальные ранее выполненные без согласования с КГИОП работы не нарушают предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1. Указанные обстоятельства учтены экспертной комиссией при рассмотрении представленной проектной документации и получили оценку в разделе 12 настоящего Акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

Представленная на экспертизу проектная документация была проанализирована на предмет соответствия требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, условиям задания КГИОП Санкт-Петербурга на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. (*Приложение №5*).

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия при любых видах намечаемой хозяйственной деятельности, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации, независимости экспертов, в соответствии со ст. 29 закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Заключение историко-культурной экспертизы оформлено в электронном виде в виде акта, в котором содержатся результаты исследований, проведенных экспертами в порядке, установленном пунктом 3 статьи 31 вышеуказанного Федерального закона.

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

Объект по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, является выявленным объектом культурного наследия «Дом Яковлевых» согласно Приказу КГИОП № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение №1*).

План границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» утверждён КГИОП от 22.05.2002 г. (*Приложение №2*).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» утверждён Распоряжением КГИОП № 10-165 от 11.04.2014 г. «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» (*Приложение №3*).

10.1. Собственник или пользователь объекта

В соответствии со сведениями выписки из ЕГРН от 24.04.2026 г. (*Приложение №6*) помещение по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Литейный

округ, улица Маяковского, дом 1/96 литера А, квартира 35 с кадастровым номером 78:31:0001130:3882 находится в общей долевой собственности.

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Яковлевых» занимает угловой участок на пересечении Невского пр. и ул. Маяковского.

Улица Маяковского была проложена в первой половине XVIII в. в слободе Преображенского полка и называлась Средним проспектом. Затем в конце XVIII в. улица была переименована в Шестилавочную. В то время улица не соединялась с Невским проспектом.

Будущий угловой участок в конце XVIII в. принадлежал в начале советнику Военной коллегии В.А. Пашкову, для него здесь был построен трехэтажный дом. Затем участок с постройками перешел сенатору П.С. Свистунову, далее, в начале XIX в., участок выкупила семья купцов Яковлевых.

В 1838-1839 гг. существующий на участке дом, перешедший во владения Яковлевых, был надстроен четвертым этажом, архитектор – А.Х. Пель, одновременно были построены два дворовых флигеля.

В 1844 г. по указу императора Николая I была основана больница для женщин, в связи с чем была проложена улица до Невского проспекта. Для этого была снесена часть построек, расположенных по красной линии застройки Невского проспекта, одной из которых был дом наследников купца И.Ф. Егорова, прилегавший с левой стороны к дому И.Т. Яковлева. Новая улица прошла по западной границе участка Яковлевых. Указом от 14.09.1852 г. вновь проложенная улица стала называться Надеждинская. С 1857 г. участок Шестилавочной улицы вошел в состав вновь проложенной улицы, и она вся стала называться Надеждинской.

В 1869 г. после семейного раздела имущества рассматриваемый участок с жилыми и хозяйственными строениями перешел в собственность потомственного почетного гражданина П.Д. Яковлева. В этот период по его заказу архитектор М.А. Макаров осуществляет перестройку существующего лицевого корпуса, расположенного по красной линии Невского проспекта, сохранив особенности первоначального облика здания: скругленные края основного выступающего объема, архитектор также закруглил угловую часть фасада. Помимо этого, по проекту были построены два лицевых четырехэтажных корпуса по красной линии Надеждинской ул. (ул. Маяковского) и дворовые корпуса.

На рубеже XIX и XX веков участок принадлежал В. П. и П. П. Яковлевым.

В 1900-х гг. в доме Яковлевых проживал литературный и театральный критик Ф. Д. Батюшков.

В 1910-х годах здесь находилось правление товарищества «Братья Васильевы».

В 1911-1912 годах архитектор П. В. Резвый перестроил дворовые корпуса - была произведена надстройка дворовых пятиэтажных флигелей шестым и седьмым этажами. Дом принадлежал семье Яковлевых до 1917 г.

В послевоенные годы в доме №96 работало кафе «Ленинград», оформленное по проекту архитектора А. И. Лапирова. В нижних этажах работала сберкасса и детский сад. В конце 1980-х годов здесь работал магазин «Лаки-краски».

К 1980-м годам в доме №96 было 40 коммунальных квартир с площадью свыше 100 кв. м., 26 комнат шириной менее 2,2 метра, 47 - недостаточной освещённости.

В 12 квартирах отсутствовали ваннные помещения. Почти во всех корпусах отсутствовали лифты. Техническое состояние дома было очень далёким от идеального. По заключению института Ленжилпроект здание было решено снести, после чего его воссоздать, при этом добавив окна в брандмауэрной стене.

По новому проекту в воссозданном здании должно было быть устроено 30 однокомнатных квартир. Расселение дома прошло быстро. Сотрудники КГИОП демонтировали из лицевого корпуса пять каминов и двухъярусную угловую печь в стиле модерн. Они были переданы в Меншиковский дворец, Литературный музей А. К. Толстого, ЛГО ВООПИК и Музей истории города. Позже в корпусе по улице Маяковского был обнаружен камин поливного изразца, но до работников КГИОП его успели демонтировать неизвестные лица. Долгое время здание стояло расселённым и заброшенным, в нём жили бездомные. Капитальный ремонт здания завершился лишь в 1990-х годах.

В настоящее время в здании на первом этаже располагаются торговые помещения, на остальных этажах квартиры и офисы.

В советские годы над северной частью лицевого корпуса по ул. Маяковского надстраивается пятый этаж, который стилистически отличается от четырёх нижних.

В 1991 г. дом был реконструирован.

В начале 1990-х гг. фасады здания были отреставрированы.

В настоящее время в здании расположены жилые квартиры, в уровне первого и второго этажей размещаются нежилые коммерческие помещения.

10.3. Описание объекта, современное состояние

Рассматриваемое здание (Жилой дом по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маковского д.1/96, лит. А) расположено на угловом участке, по красным линиям застройки улицы Маяковского и Невского проспекта. Здание по литере А выходит лицевым фасадом выходит на Невский проспект и улицу Маяковского. Здание прямоугольной формы в плане с замкнутом двором, состоящее из трех лицевых корпусов. Крыша многоскатная, металлическая из оцинкованной стали по деревянным стропилам. Объемно-пространственное решение.

Жилой каменный четырёх-пятиэтажный дом (согласно Техническому паспорту – шестиэтажный) с подвалом и чердаком представляет собой сложное С-образное в плане каменное здание, расположенное по периметру внутреннего двора.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича.

Фасад по Невскому проспекту трехэтажный с цокольным этажом, выполнен в стиле эклектика, на 15 световых осей, имеет широкий ризалит со скруглёнными углами на 13 световых осей, по центру расположен мезонин на 3 световые оси с фигурами пути и балкон на 2-м этаже с металлическим ограждением. На скруглённых частях ризалита на втором этаже расположены балконы с металлическим ограждением. Карнизы делят здание по вертикали между цокольным и 1-м этажом, 1-м и 2-м этажами, в состав декора входит и венчающий карниз. Окна оформлены профилированными наличниками, над окнами второго этажа расположены сандрики. Стены цокольного этажа оштукатурены шубой, стены первого этажа оштукатурены и выполнены с фактурной крупной рустовкой.

Угловая часть здания, скруглённая на 3 световые оси.

Фасад здания по улице Маяковского после перестройки выполнен в стиле эклектика. Фасад на 2 световые оси справа от угла здания выполнен аналогично фасаду по Невскому проспекту, далее идёт четырёхэтажная часть здания на 23 световые оси. По 1, 9, 15 и 23 световой оси справа четырёхэтажной части здания расположены ризалиты с эркерами в уровне 3-го этажа, с балконами в уровне 4-го этажа с металлическим ограждением. Центральная часть четырёхэтажного части здания по 10-14 световой оси справа выделена арками по колоннам с коринфским ордерам 2-3 этажа. На первом этаже расположены витринные окна и воротный проезд по 15 световой оси справа четырёхэтажной части здания.

Дворовые фасады здания имеют незначительный декор в виде профилированных межэтажных карнизов и венчающего карниза. Стены отделаны гладкой штукатуркой.

На момент визуального обследования и натурной фотофиксации со стороны лицевого фасада здания установлены строительные леса и защитное сетчатое ограждение, ограничивающие визуальный осмотр фасадной поверхности.

Квартира №35 расположена на 3-м этаже здания, вход в квартиру осуществляется из общедомового коридора третьего этажа. Входная дверь в квартиру – одностворчатая металлическая, темного цвета, с вертикальным рельефным заполнением, обшитая деревянными элементами. Состояние входной двери визуально оценивается как удовлетворительное.

В границах квартиры №35 на момент визуального обследования зафиксирована фактическая планировочная структура, включающая комнату, кухню-нишу, санузел и совмещенный санузел. Внутренние старые деревянные несущие перегородки демонтированы; в квартире выполнены новые перегородки и обшивки из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу. Внутренние дверные заполнения выполнены в соответствии с фактической планировкой; отдельные дверные проемы оформлены современными дверными блоками светлого оттенка.

Помещение №1 – комната – имеет вытянутую конфигурацию. Стены помещения частично выполнены с открытой кирпичной кладкой, частично оштукатурены и окрашены. Пол имеет новое финишное покрытие. В помещении установлены современные инженерные и электроустановочные элементы. Оконное заполнение деревянное, темно-коричневого цвета;

Помещение №2 – кухня-ниша. Стены помещения частично оштукатурены и окрашены, частично имеют открытую кирпичную кладку. Установлено кухонное оборудование, мойка, рабочая поверхность, навесные и напольные шкафы. Пол имеет финишное покрытие. Оконное заполнение деревянное, темно-коричневого цвета;

Помещение №3 – санузел – отделано современными отделочными материалами. Стены облицованы керамической плиткой. Пол выполнен с плиточным покрытием. Установлено санитарно-техническое оборудование, включая унитаз, умывальник и инженерные выводы.

Помещение №4 – совмещенный санузел – отделано современными влагостойкими материалами. Стены облицованы керамической плиткой. Пол выполнен с плиточным покрытием. В помещении установлено санитарно-техническое оборудование. Имеются вентиляционные и инженерные выводы.

Оконные заполнения квартиры №35 расположены со стороны лицевого фасада по улице Маяковского. Оконные заполнения деревянные, темно-коричневого цвета. В помещениях квартиры зафиксированы оконные заполнения с импостным членением и верхними фрамужными элементами.

Состояние оконных заполнений визуально оценивается как удовлетворительное. При этом рисунок расстекловки существующих оконных заполнений отличается от исторического рисунка, установленного по материалам исследований и подлежащего восстановлению в составе рассматриваемых проектных решений.

Указанные ранее выполненные работы проанализированы экспертной комиссией в разделе 8 настоящего Акта и учтены при рассмотрении проектной документации в разделе 12 настоящего Акта.

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

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

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

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

11.2. Нормативная документация

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Федеральный закон от 07.06.2025 № 142-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
3. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
4. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).
5. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).

6. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).

7. ГОСТ Р 21.101-2020 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

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

Архивные источники

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

1. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
2. ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
3. ЦГИА СПб. Картографические материалы: фрагменты планов Санкт-Петербурга 1717, 1753, 1828 гг.

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

1. ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы: фотографии Невского проспекта 1902, 1913, 1920 гг.

Картографические и топографические материалы

1. Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г.
2. Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / сост. Н. Цылов. СПб., 1849.
3. Материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по градостроительству и архитектуре.

Специальная, техническая, справочная и иная литература

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века : справочник / под общ. ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.
2. Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга : 15 000 городских имен. СПб., 2013.
3. Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 52–53.
4. Весь Ленинград : адресная и справочная книга Ленинграда на 1924 год. Л., 1924.
5. Весь Ленинград : адресная и справочная книга Ленинграда на 1925 год. Л., 1925.

6. Весь Ленинград : адресная и справочная книга Ленинграда на 1934 год. Л., 1934.
7. Глезеров С.Е. Исторические районы Санкт-Петербурга от А до Я. СПб., 2013.
8. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность учетных зданий : справочник. СПб., 2001.
9. Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П., Шрадер Т.А. Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004.
10. Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с Васильевским островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полюстровским и Шлиссельбургским участками, с показанием частей, полицейских и мировых участков. СПб., 1888.

Электронные ресурсы

1. Citywalls.ru – архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru/house7754.html>.
2. PastVu – ретро-фотографии стран и городов [Электронный ресурс]. URL: <https://pastvu.com>.
3. ЭтоМесто – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.

12. Обоснования вывода экспертизы

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанная ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., с целью ремонта и приспособления для современного использования квартиры №35.

ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» имеет Лицензию № МКРФ 26464, выданную Министерством культуры Российской Федерации от 21.05.2026 г.

Проект выполнен на основании Задания КГИОП № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 35) в составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

Том 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 05Ж/0326/-/-ИРД);

Том содержит результаты сбора исходных данных, в том числе: выписку из ЕГРН, документы технического учёта, копию задания КГИОП, копию распоряжения об утверждении предмета охраны и плана границ, копию лицензии проектной организации. Представленная в томе документация достаточна для проектирования.

В томе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 21.05.2026 г. (далее – Акт влияния).

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Ремонт и приспособление для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №35.

На момент разработки проектных решений в квартире выполнено:

- полный демонтаж старых внутренних ненесущих деревянных перегородок;
- полный демонтаж сантехнических приборов;
- устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке;
- устройство новых обшивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке;
- внутренняя предчистовая и чистовая отделка помещений;
- переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов;
- установка электроустановочных изделий, розеток, светильников и ламп;
- устройство нового сантехнического оборудования;
- устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию (конструкция перекрытия не затронута);
- устройство естественной вентиляции в санузлах в соответствии с предложенной перепланировкой.

Предусмотрены следующие виды работ:

- демонтаж части существующих внутренних перегородок из ГКЛ;
- замена существующих оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объёмно-планировочная структура объекта культурного наследия;
- сохраняется архитектурно-художественное решение фасадов.

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 г. № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

Том 2. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 05Ж/0326/-/ИИ);

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

Том 3. Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 05Ж/0326/-/ОЧ);

В томе представлены историко-архитектурные натурные исследования в границах квартиры №35, включая обмерный план фактической планировки квартиры, экспликацию помещений, условные обозначения существующих несущих стен, оконных и дверных проемов, инженерных элементов, а также обмерные чертежи существующих деревянных оконных заполнений.

Том 4. Техническое заключение по результатам обследования квартиры (шифр: 05Ж/0326/-/ТЗ);

Разработке проектной документации предшествовало техническое обследование строительных конструкций в границах проектирования. Объект обследования – строительные конструкции квартиры №35, расположенной на 3-м этаже жилого дома по адресу: Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А.

Основные конструктивные элементы здания в границах обследования:

наружные несущие стены выполнены из красного глиняного полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе;

внутренние несущие стены выполнены из красного глиняного полнотелого кирпича на известково-песчаном растворе;

перегородки в квартире представлены гипсокартонными перегородками по металлическому профилю;

междуэтажные перекрытия выполнены в виде двухскорлупных железобетонных прокатных панелей, опирающихся на кирпичные несущие стены.

В ходе обследования дефекты и повреждения наружных и внутренних несущих стен, перегородок, междуэтажных перекрытий, оконных и дверных заполнений, напольных покрытий и инженерных сетей, свидетельствующие о снижении несущей способности или возможности возникновения аварийных ситуаций, не выявлены.

По результатам обследования техническое состояние конструкций стен, перегородок, междуэтажных перекрытий, оконных и дверных заполнений, напольных покрытий и инженерных сетей в границах квартиры №35 оценивается как работоспособное / удовлетворительное.

По результатам поверочного расчета установлено, что существующая нагрузка на плиты перекрытия не превышает предельно допустимые значения, несущая способность плит перекрытия обеспечена.

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

Состав и содержание предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют заданию КГИОП № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. и достаточны для принятия обоснованных проектных решений.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №35
Том 5. Пояснительная записка (шифр: 05Ж/0326/-/ПЗ);

В томе представлена текстовая часть проектной документации, включающая исходные данные для проектирования, общие сведения об объекте, описание существующего состояния квартиры №35, а также обоснование принятых проектных решений по ремонту и приспособлению квартиры для современного использования в части перепланировки и переустройства.

В составе тома приведены архитектурно-строительные, объемно-планировочные, конструктивные и инженерные решения, решения по вентиляции, электроснабжению, водоснабжению и канализации, противопожарные мероприятия, а также требования к выполнению работ.

Проектные решения, представленные в пояснительной записке, разработаны в соответствии с заданием КГИОП № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. и достаточны для рассмотрения проектной документации в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы.

Том 6. Архитектурные решения (шифр: 05Ж/0326/-/АР);

В томе представлены архитектурные решения по ремонту и приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А.

На момент разработки проектных решений в квартире №35 выполнены следующие работы:

- полный демонтаж старых внутренних ненесущих деревянных перегородок;
- полный демонтаж сантехнических приборов;
- устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке;
- устройство новых обшивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке;
- внутренняя предчистовая и чистовая отделка помещений;
- переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов;
- установка электроустановочных изделий, розеток, светильников и ламп;
- устройство нового сантехнического оборудования;

- устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия по существующему перекрытию, при этом конструкция перекрытия не затронута;

- устройство естественной вентиляции в санузлах в соответствии с предложенной перепланировкой.

Полный демонтаж старых внутренних несущих деревянных перегородок выполнен в границах квартиры №35. Согласно представленным материалам проектной документации, демонтированные перегородки являлись внутренними несущими деревянными перегородками. Указанные работы не связаны с изменением исторических наружных и внутренних капитальных стен, их местоположения и материала. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки;» – не нарушается. Демонтаж старых внутренних несущих деревянных перегородок и последующее устройство новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу выполнены в пределах существующей квартиры №35, в габаритах капитальных стен, без изменения наружного контура здания и без изменения исторических наружных и внутренних капитальных стен. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.» – не нарушается.

Устройство новых обшивок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу согласно предложенной планировке выполнено со стороны внутренних помещений квартиры №35 и носит отделочный характер.

Предмет охраны – не нарушается.

Внутренняя предчистовая и чистовая отделка помещений выполнена в границах квартиры №35. Согласно письму КГИОП рег. № 01-57-6806/26-0-0 от 18.03.2026 г., КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире №35. Конкретные элементы декоративно-художественной отделки интерьеров квартиры №35 в предмет охраны выявленного объекта культурного наследия не включены. Предмет охраны – не нарушается.

Полный демонтаж сантехнических приборов и устройство нового сантехнического оборудования выполнены во внутренних помещениях квартиры №35. Предмет охраны – не нарушается.

Переоборудование инженерных сетей в виде электрических кабелей и прокладки трубопроводов, а также установка электроустановочных изделий, розеток, светильников и ламп выполнены в границах квартиры №35 и

относятся к внутриквартирным инженерным решениям. Предмет охраны – не нарушается.

Устройство новой конструкции пола с устройством финишного покрытия выполнено по существующему перекрытию. Согласно представленным материалам, конструкция перекрытия не затронута. Указанные работы не предусматривают демонтаж несущих элементов междуэтажных перекрытий и не изменяют их местоположение. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: междуэтажные перекрытия – местоположение;» – не нарушается.

Устройство естественной вентиляции в санузлах выполнено в соответствии с предложенной перепланировкой. Указанные работы относятся к внутренним инженерным решениям квартиры №35 и не предусматривают устройства новых наружных вентиляционных решеток, изменения фасадной поверхности, оконных или дверных проемов. Предмет охраны – не нарушается.

Проектом предусмотрены следующие виды работ:

- демонтаж части существующих внутренних перегородок из ГКЛ;
- замена существующих оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки.

Демонтаж части существующих внутренних перегородок из ГКЛ выполняется в границах квартиры №35 и затрагивает современные ненесущие перегородки. Указанные работы не предусматривают изменения исторических наружных и внутренних капитальных стен, их местоположения и материала. Предмет охраны в части: «Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки;» – не нарушается. Демонтаж части существующих внутренних перегородок из ГКЛ выполняется в пределах существующей квартиры, в габаритах капитальных стен, и не изменяет историческое объемно-планировочное решение объекта культурного наследия в указанных габаритах. Предмет охраны в части: «Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.» – не нарушается.

Проектом предусмотрена замена существующих оконных заполнений квартиры №35 с восстановлением исторической расстекловки. Согласно материалам проекта, проектируемые оконные заполнения выполняются деревянными, в соответствии с исторической расстекловкой и рисунком оконных заполнений. Проектом предусмотрены оконные заполнения ОК-1 размером 2100(н)x1200 мм, ОК-2 размером 2100(н)x1100 мм, ОК-3 размером 1500(н)x400 мм. Требуется выполнить окраску оконных рам в соответствии с историческим цветом; глубина оконных откосов принимается 150 мм,

цветовое решение уточняется в процессе ведения авторского надзора. Замена оконных заполнений выполняется в существующих оконных проемах квартиры №35 и не предусматривает изменения местоположения, конфигурации и габаритов оконных проемов со стороны лицевого фасада по ул. Маяковского. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: фасад северного лицевого корпуса по ул. Маяковского, его историческое архитектурно-художественное решение: исторические оконные проемы 1-5-го этажей, включая витринные – местоположение, конфигурация (с уплощенными и полуциркульными завершениями), габариты;» – не нарушается. Проектируемая замена оконных заполнений направлена на восстановление исторического рисунка расстекловки и сохранение исторического материала оконных заполнений. Выполнение оконных заполнений из дерева с восстановлением исторической расстекловки соответствует требованиям предмета охраны в части материала, конструкции, цвета и рисунка расстекловки заполнений оконных проемов. Предмет охраны в части: «Архитектурно-художественное решение фасадов: фасад северного лицевого корпуса по ул. Маяковского, его историческое архитектурно-художественное решение: исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов;» – не нарушается.

Таким образом, ранее выполненные работы в границах квартиры №35 не оказывают негативного влияния на физическое состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», не предусматривают изменения исторических наружных и внутренних капитальных стен, местоположения междуэтажных перекрытий, исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен и архитектурно-художественного решения фасадов.

Проектируемые работы по демонтажу части существующих внутренних перегородок из ГКЛ и замене существующих оконных заполнений с восстановлением исторической расстекловки также не оказывают негативного влияния на объект культурного наследия. Проектные решения по оконным заполнениям направлены на устранение выявленного несоответствия существующей расстекловки историческому рисунку и на восстановление характеристик оконных заполнений, включенных в предмет охраны.

Реализация проектных решений не нарушает предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, утвержденный распоряжением КГИОП от 11.04.2014 № 10-165 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия

«Дом Яковлевых», и соответствует требованиям действующего законодательства в области сохранения объектов культурного наследия.

Том 7. Водоснабжение и канализация (шифр: 05Ж/0326/-/ВК):

Разделом предусматриваются проектные решения по устройству систем водоснабжения и водоотведения в границах квартиры №35, расположенной в выявленном объекте культурного наследия «Дом Яковлевых» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А.

На момент разработки проектных решений в квартире выполнены работы по демонтажу старых сантехнических приборов, прокладке трубопроводов канализации и водоснабжения, а также установке новых сантехнических приборов.

Водоснабжение квартиры предусматривается от существующих стояков холодного и горячего водоснабжения, с установкой фильтров и счетчиков воды. Прокладка разводящих сетей водоснабжения выполняется в конструкции пола / по полу. Для трубопроводов хозяйственно-питьевого водоснабжения применяются полипропиленовые трубы.

Канализация предусматривается с подключением к существующей системе дома. Внутренняя бытовая канализация выполняется из пластиковых труб. Проектом предусмотрена установка санитарно-технического оборудования согласно принятой планировке: унитаза, умывальника, мойки, ванны, гигиенического душа, стиральной машины, смесителей, а также бытового пожарного крана.

На сети хозяйственно-питьевого водопровода предусматривается установка бытового пожарного крана для присоединения шланга в целях его использования в качестве первичного средства внутриквартирного пожаротушения.

Проектные решения по устройству систем водоснабжения и канализации выполняются в границах квартиры №35, с подключением к существующим инженерным сетям здания.

Таким образом, реализация проектных решений тома не оказывает негативного влияния на физическое состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, и не нарушает предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 11.04.2014 № 10-165 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» (Приложение №3).

Том 8. Электроснабжение (шифр: 05Ж/0326/-/ЭО).

Разделом предусматриваются проектные решения по устройству системы электроснабжения и электроосвещения в границах квартиры №35,

расположенной в выявленном объекте культурного наследия «Дом Яковлевых» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А.

Проект электрооборудования квартиры разработан на основании технических условий, задания на проектирование, архитектурно-строительной части, действующих ПУЭ и СП. В объем проекта входит электроснабжение помещений 220 В, сеть электроосвещения 220 В, сеть штепсельных розеток 220 В, а также спецификация оборудования.

Выделенная мощность на квартиру №35 составляет 3 кВт. Все нагрузки проектируемого объекта относятся к III категории надежности электроснабжения.

На момент разработки проектных решений в квартире выполнено полное переоборудование электросети: прокладка электрических кабелей марки ВВГ сечением 3х1,5 мм² вдоль стен и потолка; прокладка электрических кабелей марки ВВГ сечением 3х2,5 мм² вдоль стен и потолка; установка электроустановочных изделий, светильников и ламп; устройство теплого электрического пола в совмещенном санузле; установка двухкомфорочной электрической варочной панели.

Проектом предусматривается электроснабжение квартиры от этажного распределительного щита по существующей трассе кабелем ВВГнг-LS 3х4 с прокладкой в металлогофре. В квартире предусматривается квартирный распределительный щит ЩК с установкой счетчика электроэнергии, устройств защитного отключения и автоматических выключателей защиты групповых сетей.

Групповые сети освещения предусматриваются кабелем марки ВВГ сечением 3х1,5 мм², розеточная сеть — кабелем марки ВВГ сечением 3х2,5 мм². Прокладка сетей выполняется скрыто, в штробах под штукатурным слоем стен и перегородок, под натяжным потолком в лотке. Электрооборудование и кабельные изделия учтены спецификацией.

Проектом предусматриваются группы электроосвещения, розеточные группы, подключение электрической плиты, устройство теплого пола, а также резервная группа. В совмещенном санузле предусматривается система уравнивания потенциалов.

Таким образом, реализация проектных решений не оказывает негативного влияния на физическое состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, не нарушает предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 11.04.2014 № 10-165 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» (Приложение №3), и соответствует требованиям задания КГИОП № 01-24-

604/26-0-1 от 21.04.2026 г. (*Приложение №5*) и действующего законодательства в области сохранения объектов культурного наследия.

Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1, утверждённого распоряжением КГИОП № 10-165 от 11.04.2014 г. «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» (*Приложение №3*), показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в п. 12 настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 42, 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «ремонту памятника» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, определённый распоряжением КГИОП № 10-165 от 11.04.2014 г. «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» (*Приложение №3*).

3) Предложенные проектом решения направлены на поддержание и улучшение технического состояния и эксплуатационных характеристик здания и не оказывают негативного влияния на сохранность выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1.

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. (ремонт и приспособление для

современного использования квартиры № 35) (Приложение №5).

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

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

О соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: проектной документации по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;

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

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

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

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

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

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

Приложение № 8. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

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

Приложение № 11. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы

«05» августа 2026 г.

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью)

Председатель экспертной комиссии:

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

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

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

Эксперт – член экспертной комиссии:

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

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

Приложение №1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года № 15

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

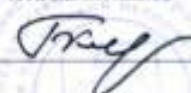
Центральный административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1929	Дом Яковлевых	конец XVIII века; 1838, надстройка углового дома; 1870-1871, перестройка углового дома, строительств о дома по улице	автор не установлен арх. А.Х.Пель арх. М.А.Макаров	Невский пр., 96; Маяковского ул., 1	среднее	-"

Приложение №2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

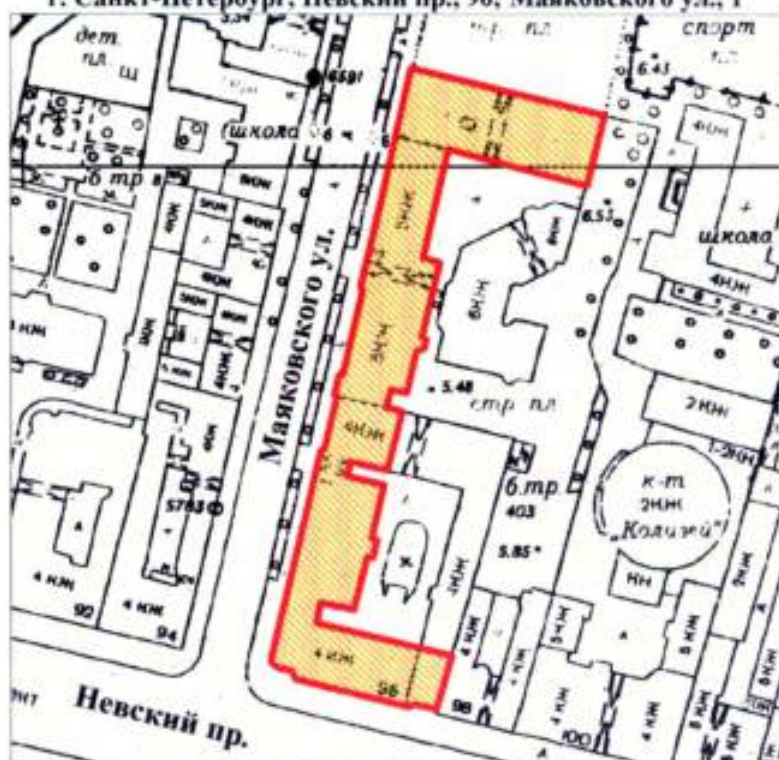
Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета памятников


Б.М. Кириков
М.П.

"22" июля 1992

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Яковлевых"**

г. Санкт-Петербург, Невский пр., 96; Маяковского ул., 1



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____

Приложение №3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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



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

11 АПР 2014

окуд

№ 10-165

**Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Яковлевых»**

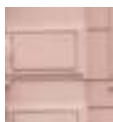
1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Маяковского, д. 1/96, литера А (Невский пр., 96; Маяковского ул., 1), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Заместителю начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
3. Контроль за выполнением распоряжения 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

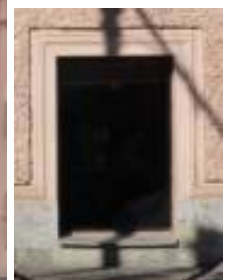
Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Яковлевых»,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Маяковского, д. 1/96, литера А
(Невский пр., 96; Маяковского ул., 1)

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	4-5-этажное, С-образное в плане здание, состоящее из трех лицевых корпусов, его габариты и конфигурация; ризалиты дворовых фасадов, их историческое местоположение, конфигурация, габариты; крыша, ее конфигурация и габариты, включая высотные отметки коньков и карнизов. три воротных проезда – историческое местоположение (корпуса по ул. Маяковского), конфигурация (с полуциркульным и лучковыми завершениями), габариты;	    

			
2	Конструктивная система:	фундаменты; исторические наружные и внутренние капитальные стены, их местоположение, материал (кирпич), исторические перегородки; междуэтажные перекрытия – местоположение; своды: пологий, с распалубками, с подпружными арками.	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; исторические габариты помещений с сохранившейся отделкой.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады, их историческое архитектурно-художественное решение в формах эклектики; фасад углового корпуса с закругленной угловой частью: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая и фактурная штукатурка, обработанная под кирпичный и линейный руст; три балкона в одну световую ось, включая балкон на оштукатуренных кронштейнах с «цехинами» и букраниями, один балкон в две световые оси на четырех оштукатуренных кронштейнах с филенками: с чугунными литыми ограждениями геометрического рисунка с растительными элементами и витыми стойками, их историческое местоположение (в уровне 3-го этажа), конфигурация (прямоугольные), габариты;	    

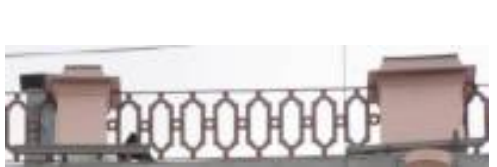
		проемы балконных дверей – историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты, оформление (профилированные раскрепованные наличники, штукатурные листовые наличники, прямые и фигурный с волнитообразными деталями сандрики на стилизованных кронштейнах с акантовыми листьями и розетками, филенки с цветочными элементами, картушами и гирляндами, женская головка с гирляндой в поле сандрика, навершия из волнот с пальметтами, филенчатые гермы с женскими бюстами, ионическими капителями и плодовыми гирляндами); историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам архивных исследований) и оформление заполнений проемов балконных дверей; дверной проем – историческое местоположение (в угловой части здания), конфигурация (прямоугольный), габариты; исторические оконные проемы цокольного, 1-3-го этажей, аттика – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с лучковым завершением), габариты; исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники, включая крепованные, стилизованные филенчатые пилястры, в том числе с листовыми тягами и стилизованными капителями, филенки с рельефным геометрическим орнаментом, картушами и растительными гирляндами, прямые сандрики, в том числе, на стилизованных кронштейнах с акантовыми листьями, фигурный с волнитообразными деталями сандрик на стилизованных кронштейнах с розетками, женская головка с гирляндой	   
--	--	---	--

в поле сандрика, замковые камни с маскаронами, «цехинами» и гирляндами, навершия из из волют с пальметтами, уплощенные филенчатые подоконные выступы с гутами, на кронштейнах, филенчатые гермы с женскими бюстами, ионическими капителями и плодовыми гирляндами;



металлические флагодержатели из пучка аканта и пальметты, фигурные филенки с профилем по периметру, филенки с лепными композициями из листьев, лент и раковин, овальные контррельефные филенки с бюстами, гирляндами, картушами и волутообразными деталями,

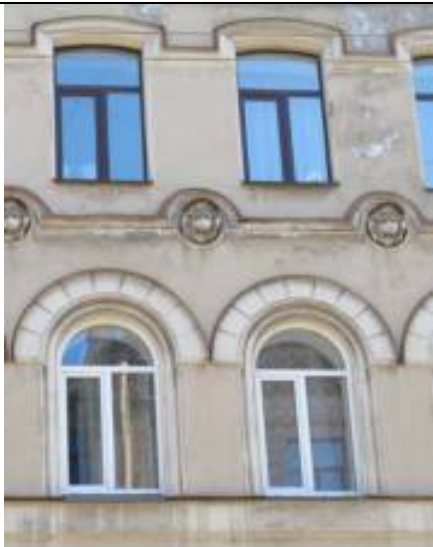


		фриз с филенками «алмазная грань», фигурными филенками с медальонами и гирляндами, пояс иоников; венчающий профилированный карниз на кронштейнах с акантовыми листьями, венками и деталями «алмазная грань»; аттиковый объем фасада по Невскому пр., фланкированный фигурными аттиковыми стенками, оформленный в межоконных простенках горельефными фигурами путти и крепованными пилястрами с розетками в капителях, поясом растительного орнамента и раскрепованным венчающим карнизом; парапетная решетка крыши с гладкими оштукатуренными опорными тумбами и металлическими секциями; фасад южного лицевого корпуса по ул. Маяковского, его историческое архитектурно-художественное решение: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая и фактурная штукатурка, в том числе обработанная под кирпичный руст раскреповки в центральной и крайних боковых световых осях фасада; четыре эркера в одну световую ось, на орнаментированных оштукатуренных кронштейнах, с балконами в завершении, их историческое местоположение (в уровне 3-го этажа раскреповок), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты, оформление (угловые полуколонки, филенки с цветочно-растительными композициями, профилированные карнизы, в том числе с полуциркульным повышением); четыре балкона в две световые оси, с металлическим литым ограждением с опорными стойками, их историческое местоположение (в уровне 4-го этажа в завершении эркеров), конфигурация (прямоугольные в плане), габариты; материал, техника исполнения и рисунок (стилизированный	      
--	--	--	---

		геометрический орнамент) ограждения; проемы балконных дверей – историческое местоположение (в нишах с фигурным завершением в профилированном обрамлении), конфигурация (с коробовыми завершениями), габариты, оформление (профилированный наличник, орнаментальный пояс); историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам исследований) и оформление заполнений проемов балконных дверей; оформление воротного проезда – гладкий наличник; исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация (с лучковыми завершениями), габариты, оформление (профилированные штукатурные наличники, замковые камни «алмазная грань»); исторические конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам архивных исследований) и оформление заполнений дверных проемов; оконные проемы 1-го этажа – местоположение, конфигурация (с лучковыми завершениями), ширина и верхняя отметка; исторические оконные проемы 2-4-го этажей, аттиковых объемов – местоположение, конфигурация (с лучковыми и коробовыми завершениями), габариты; исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники, рустованные архивольты, трехчастные замковые камни, стилизованные рустованные пилястры в межоконных простенках в уровне 2-3-го этажей, фигурные профилированные рамы в подоконном пространстве, контррельефные филенки с рельефным растительным орнаментом;	    
--	--	--	--

	круглые нишки с львиными маскаронами; нишки с фигурными завершениями, объединяющие попарно оконные проемы 4-го этажа; декоративная аркада из полуциркульных профилированных арок, опирающихся на полуколонны на пятигранных постаментах со стилизованными капителями, в уровне 2-3-го этажей центральной части фасада; профилированный межэтажный карниз; вертикальные пояса «жгута», фланкирующие раскреповки; венчающий профилированный раскрепованный карниз на стилизованных кронштейнах; три ступенчатых аттиковых объема с оконными проемами с коробовыми завершениями, в профилированных наличниках, с арочными нишками и профилированными карнизами; ограждение крыши с гладкими оштукатуренными опорными тумбами с профилированными тягами;* * металлические секции утрачены фасад северного лицевого корпуса по ул. Маяковского, его историческое архитектурно-художественное решение: материал отделки цоколя — известняковая скоба; материал и характер обработки фасадной поверхности — гладкая и фактурная штукатурка, в том числе обработанная под линейный руст;	    
--	--	--

		оформление воротного проезда – профилированное обрамление, замковый камень «алмазная грань»; балкон в две световые оси, на четырех оштукатуренных кронштейнах с «цехинами», с металлическим литым ограждением с витыми опорными стойками, его историческое местоположение (в уровне 3-го этажа), конфигурация (прямоугольный в плане), габариты; материал, техника исполнения и рисунок (стилизованный геометрический орнамент) ограждения; проем балконной двери – историческое местоположение, конфигурация (с полуциркульным завершением), габариты, оформление (профилированный наличник, рустованный архивольт); историческая конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам исследований) и оформление заполнения проема балконной двери; исторические дверные проемы – местоположение, конфигурация (с уплощенными завершениями), габариты, оформление (профилированные штукатурные наличники, замковый камень «алмазная грань»); исторические конструкция, материал (дерево), цвет (по результатам архивных исследований) и оформление заполнений дверных проемов; исторические оконные проемы 1-5-го этажей, включая витринные – местоположение, конфигурация (с уплощенными и полуциркульными завершениями), габариты; исторические материал (дерево), конструкция, цвет (по результатам архивных исследований) и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов; оформление оконных проемов – профилированные штукатурные наличники, орнаментальные пояса, рустованные обрамления, попарно объединяющие проемы 2-3-го этажей, полуциркульные профилированные сандрики, рустованные архивольты, профилированные тяги, проходящие по верхней части проемов;	    
--	--	--	---

		круглые нишки с львиными маскаронами; гладкие лопатки в уровне 4-го этажа; профилированные подоконные карнизы, в том числе с дентикулами, гладкая подоконная тяга, профилированный межэтажный карниз; венчающий профилированный карниз; торцевой северный фасад, его историческое архитектурно-художественное решение: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; исторические оконные проемы 1-5-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные) габариты; профилированная межэтажная тяга, фрагмент профилированного межэтажного карниза с дентикулами, гладкая лопатка; венчающий профилированный карниз;	   
--	--	--	--

		дворовые фасады, историческое архитектурно-художественное решение: материал отделки цоколя – известняковая скоба; материал и характер обработки фасадной поверхности – гладкая штукатурка; балконы в 1 и 2 световые оси – их историческое местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические дверные проемы, включая проемы балконных дверей – местоположение, конфигурация (прямоугольные), габариты; исторические оконные проемы 1-5-го этажей – местоположение, конфигурация (прямоугольные, с полуциркульными завершениями), габариты; профилированные межэтажные карнизы; профилированный венчающий карниз.	  
--	--	---	--

Приложение №4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Материалы фотофиксации

Фотофиксация выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1

Дата фотофиксации: 24.07.2026 г.

Аннотация

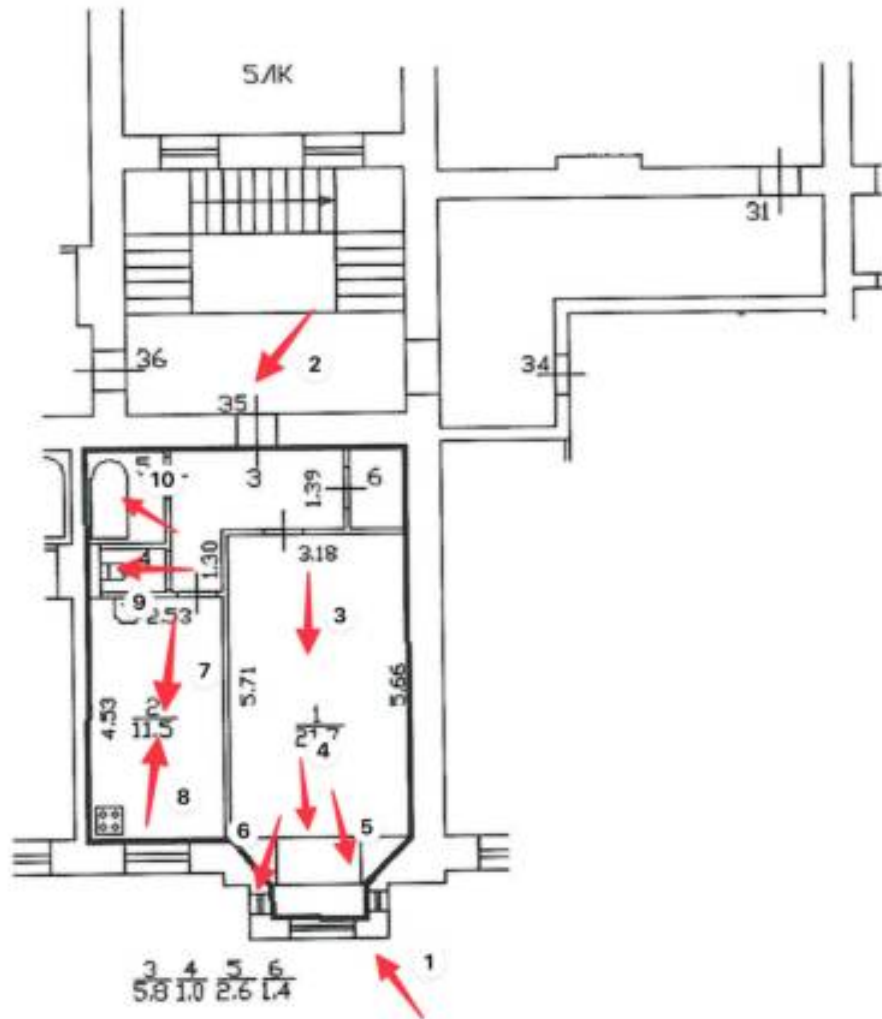
1. Фрагмент выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1.
2. Вид на входную дверь в квартиру.
3. Вид на оконные заполнения в помещении 1.
4. Вид на оконные заполнения в помещении 1.
5. Фрагмент интерьера помещения 2.
6. Фрагмент интерьера помещения 3.
7. Фрагмент интерьера помещения 4.
8. Фрагмент интерьера помещения 5.

Схема фотофиксации

Условные обозначения:

1 – номер фотографии;

→ – направление фотографии.





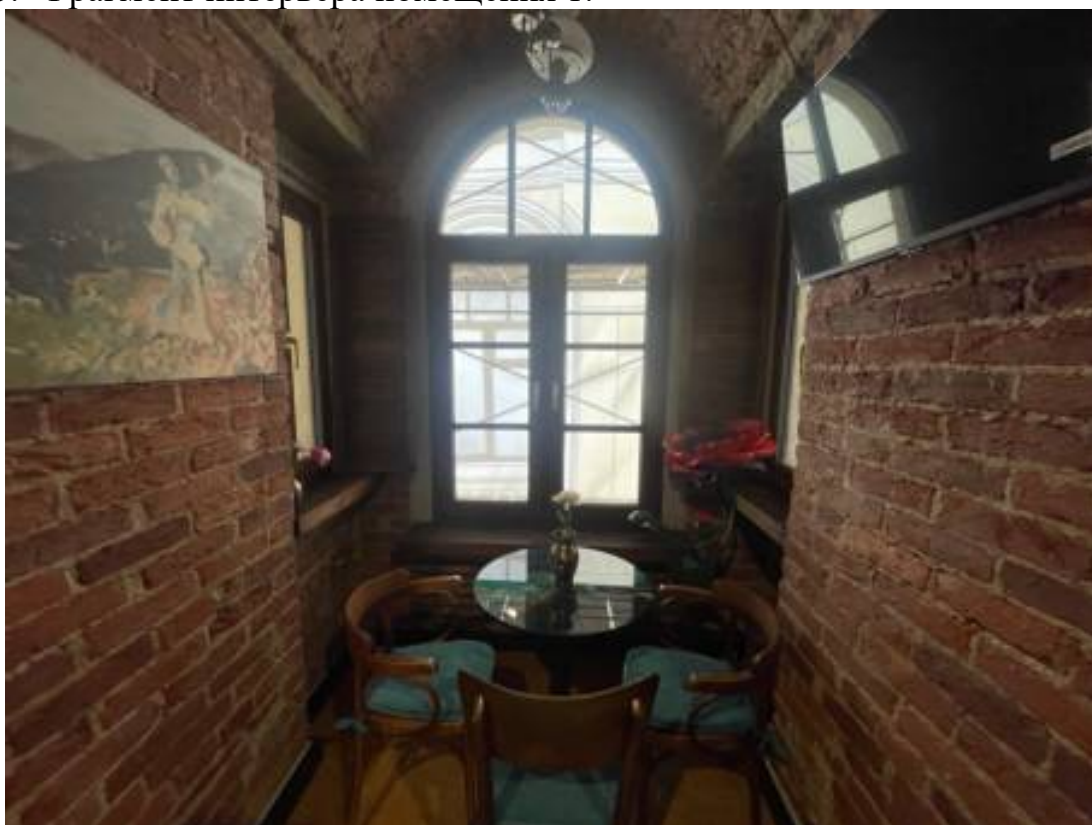
1. Фрагмент выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1.



2. Вид на входную дверь в квартиру.



3. Фрагмент интерьера помещения 1.



4. Фрагмент интерьера помещения 1.



5. Вид на оконные заполнения в помещении 1.



6. Вид на оконные заполнения в помещении 1.



7. Фрагмент интерьера помещения 2.



8. Фрагмент интерьера помещения 2.



9. Фрагмент интерьера помещения 3.



10. Фрагмент интерьера помещения 4.

Приложение №5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

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

(должность)

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

(наименование органа охраны)

Ю.К. Шпаник

(Ф.И.О.)

(подпись)

"26"

04

(Ф.И.О.)

2026

К.И.И.И.И.И.И.
№ 01 24 604/26 0 2
от 29.04.2026



М.П.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор 5441807ABBE24E9D6AA86CDD0C32FBB1E
Делег Шпаник Юлия Константиновна
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

№01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026

ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 35

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

Выявленный объект культурного наследия «Дом Яковлевых» (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.	улица Маяковского	д.	1/96	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):



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

Адрес места нахождения:

[Redacted address line]

(субъект Российской Федерации)

[Redacted address line]

(населенный пункт)

[Redacted address line]

ИНН	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Ответственный представитель: [Redacted name]

(фамилия, имя, отчество (при наличии))

Контактный телефон: [Redacted phone number]

Адрес электронной почты: [Redacted email address]

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 Яковлевых» 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 Яковлевых» утвержден распоряжением КГИОП от 11.04.2014 № 10-165

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования квартиры № 35 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

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

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

Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация,

установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

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

Порядок подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 13.08.2025 № 1455 «Об установлении Порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации».

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 21.101-2026 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

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

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 № 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».

В случае, если планируемые к выполнению виды работ в соответствии с пунктом 6 статьи 47.3 Федерального закона № 73-ФЗ являются работами, связанными с содержанием объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, действие требований к порядку проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, установленных статьей 45 данного закона, не распространяется.

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)



(Ф.И.О. полностью)

Приложение №6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, копия доверенности

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.04.2026г.			
Кадастровый номер:	78:31:0001130:3882		
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001130		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 180439		
Адрес:	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Литейный округ, улица Маяковского, дом 1/96 литера А, квартира 35		
Площадь:	44		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб.:	12714069.47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001130:3051		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о предоставлении государственных и муниципальных услуг:	данные отсутствуют		
Сектор № 1 МФЦ Центральный район	Докладчик		
Ведущий специалист по документообороту	Докладчик		
Агаркова Елена Владимировна	Докладчик		
25.04.2026 16:09:15	Докладчик		
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091A4F3A595567BCE6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.04.2026г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001130:3882	
Сведения о кадастровом инженере:			
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:			

Санкт-Петербургское государственное
казенное учреждение
«Многофункциональный центр
предоставления государственных и
муниципальных услуг»
Санкт-Петербург, ул. Царскосельская, д. 10
лит. А
полное наименование должности
Сектор № 1 МФЦ Центрального района
Ведущий специалист по
документообороту
Агаркова Елена Владимировна
25.04.2026 16:09:15



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A875A599507BCE0D31D2DFA082F9A
Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.04.2026г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001130:3882	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Санкт-Петербургское государственное
казенное учреждение
«Многофункциональный центр
предоставления государственных и
муниципальных услуг»

Санкт-Петербург, ул. Невский пр., 24
лит. А полное наименование должности

Сектор № 1 МФЦ Центрального района
Ведущий специалист по
документообороту
Агарькова Елена Владимировна
25.04.2026 16:09:15



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A299107BCE6039D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.04.2026г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001130:3882	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:		
	номер государственной регистрации:		
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	

Санкт-Петербургское государственное
казенное учреждение
«Многофункциональный центр
предоставления государственных и
муниципальных услуг»
Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 24,
лит. А
полное наименование должности
Сектор № 1 МФЦ Центрального района
Ведущий специалист по
документообороту
Агаркова Елена Владимировна
25.04.2026 16:09:15



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091AAF5A3995078C7E6D3902EDFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2036

инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.04.2026г.			
Кадастровый номер:		78:31:0001130:3882	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг»
 Санкт-Петербург, ул. 45-й параллели, д. 24
 лит. А
 полное наименование должности
 Сектор № 1 МФЦ Центрального района
 Ведущий специалист по документообороту
 Агарьова Елена Владимировна
 25.04.2026 16:09:15



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

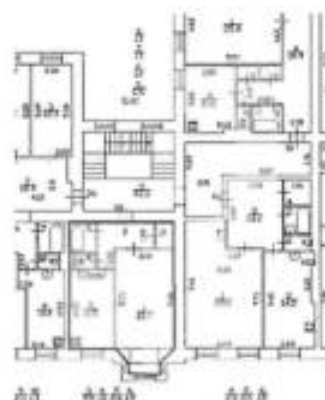
Сертификат: 0091A0F5A599507BCE6D39D2EFA052F9A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.04.2026г.			
Кадастровый номер: 78:31:0001130:3882		Номер этажа (этажей): 3	

План части 3-го этажа



Легенда:

- часть здания (застрахованная часть)
- граница земельного участка
- граница участка

Санкт-Петербургское государственное
Муниципальное учреждение
«Многофункциональный центр
предоставления государственных и
муниципальных услуг»
Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 24,
лит. А
полное наименование должности
Сектор № 1 МФЦ Центрального района
Ведущий специалист по
документообороту
Агаркова Елена Владимировна
25.04.2026 16:09:15



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A0F5A599507BCE6D38D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

инициалы, фамилия

35 А А 2381754 ДОВЕРЕННОСТЬ

Город Череповец, Вологодская область,
двадцать третьего марта две тысячи двадцать шестого года.

быть нашим представителем во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, многофункциональных центрах предоставления государственных услуг, в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, в Комитете имущественных отношений, в Комитете по градостроительству и архитектуре, в Комитете по содержанию жилищного фонда, в Комитете экономического развития, промышленной политики и торговли, в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, в Комитете по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности, в Государственной жилищной инспекции, в Службе государственного и строительного надзора и экспертизы, в Государственном автономном учреждении "Центр государственной экспертизы", в районном Проектно-инвентаризационном бюро, в органах кадастрового учета, в ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" и его филиалах, в Территориальной службе заказчика, в контроле за использованием вентиляционных каналов и шахт, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии", в Главном управлении МЧС России по Санкт-Петербургу, в жилищно-эксплуатационных органах, в районном телефонном узле, ПАО "Ростелеком", в органах пожарного надзора, в ГУ "Петербурггосэнергонадзор", в АС "ПетроЭлектроСбыт", в ПАО "Ленэнерго", в ООО "ПетербургГаз", в АС электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, управляющей компании ТСЖ, любых банках и филиалах банковских учреждений, в том числе в Банке

по всем вопросам, связанным с согласованием проведением перепланировки (переустройства, переоборудования, реконструкции) квартиры, находящейся по адресу: Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Маяковского, д. 1/96, литера А, кв. 35,

с правом регистрации и узаконивания перепланировки вышеуказанной квартиры для чего предоставляем право: представлять и получать необходимые документы, в том числе любые справки, акты согласования, разрешения, проекты, технические заключения, протоколы, планы, ведомости, уведомления, технические и кадастровые паспорта, выписки из ЕГРН, справки

формы 7,9, справки о правоустанавливающих документах, справки о стоимости (оценки), необходимые договоры, в том числе получить Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга, Акты, в том числе акт МВК и иные исходно-разрешительные документы;

подписывать и подавать необходимые заявления, получать результаты предоставления государственных (муниципальных) услуг, давать от нашего имени согласие на обработку наших персональных данных, заявления о внесении изменений в ЕГРН, исправления технических и иных ошибок, возврат документов, подписывать проектную, техническую и иную документацию, акты;

заключать необходимые договоры (строительные, на технический надзор, вывоз мусора, обеспечение электроэнергией и газом) и дополнительные соглашения к ним, определяя суммы, сроки и условия, подписывать охранные обязательства, оформлять инженерно-техническую документацию, производить расчеты по договорам, подписывать акты рабочей комиссии, акты приема-передачи выполненных работ, без права отчуждения квартиры;

производить обследование и обмер площади помещений после перепланировки, вентканалов и дымоходов, производить расчеты, согласования, сметы;

готовить и заказывать проектную документацию, производить её согласование, утверждать в компетентных органах, принимать выполненные работы, вводить помещения в эксплуатацию;

произвести технический и кадастровый учет квартиры, с правом внесения изменений в ЕГРН, получить кадастровый паспорт, технический паспорт, Выписку из ЕГРН;

участвовать в общих собраниях очной и заочной формы собственников помещений; уплачивать государственную пошлину и иные платежи от нашего имени; расписываться за нас и выполнять иные действия и формальности, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана сроком на три года, с запретом на передоверие полномочий по настоящей доверенности другим лицам.

Содержание статей 187-189 Гражданского кодекса Российской Федерации мне временно исполняющим обязанности нотариуса разъяснено.

Содержание настоящей доверенности прочитано нами лично и зачитано нам вслух.

Мы как участники сделки понимаем разъяснения нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям.

Российская Федерация

Город Череповец, Вологодская область

Двадцать третьего марта две тысячи двадцать шестого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Малышевым Романом Альбертовичем, нотариусом по нотариальному округу: город Череповец и Череповецкий район Вологодской области.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителей.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личности заявителей установлены, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре № 35/51-ч/35-2026-1-633.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3100 руб. 00 коп.

Р.А.Малышев



7.057.792

Приложение №7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

Инв. № документа 1149/26

Технический паспорт на квартиру

Адрес: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, ул.Маяковского, дом 1/96, литера А, квартира 35

I. Общие сведения о МКД

 Год постройки: 1838

 Число этажей: 7 (в том числе цокольный и мансарда)

 Материал стен кирпичные

Благоустройство дома:

водопровод ☒ канализация ☒ отопление центральное ☒ электричество ☒ газ ☒
 (горячее водоснабжение центральное, кухонные плиты газовые)

II. Характеристика помещения

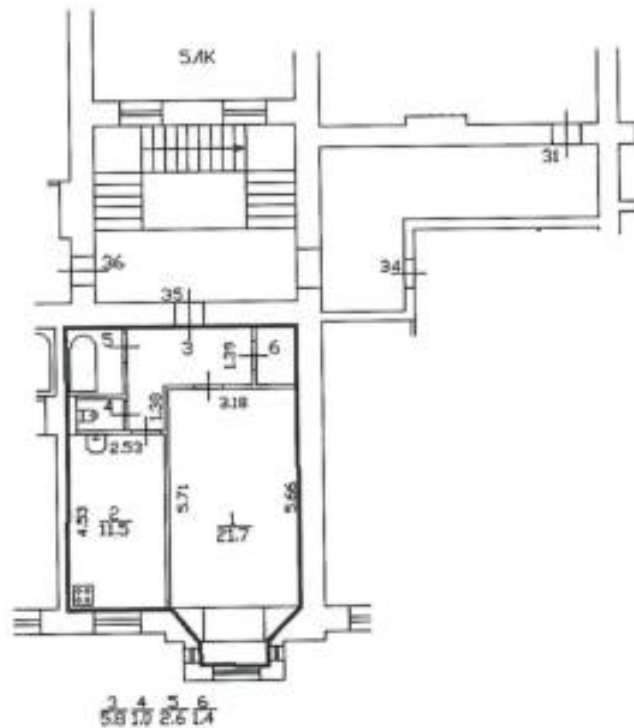
Квартира расположена на	3	этаже, состоит из	1	комнаты,		
жилой площадью	21,7	кв.м., общей площадью	44,0	кв.м., высота	3,44	м

III. Экспликация к плану помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь балконов, кв.м	Примечание
					Жилая	Вспом.		
3	35	1	Комната	21,7	21,7			
		2	Кухня	11,5		11,5		
		3	Коридор	5,8		5,8		
		4	Туалет	1,0		1,0		
		5	Ванная	2,6		2,6		
		6	Гардеробная	1,4		1,4		
Итого по квартире 35:				44,0	21,7	22,3		

IV. Позтажний план

3 этаж



Масштаб 1:200

Дополнительные сведения:

Технический паспорт составлен 28.04.2026 в дополнение к Выписке ЕГРН помещения с кадастровым номером 78:31:0001130:3882

Кадастровый инженер

Ольнова А.А.

Генеральный директор
ООО «ПетроСтройПроект»
М.П.

Гурьянов А.В.

Изготовитель: ООО «ПетроСтройПроект», факт.адрес 190013, г.Санкт-Петербург, ул.Рузовская, д.14, пом.1,
тел.8(812)621 14 01

Пам'ятка власельну:

Внесение изменений в сведения данных технического паспорта осуществляется только компанией, изготовившей документ.

28.04.2026

Приложение №8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Копии договоров с экспертами

ДОГОВОР № 05Ж/0326/-/-31

Санкт-Петербург

«24» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» (ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»), в лице генерального директора [REDACTED] [REDACTED] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия **«Дом Яковлевых»**, расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: **«Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).**

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2027 года** со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

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

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

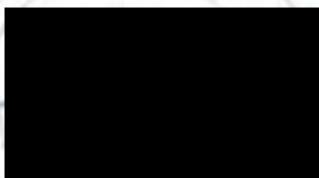
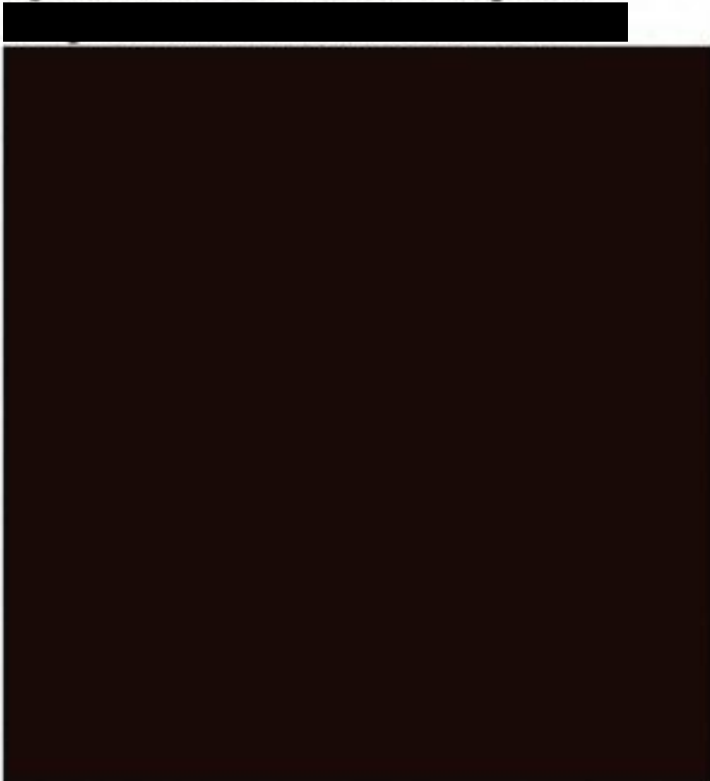
10.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

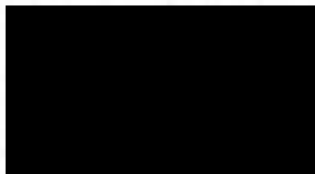
ЗАКАЗЧИК
ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»



ПОДРЯДЧИК
Гражданин Российской Федерации



/Гурьянов А.В./



/Лавриновский М.С./

ДОГОВОР № 05Ж/0326/-/-Э2

Санкт-Петербург

«24» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» (ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»), в лице генерального директора [REDACTED] именуемый в дальнейшем «Заказчик», и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г. (далее соответственно – «Работы», «Объект»).

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до «31» декабря 2027 года со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

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

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

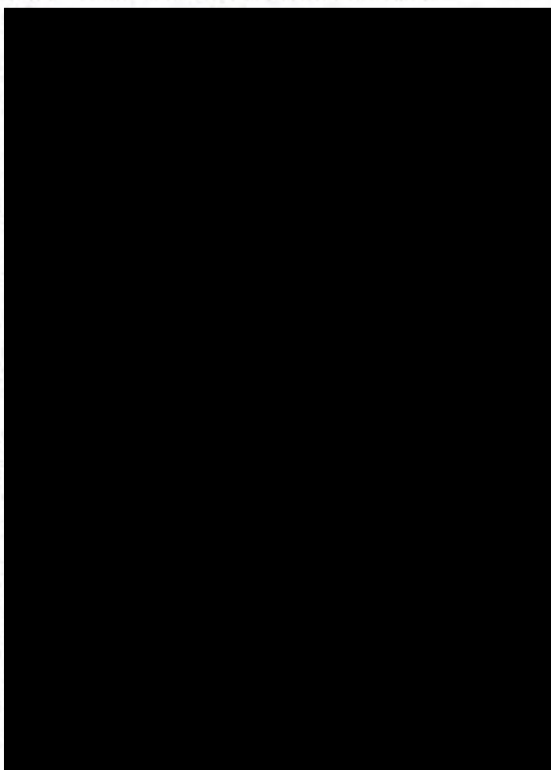
Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

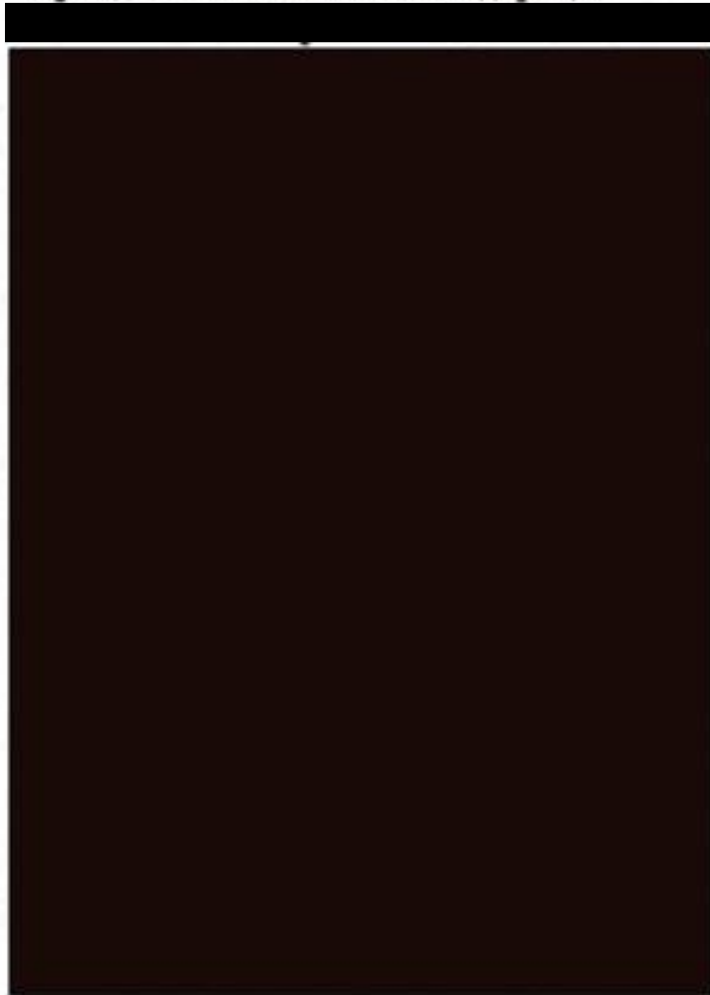
ЗАКАЗЧИК

ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»



ПОДРЯДЧИК

Гражданин Российской Федерации



/Гурьянов



(подпись)



М.В. Болотина/

ДОГОВОР № 05Ж/0326/-/-33

Санкт-Петербург

«24» июля 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» (ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»), в лице генерального директора [REDACTED] [REDACTED] именуемый в дальнейшем **«Заказчик»**, и

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

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства организации **работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы** по сохранению выявленного объекта культурного наследия **«Дом Яковлевых»**, расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: **«Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г. (далее соответственно - «Работы», «Объект»).**

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

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

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Подрядчиком в следующие сроки: до **«31» декабря 2027 года** со дня подписания договора.

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

3.2. Заказчик осуществляет оплату стоимости оказываемых Услуг следующим образом:

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

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

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

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

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

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

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

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

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

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

5.2. Подрядчик обязуется:

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

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

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

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

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

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

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

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

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- неисполнение Подрядчиком обязательств по устранению выявленных недостатков работ.

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

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

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

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

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

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

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором,

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

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат рассмотрению в судебном порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

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

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

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

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

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

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

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

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

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

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

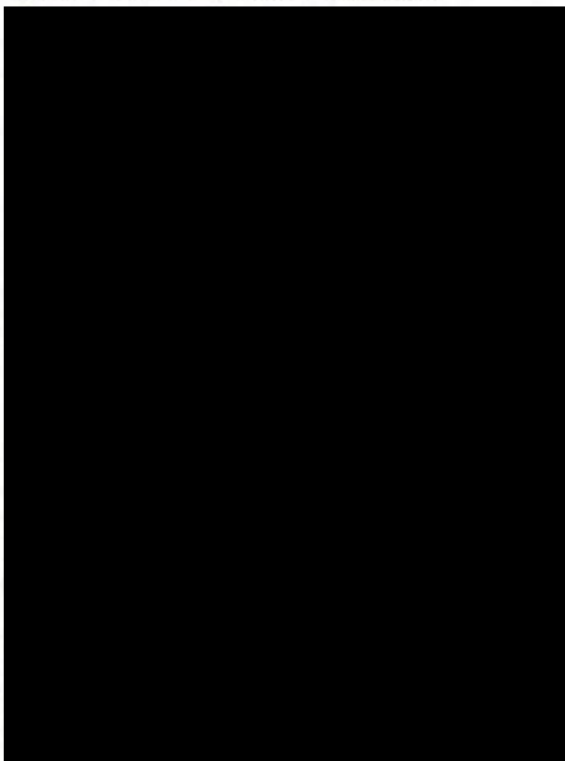
Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

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

11. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

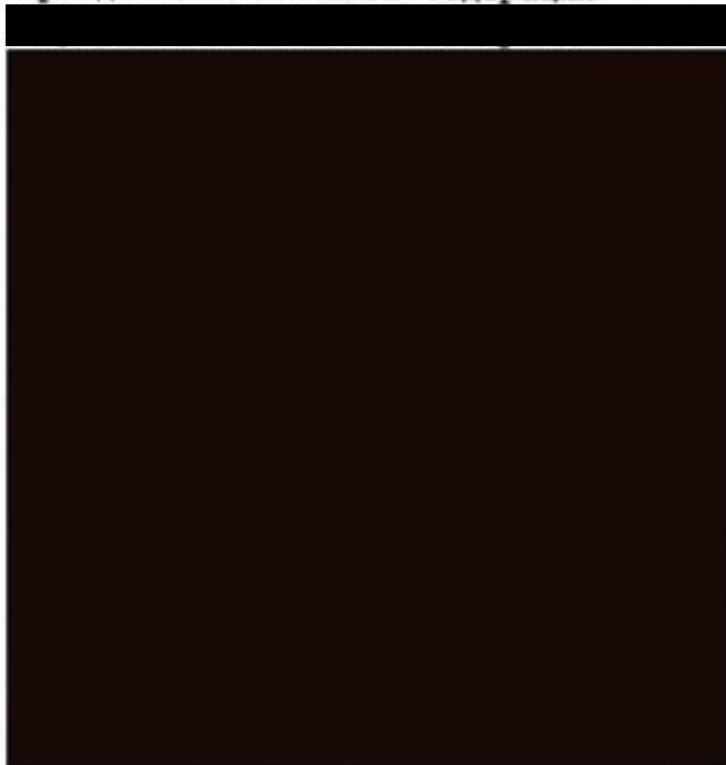
ЗАКАЗЧИК

ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ»

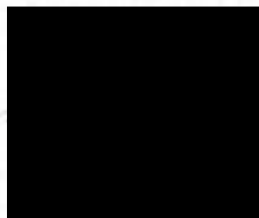


ПОДРЯДЧИК

Гражданка Российской Федерации



/Гурьянов А.В./



/Г.А. Курленьиз/

Приложение №9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

организационного заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«24» июля 2026 г.

Присутствовали:

_____ - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1372 от 22.07.2026 г.

_____ - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

_____ - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

_____ об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

о выборе председателя экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

Постановили:

Председателем экспертной комиссии выбрать

Ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

об определении основных направлений работы экспертов.

Постановили:

определить следующие направления работы экспертов:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

[REDACTED] об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 24.07.2026 г. по 05.08.2026 г.:

24.07.2026 г. – 04.08.2026 г. натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния; ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

05.08.2026 г. – оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

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

о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

Постановили:

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

1. Копия Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 15 от 20.02.2001 г. «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».
2. Копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» от 22.05.2002 г.
3. Копия Распоряжения КГИОП № 10-165 от 11.04.2014 г. «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых».
4. Копия Задания КГИОП № 01-24-604/26-0-1 от 21.04.2026 г. (ремонт и приспособление для современного использования квартиры № 35).
5. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 24.04.2026 на помещение с кадастровым номером 78:31:0001130:3882 по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный [REDACTED].
6. Копия доверенности на бланке 35 АА 2381754 от 23.03.2026 г.
7. Копия технического паспорта Инв. № 1149/26 от 28.04.2026 г. с копиями поэтажных планов.
8. Копия Выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта № 05-2306/26-0-0 от 02.04.2026 г.
9. Копия письма КГИОП рег. № 01-57-6806/26-0-0 от 18.03.2026 г.
10. Проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанная ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., в составе:
 - **Раздел 1. Предварительные работы:**
 - **Том 1.** Исходно-разрешительная документация (шифр: 05Ж/0326/-/-ИРД);
 - **Раздел 2. Комплексные научные исследования:**
 - **Том 2.** Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 05Ж/0326/-/-ИИ);

- **Том 3.** Историко-архитектурные натурные исследования (обмерные чертежи) (шифр: 05Ж/0326/-/ОЧ);
- **Том 4.** Техническое заключение по результатам обследования квартиры (шифр: 05Ж/0326/-/ТЗ);
- **Раздел 3. Проект ремонта и приспособления для современного использования в части перепланировки и переустройства квартиры №35**
- **Том 5.** Пояснительная записка (шифр: 05Ж/0326/-/ПЗ);
- **Том 6.** Архитектурные решения (шифр: 05Ж/0326/-/АР);
- **Том 7.** Водоснабжение и канализация (шифр: 05Ж/0326/-/ВК);
- **Том 8.** Электроснабжение (шифр: 05Ж/0326/-/ЭО).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии

М.С. Лавриновский 24.07.2026 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

М.В. Болотина 24.07.2026 г.

Эксперт – член экспертной
комиссии

Г.А. Курленьиз 24.07.2026 г.

Протокол № 2
заседания экспертной комиссии

по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Санкт-Петербург

«05» августа 2026 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии:

_____ - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1372 от 22.07.2026 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

_____ Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 141 от 28.01.2026 г.

Эксперт – член экспертной комиссии:

_____ - Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 2519 от 30.08.2023 г.; № 1392 от 31.07.2025 г.

Повестка дня:

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

Слушали:

Постановили:

согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта

культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства¹¹¹ квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г., **соответствует** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

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

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

Голосование по всем вопросам одновременно:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной
комиссии

М.С. Лавриновский 05.08.2026 г.

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

М.В. Болотина 05.08.2026 г.

Эксперт – член
экспертной комиссии

Г.А. Курленьиз 05.08.2026 г.

Приложение №10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

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

Перечень иллюстраций

- Илл.1. Фрагмент плана Санкт-Петербурга Николаса де Фера-1717 год. ЦГИАСПб.
- Илл.2. Фрагмент Академического плана г. Санкт-Петербурга. Трускотт И.Ф. 1753 год. ЦГИАСПб.
- Илл.3. Подробный план столичного города Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 год. Военно-топографическое депо. Фрагмент плана. «Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга».
- Илл. 4. Цылов Н.И. «Атлас тринадцати частей С. Петербурга». СПб. 1849 г. Фрагмент плана. Илл. 5. План двора С. Петербургского 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922
- Илл. 6. План двора С. Петербургского 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 7. Лицевой фасад по Невскому проспекту здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 8. Лицевой фасад по Невскому проспекту здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 9. Лицевой фасад по Надеждинской ул. (ул. Маяковского) здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 10. Лицевой фасад по Надеждинской ул. (ул. Маяковского) здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 11. Лицевой фасад по Надеждинской ул. (ул. Маяковского) здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 12. План первого этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 13. План второго этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 14. План третьего этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 15. План четвертого этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.
- Илл. 16. Фото 1902 г. Перспектива Невского проспекта. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга
- Илл. 17. Фото 1913 г. Перспектива Невского проспекта. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга.
- Илл. 18. Фото 1920 г. Перспектива Невского проспекта. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга.



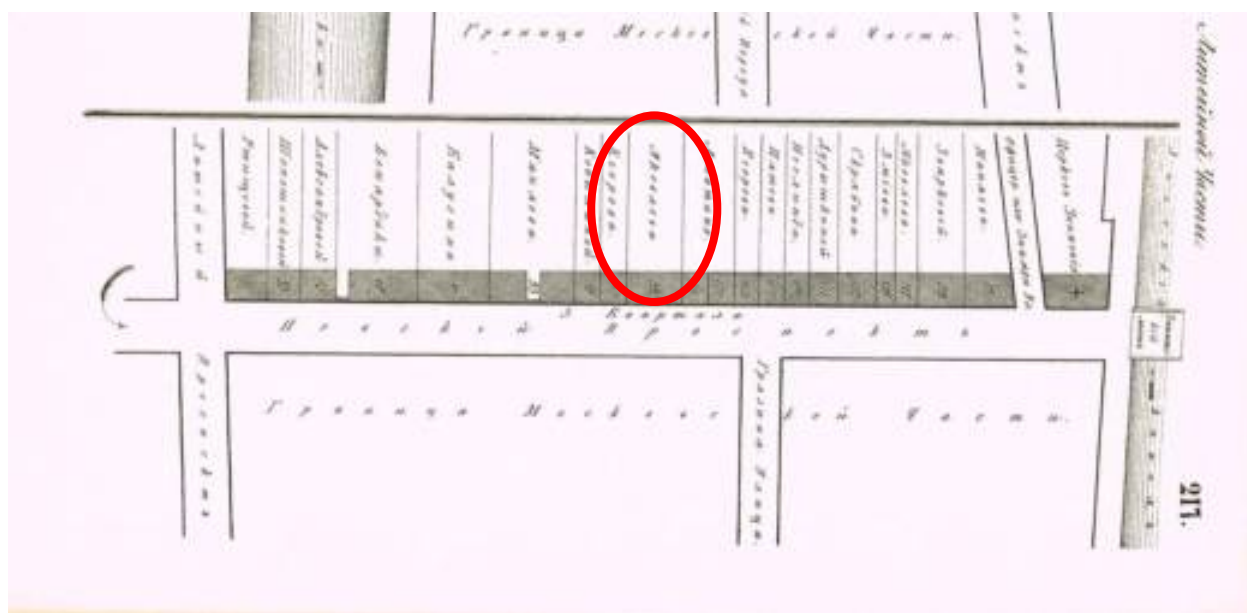
Илл.1. Фрагмент плана Санкт-Петербурга Николаса де Фера-1717 год.



Илл.2. Фрагмент Академического плана г. Санкт-Петербурга. Трускотт И.Ф.-1753 год.



Илл.3. Подробный план столичного города Санкт-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 год. Военно-топографическое депо. Фрагмент плана.



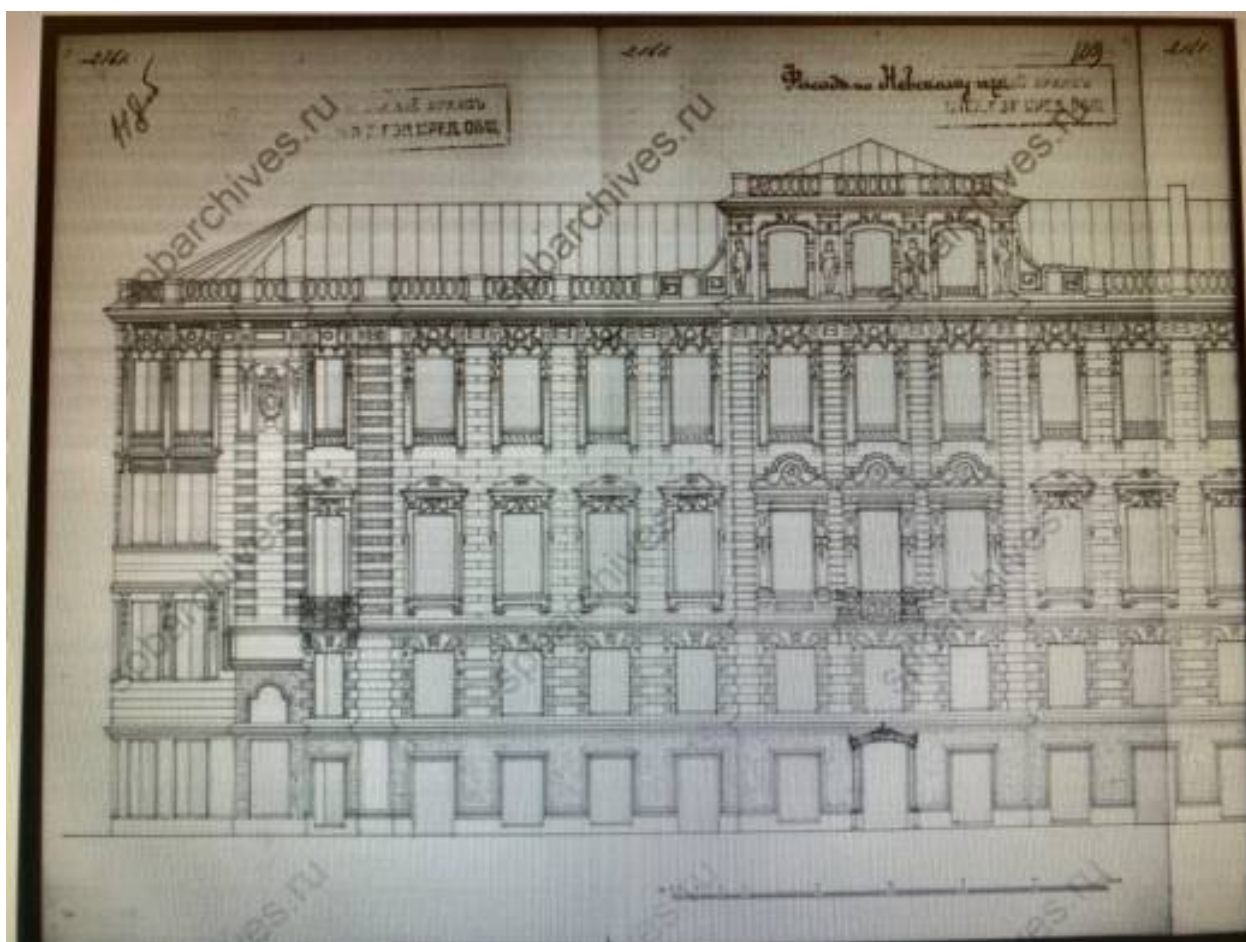
Илл. 4. Цылов Н.И. «Атлас тринадцати частей С. Петербурга». СПб. 1849 г. Фрагмент плана.



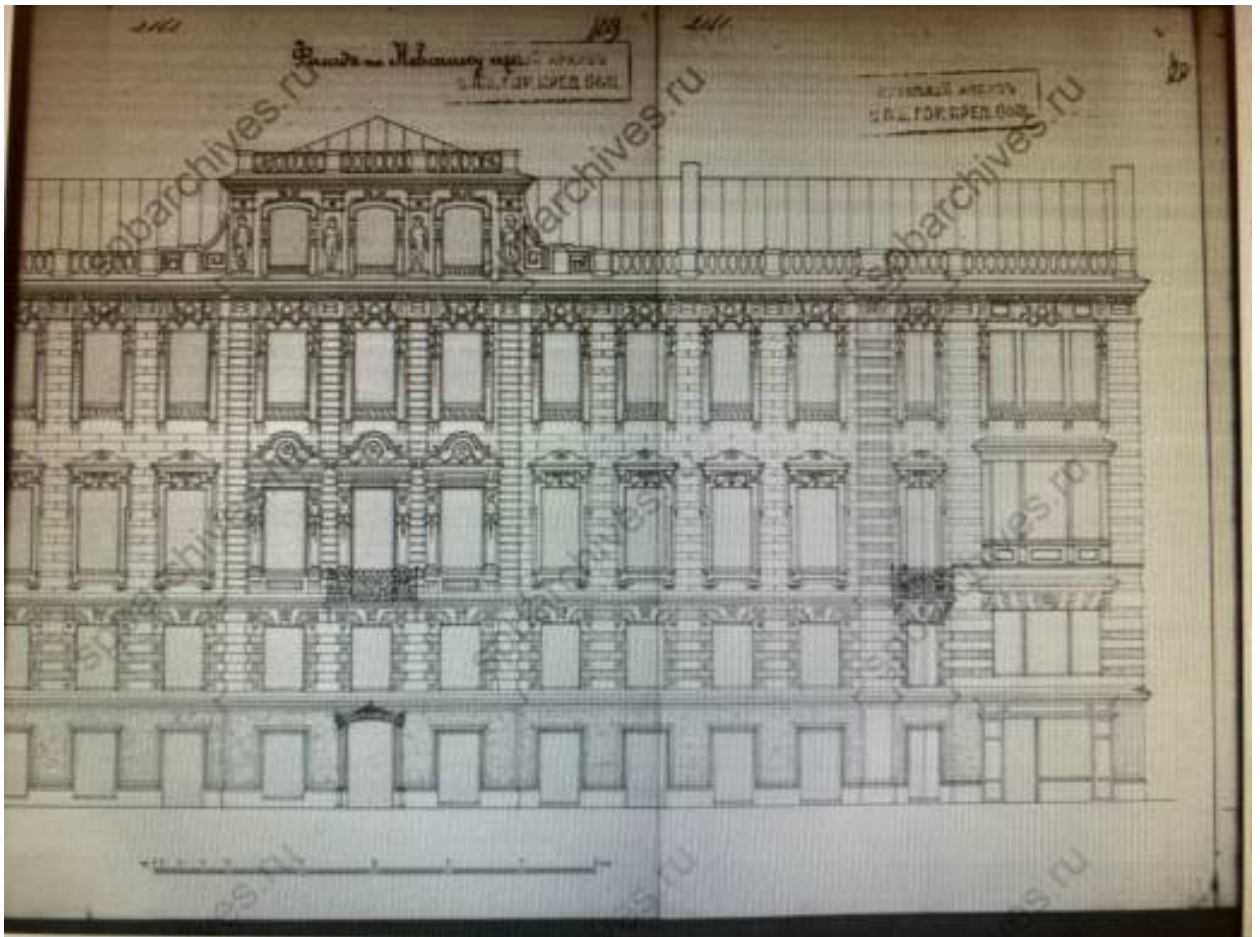
Илл. 5. План двора С. Петербургского 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



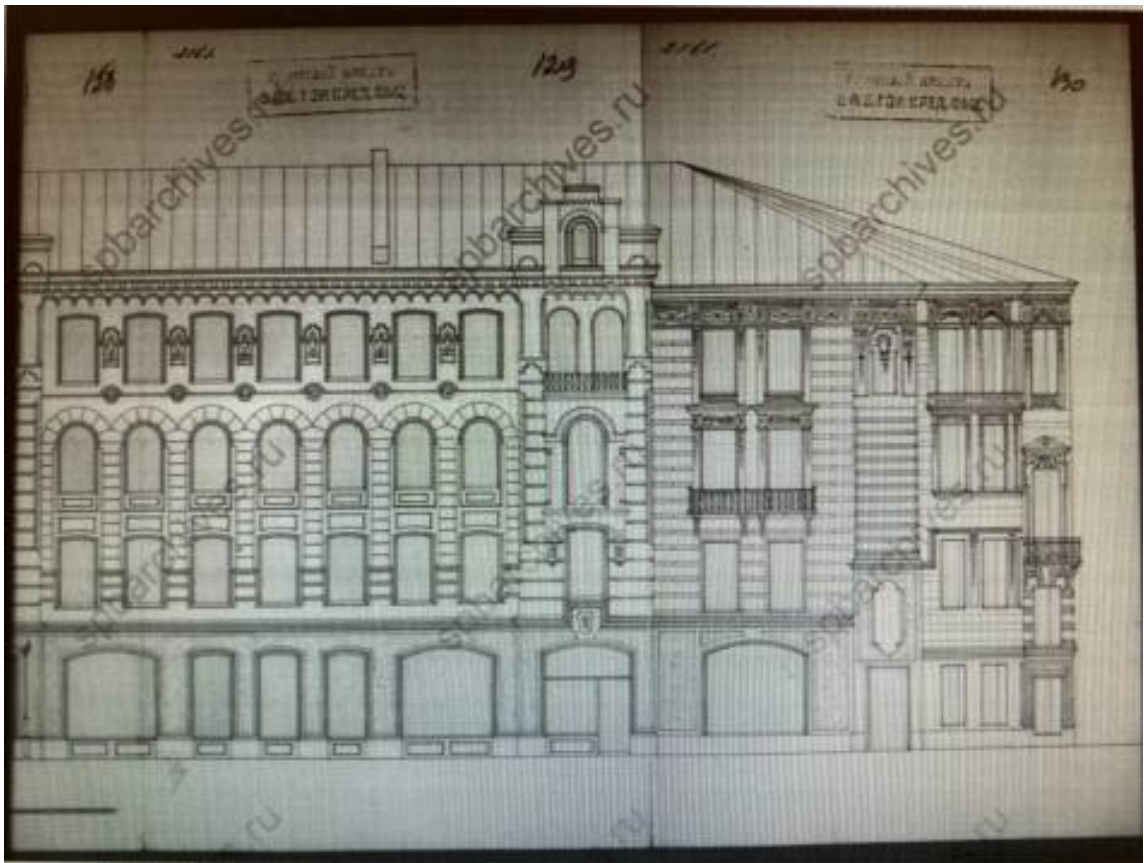
Илл. 6. План двора С. Петербургского 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент ЦГИА
СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



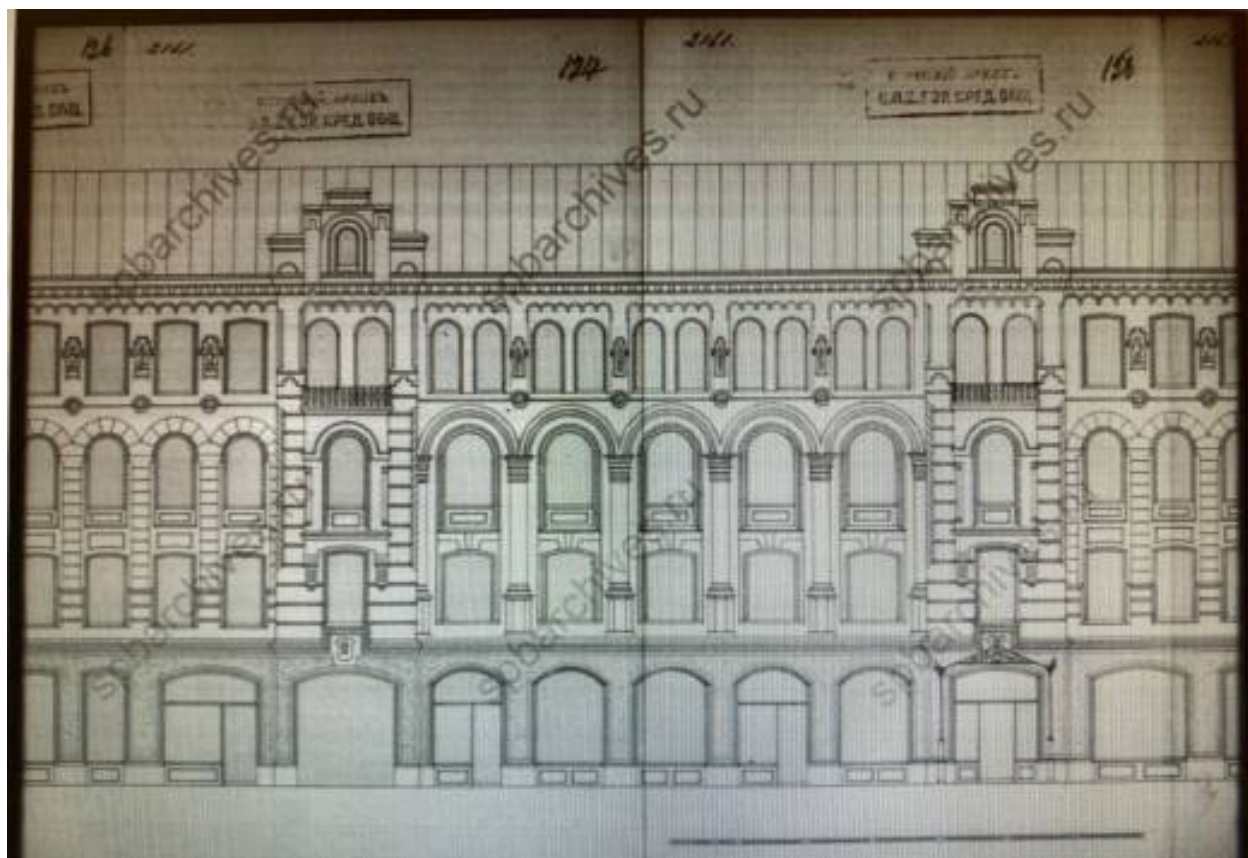
Илл. 7. Лицевой фасад по Невскому проспекту здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева.
Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



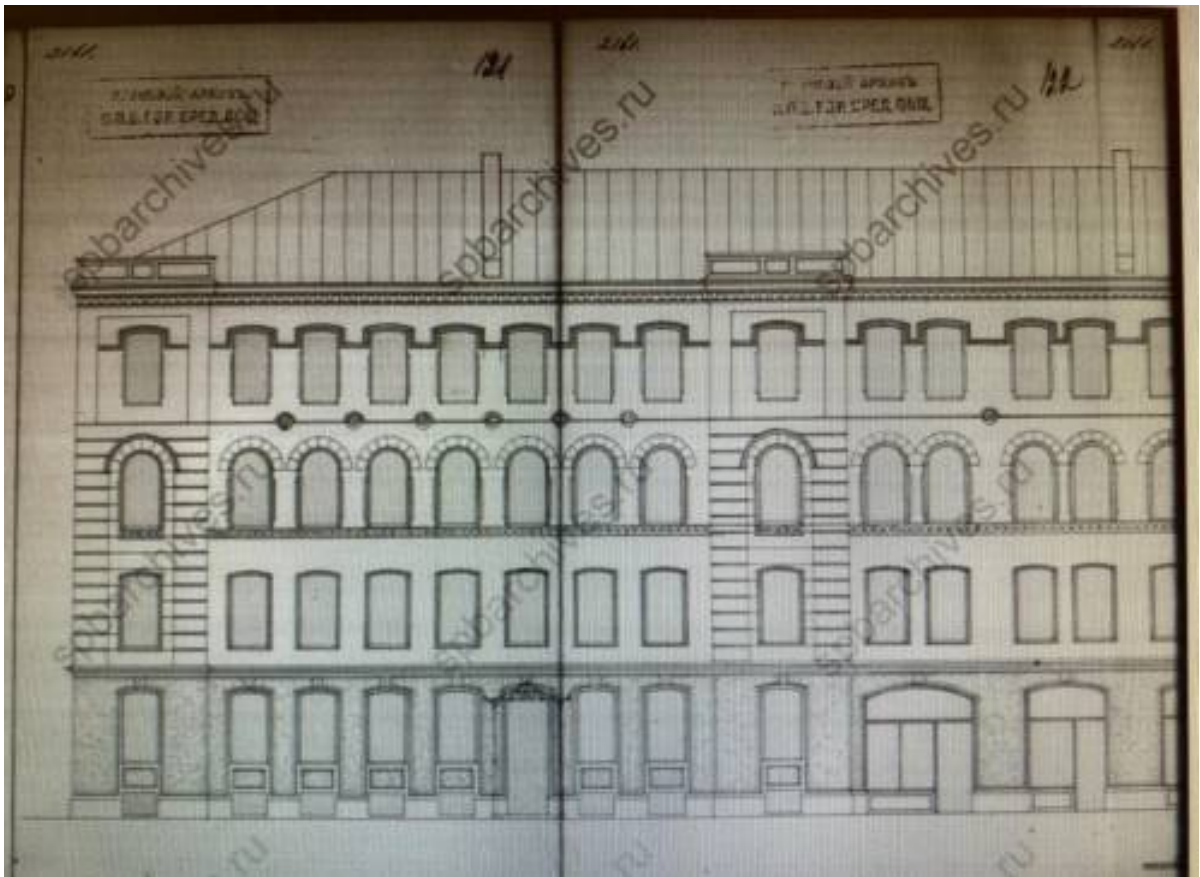
Илл. 8. Лицевой фасад по Невскому проспекту здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева
Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



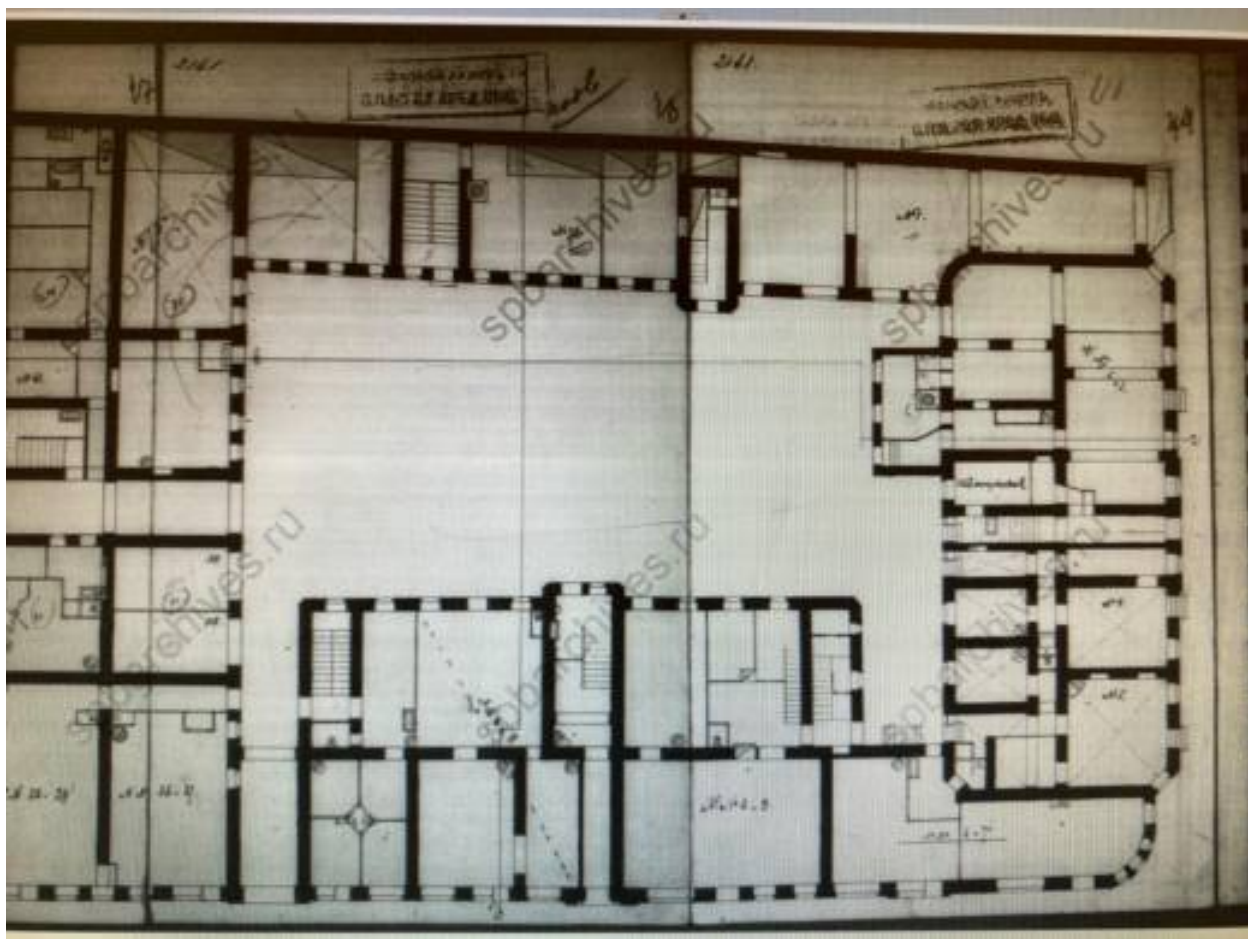
Илл. 9. Лицевой фасад по Надеждинской ул. (ул. Маяковского) здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



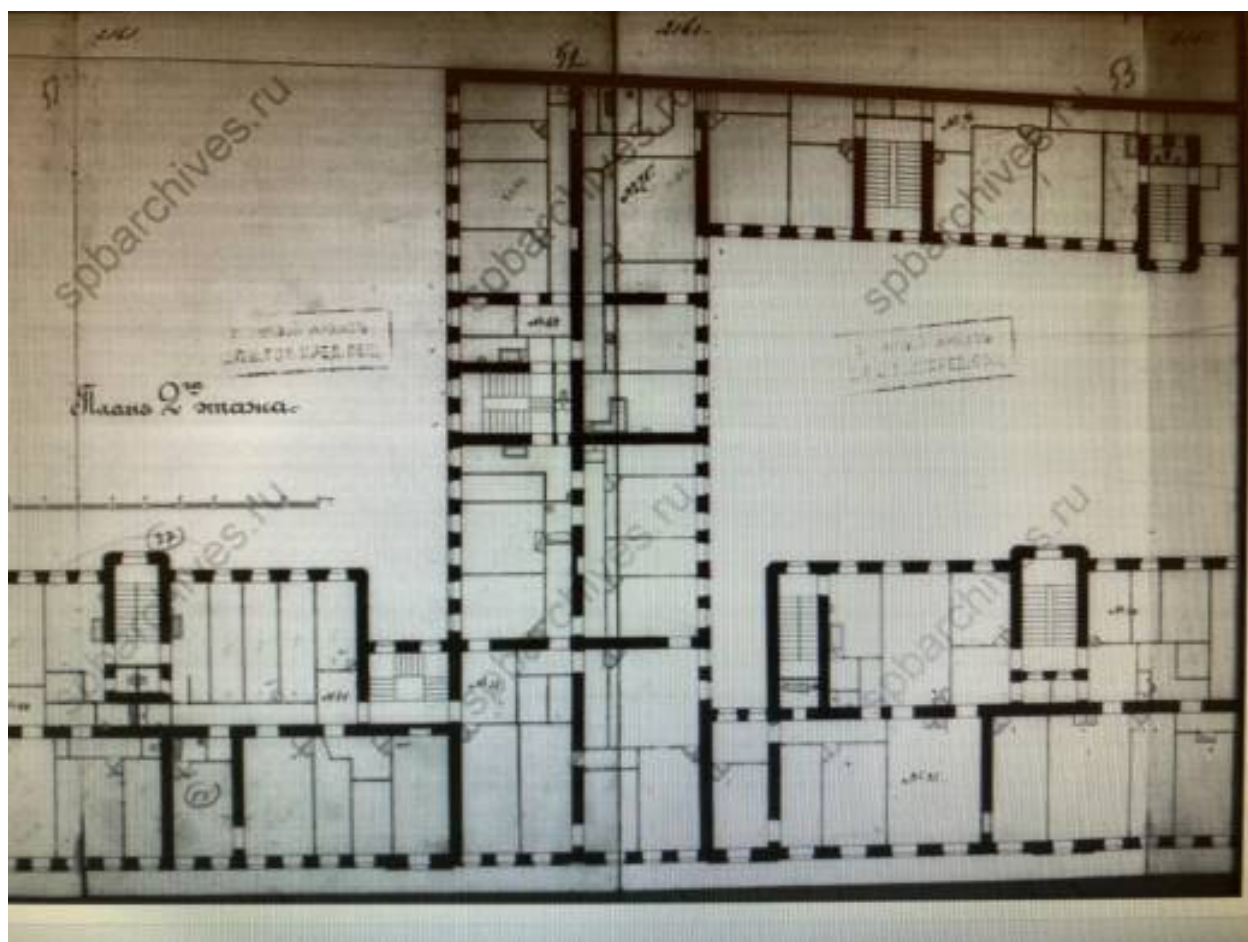
Илл. 10. Лицевой фасад по Надеждинской ул. (ул. Маяковского) здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



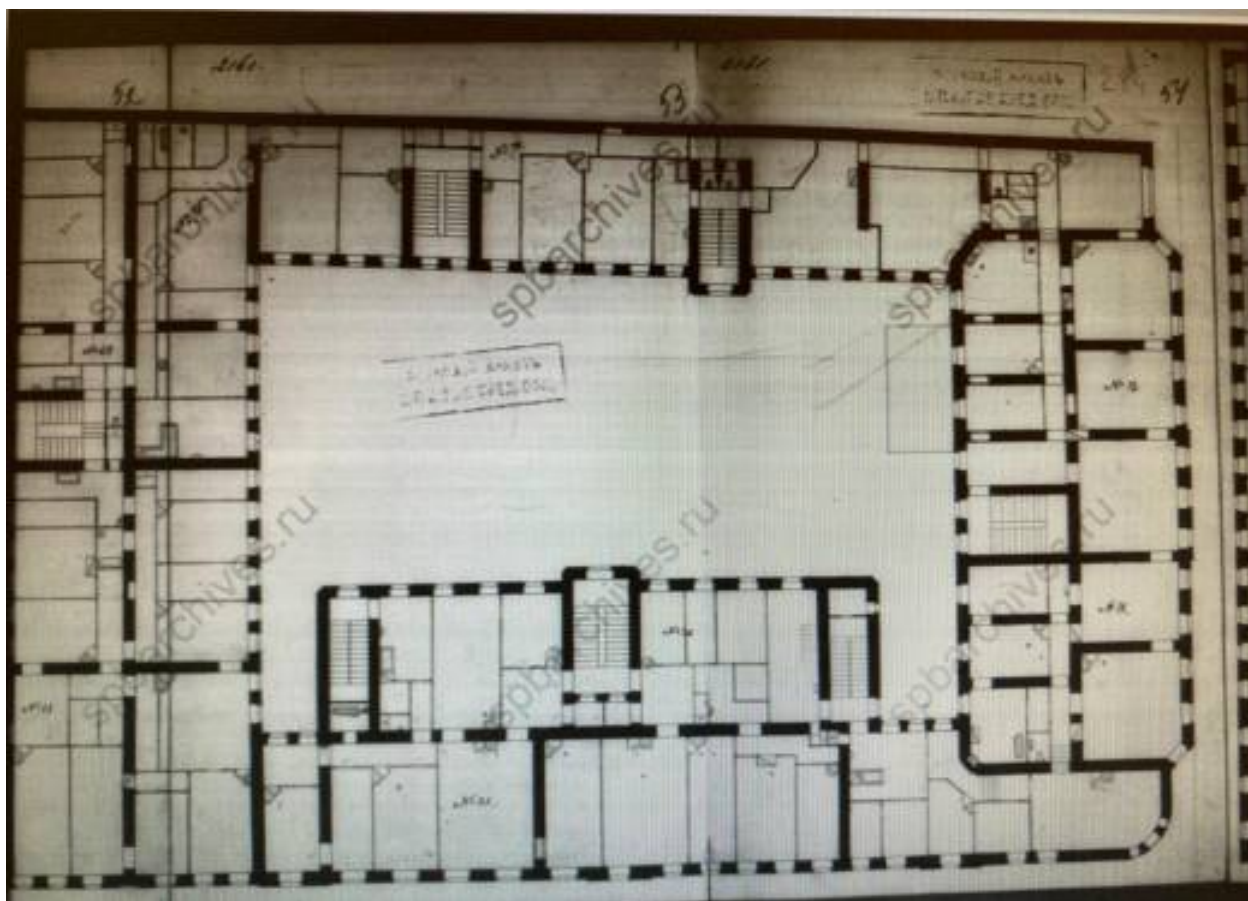
Илл. 11. Лицевой фасад по Надеждинской ул. (ул. Маяковского) здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



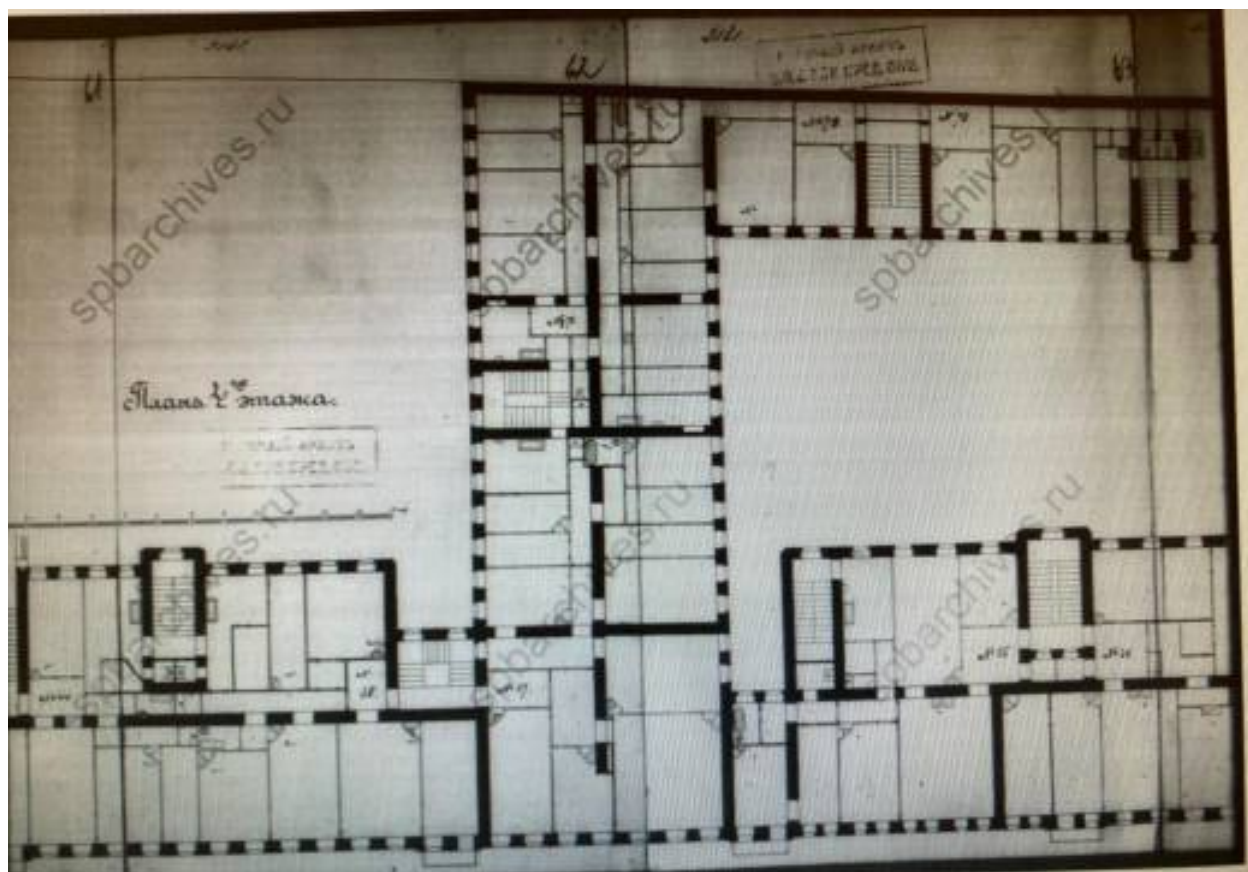
Илл. 12. План первого этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



Илл. 13. План второго этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



Илл. 14. План третьего этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА
СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



Илл. 15. План четвертого этажа здания 1 гильдии купца П.Д. Яковлева. Фрагмент. ЦГИА СПб, Ф. 515. Оп. 4. Д. 3922.



Илл. 16. Фото 1902 г. Перспектива Невского проспекта. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга.



Илл. 17. Фото 1913 г. Перспектива Невского проспекта. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга.



Илл. 18. Фото 1920 г. Перспектива Невского проспекта. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга.

Приложение №11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых», расположенного по адресу: Невский пр., 96; Маяковского ул., 1: «Проект ремонта и приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом Яковлевых» в части перепланировки и переустройства квартиры №35, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 1/96, лит. А» (шифр: 05Ж/0326/-/-), разработанной ООО «ПЕТРОСТРОЙПРОЕКТ» в 2026 г.

Иная документация



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга



**Санкт-Петербургское государственное
бюджетное учреждение
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
ЦЕНТРАЛЬНОЕ
ДЕПАРТАМЕНТА КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ул. Белинского, д. 13
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812) 777-91-33, факс (812) 644-51-38
e-mail: cenpib@guion.spb.ru

ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

ГБУ «ГУИОН»
№ 05-2305/25-0-0
от 02.04.2025



№ _____
На № _____ от _____

Выписка из инвентарного дела о технических характеристиках объекта

По данным ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности строение, находящееся по адресу: **Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 1/96, литера А**, по состоянию на **2008** год имеет следующие технические характеристики:

1. Год постройки – **1838**;
2. Год последнего капитального ремонта – **1991**;
3. Фундаменты – **бутовый ленточный**;
4. Наружные и внутренние капитальные стены – **кирпичные**;
5. Перегородки – **гипсолитовые**;
6. Перекрытия чердачные – **железобетонные настилы**;
7. Перекрытия междуэтажные – **железобетонные настилы**;
8. Перекрытия подвальные – **железобетонные настилы**;
9. Крыша – **металлическая по деревянным стропилам**;
10. Проемы оконные – **двойные деревянные**;
11. Проемы дверные – **филенчатые**;
12. Отопление – **центральное**;
13. Горячее водоснабжение – **центральное**;
14. Вентиляция – **естественная**;
15. Газоснабжение – **центральное**;
16. Мусоропровод – **отсутствует**;
17. Лифты – **имеются**;
18. Канализация – **сброс в городскую сеть**;
19. Процент износа – **20%**.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой деятельности



Е.Е. Терёхина

Исполнитель: Дьяконова Д.В.
(812) 777-91-33



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

Тарасов В.Е.

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

Штамп регистрации

На № 1886490 от 18.03.2026
Рег. № 01-57-6806/26-0-0 от 18.03.2026

Уважаемый [REDACTED]!

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире № 35 здания по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., 96; Маяковского ул. 1, элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Дом Яковлевых» (далее – Объект). Предмет охраны Объекта утвержден распоряжением КГИОП от 11.04.2014 № 10-165 (далее – Распоряжение). Электронная копия Распоряжения направлена Вам на адрес электронной почты [REDACTED]

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера в квартире № 35. Обращаем Ваше внимание, что в настоящее время не все нежилые помещения, жилые квартиры и комнаты, расположенные в Объекте, могли быть обследованы и включены в утвержденный предмет охраны.

Вместе с тем, вне зависимости от наличия (отсутствия) предмета охраны объекта культурного наследия, проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) осуществляется по согласованию с КГИОП в порядке, установленном статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 07.06.2025 № 142-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

Место для подписи

Начальник отдела государственного
реестра объектов культурного наследия

Д.С. Брыков

Заиченко Н.А. (812) 710-4104

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2	Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия;	34
3	Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	36
4	Приложение №3. Копия решений органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;	38
5	Приложение №4. Материалы фотофиксации;	50
6	Приложение №5. Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	62
7	Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, копия доверенности;	69
8	Приложение №7. Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	78
9	Приложение №8. Копии договоров с экспертами;	82
10	Приложение №9. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;	104
11	Приложение №10. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	112
12	Приложение №11. Иная документация.	131
13	Содержание	134