

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Санкт-Петербург
2026г.**

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией в период с «15» июня 2026 года по «24» июля 2026 года, с «14» сентября 2026 года по «16» сентября 2026 года на основании Договоров от 15.06.2026 г. №№ 16-25-ГИКЭ-01, 16-25-ГИКЭ-02, 16-25-ГИКЭ-03 (Приложение № 8).

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы.

Собственник квартиры № 9 гр. Стыров Юрий Олегович (Приложение №№ 6, 8).

4. Следующие сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии – **Прокофьев** [REDACTED]

Ответственный секретарь экспертной комиссии – [REDACTED]

Член экспертной комиссии – [REDACTED]

Фамилия, имя, отчество	Прокофьев [REDACTED]
Образование	Высшее Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	46 лет
Место работы и должность	Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры Российской Федерации приказом от 25.12.2023 г. №3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 9). Профиль экспертной деятельности: - 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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Глинская [REDACTED]
Образование	Высшее Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина
Специальность	Искусствовед
Стаж работы по профессии	47 лет
Место работы и должность	Заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры Российской Федерации приказом от 25.12.2023 г. №3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 1). Профиль экспертной деятельности:

экспертов на проведение экспертизы	- 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Калинин [REDACTED]
Образование	Высшее Санкт-Петербургский Государственный Политехнический Университет
Специальность	Инженер-строитель
Стаж работы по профессии	23 года
Место работы и должность	Главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр».
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом от 25.12.2023 г. №3493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (п. 5). Профиль экспертной деятельности: - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

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

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

Настоящим подтверждаем, что мы несём ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева» (Основание: Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью

«Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, в составе:

<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Разработчик</i>
<u><i>Раздел 1. Предварительные работы</i></u>		
9-18-7/02-2026-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация	-
<u><i>Раздел 2. Комплексные научные исследования</i></u>		
9-18-7/02-2026-ИА	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования	ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»
9-18-7/02-2026-ФФ	Часть 2. Фотофиксация объекта с приложением схемы фотофиксации	
9-18-7/02-2026-ОЧ	Часть 3. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи	
15-08-24-ТО 9-18-7/02-2026-ТЗ	Часть 4. Техническое заключение	ООО «Базис»
<u><i>Раздел 3. Проект приспособления для современного использования</i></u>		
9-18-7/02-2026-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка	ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»
9-18-7/02-2026-АР	Часть 2. Архитектурные решения	
9-18-7/02-2026-ВК	Часть 3. Водоснабжение и канализация	
9-18-7/02-2026-ЭО	Часть 4. Электроснабжение	

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026 (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

- «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026 (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта);
- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б. Глинская

предоставленная Министерством культуры Российской Федерации Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» от 13 августа 2026 г. № МКРФ 26780 (Приложение № 11);

- Копия Свидетельства о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства Обществу с ограниченной ответственностью «Базис» от 18 декабря 2012 г. № СРО-П-012-215-04 (Приложение № 11);
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» [Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 18; Певческий пер., 7 (дом по улице)], утверждённого КГИОП 18.05.2002 г. (Приложение № 2);
- Копия Распоряжения КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом П.Н. Зайцева”» [Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А] (Приложение № 3);
- Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5);
- Копия Технического паспорта на квартиру № 9 Инв. № документа 1825/24 от 29.08.2024 г., по архивным данным по состоянию на 1986 г. (Приложение № 7);
- Копия поэтажного плана ПИБ: третий этаж от 24.07.2024 г. кв. 6 по состоянию на 2003 г. (Приложение № 7);
- Копия поэтажного плана ПИБ: пятый этаж от 24.07.2024 г. кв. 13 по состоянию на 2009 г.; кв. 23 по состоянию на 2006 г. (Приложение № 7);
- Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228023294 [действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 г.] (Приложение № 6).

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

Существующая планировка квартиры № 9 не в полной мере соответствует графическому отображению в действующем техническом паспорте от 29.08.2024 г. Инв. № документа 1825/24, составленного по архивным данным по состоянию на 1986 г. (Приложение № 7): в локальной части квартиры были произведены преобразования посредством демонтажа и монтажа несущих перегородок (не являются предметом охраны – см. Приложение № 3) в части реорганизации площади нескольких помещений: туалет и ванная объединены в с/у как в нижерасположенной квартире (см. Приложение № 7: план ПИБ третьего этажа, кв. 6), помещение кухни включило в себя площадь смежной комнаты как в нижерасположенной квартире (см. Приложение № 7: план ПИБ третьего этажа, кв. 6) и за счёт площади кухни выделен тамбур-шлюз между кухней и выходом на «чёрную» лестницу, оборудованный водопроводом и канализацией (см. Приложение № 7: план ПИБ третьего этажа, кв. 6 – располагается помещение кухни). Все эти преобразования не противоречат современным строительным нормам, не нарушают предмет охраны объекта (см. Приложение № 3). Экспертами сделан вывод, что выявленные преобразования не оказали влияния на Предмет охраны в соответствии Распоряжением КГИОП об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия “Дом П.Н. Зайцева”» от 18.06.2024 г. № 793-рп (см. Приложение № 3).

Кроме того, в процессе эксплуатации квартиры исторические входная дверь на парадную лестницу и исторические оконные заполнения были утрачены, а существующие

сильно отличаются. Парадная входная дверь в квартиру и оконные заполнения являются предметом охраны и подлежат воссозданию в соответствии с характеристиками, отнесёнными к предмету охраны объекта по данным элементам (см. Приложение № 3).

14 сентября 2026 года экспертная комиссия возобновила работу по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026 (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта), в связи с необходимостью корректировки проектной документации на предмет технической ошибки и Акта ГИКЭ, соответственно (см. Приложение № 9: Протоколы 3, 4). Внесённые исправления не влияют на первоначальный вывод экспертизы.

9. Сведения о проведённых экспертами исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2020 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурге» и Распоряжением КГИОП от 03.04.2020 г. №112-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия».

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

- визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный государственный эксперт РФ Н.Б. Глинская), составлен альбом фотофиксации (Приложение № 3), который включает общие виды объекта, а также виды интерьеров рассматриваемых помещений;

- архивно-библиографические исследования в объёме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была проведена архивная работа (РГИА, ЦГИА СПб, архив КГИОП, ЦГАКФФД, картографические источники из фондов КГА (XX в.), в ходе которой выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы, чертежи, фотографии.

- сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту государственной историко-культурной экспертизы, включая документы, переданные Заказчиком;

- анализ представленных Заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объёме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения конкретных работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «П.Н. Зайцева» (Основание: Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А], было получено представление об объёмах и составе работ по ремонту, приспособлению для современного использования квартиры № 9 (согласно формулировке из Задания КГИОП от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 – см. Приложение № 5). Результаты исследований, проведённых в рамках государственной историко-культурной экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

10.1 Учтённые сведения.

На основании Приказа КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице), внесено в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность в качестве объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева» (Приложение № 1).

Границы территории выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице), утверждены КГИОП 18.05.2022 г. (Приложение № 2).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А, утверждён Распоряжением КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (Приложение № 3). Согласно предмету охраны объекта культурного наследия, квартира № 9 не входит в перечень помещений, сохранивших историческую декоративно-художественную отделку и ценных элементов интерьера.

Согласно действующему техническому паспорту на квартиру от 29 августа 2024 г. Инв. № документа 1825/24, составленного по архивным чертежам, на момент инвентаризации в 1986 г. зафиксирована самовольная перепланировка: между пом. 1 и пом. 2, пом. 2 и пом. 3 заделаны дверные проёмы; между пом. 3 и пом. 4 пробит дверной проём. Акт приёмки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменены (см.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Б. Глинская

Приложение № 7). Внутренних капитальных стен (являются предметом охраны – см. Приложение № 3) в пространстве квартиры № 9 не имеется. Закладка и пробитие дверных проёмов произведено в ненесущих каркасно-обшивных перегородках, которые не являются предметом охраны. Т. обр., не смотря на то, что анфиладная система была упразднена, на конструктивную систему здания это не повлияло.

10.2. Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и/или датах, связанных с ним исторических событий).

Исследуемое пятиэтажное на подвале прямоугольное в плане здание выявленный объект культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», построенный по проекту 1911 года техника В.С. Шорохова, занимает участок по Большой Посадской улице (дом 18), является элементом застройки квартала, примыкая к дому №7, расположенному по Певческому переулку.

История доходного дома по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская ул.,18, литера А, включая сведения об изменениях и перестройках, наиболее полно прослеживается в материалах, хранящихся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга, включающего в себя период с 1848 по 1912 годы. Ряд сведений об истории исследуемого здания и участка отражен в картографических и фотоматериалах, имеющих в открытом доступе. В рамках исследования были изучены фонды: Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФД СПб), текстовые, иллюстративные и картографические материалы, находящиеся в открытом доступе.

При анализе изменений и перестроек дома, произошедших во второй половине XX – начале XXI веков, были использованы документы технического учёта ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района.

Стремительное освоение Петроградской стороны (Городского или Городового острова) началось в первой трети XVIII века – после закладки на острове Енисаари (Заячем острове) оборонительной Петропавловской крепости (Приложение № 9: ил. 1). Первыми строителями крепости и окружающих домов были солдаты, пленное шведское население и работные люди. Первоначально чётко отрегулированной планировки на Городском острове не предусматривалось. В разных его частях появлялись небольшие слободы с узкими и подчас кривыми улочками, заселявшиеся людьми одного социального положения или профессии. Так возникли Посадские, Оружейные, Монетные, Пушкарские и другие слободы. Сложился первый торгово-административный центр города¹.

Рассматриваемый дом расположен в квартале, ограниченном Большой Посадской улицей, Певческим переулком, улицами Чапаева и Мира; находится на угловом участке, на пересечении Большой Посадской улицы и Певческого переулка.

Большая Посадская улица была проложена в 1713 году и получила первоначальное название –Большая Рождественская от церкви Рождества Пресвятой Богородицы, построенной неподалёку; с1746 года носит существующее название, напоминающее о расположенных здесь ремесленных слободах. Певческий переулок проложен в 1725 году, а в 1755 получил существующее название по находящейся здесь слободе певчих Троицкого собора. Границы квартала сформировался в XVIII веке, лишь незначительно корректировались в середине XIX.

¹ Привалов В.Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. – Центрполиграф, 2013.

На картах города XVIII-первой половины XIX веков территорию квартала занимали в основном огороды, однако интересующий нас угловой участок уже был выделен, хотя он был больше по габаритам существующего. Уже в 1828 году на нем существовал, наряду с пашней, угловой деревянный дом (Приложение № 10: ил. 1). К середине XIX века он был застроен деревянными угловым домом и флигелями (Приложение № 10: ил. 2). Самый ранний выявленный план двора 1856 года принадлежавшего надворному советнику Александрову фиксирует существующие на участке и вновь предполагаемые деревянные постройки: дом одноэтажный с мезонином, оранжерею, сарай (Приложение № 10: ил. 5).

В 1870-х годах владельцем участка стал Санкт-Петербургский гильдии купец Павел Сергеевич Зайцев. В 1879 году был согласован разработанный архитектором П. Осиповым проект постройки каменного трёхэтажного углового дома, решённого в характере эклектики с элементами стиля «классицизм» (Приложение № 10: ил. 6) и нескольких деревянных служебных флигелей. В 1881 году для этого же владельца по проекту того же архитектора к северной стене углового дома по Певческому переулку был пристроен трехэтажный лицевой Г-образный в плане корпус, решённый в едином стиле с угловым домом. (Приложение № 10: ил. 7).

Впоследствии участок переходит во собственность Санкт-Петербургского купца 2-ой гильдии Николая Павловича Зайцева. Владение значительно расширяется за счёт примыкающей по Большой Посадской улицы территории, на которой (восточнее рассматриваемого участка) возникают сооружения Парка конной железной дороги (Приложение № 10: ил. Л.8). В 1911 к восточной стене углового дома с небольшим отступом от красной линии Большой Посадской улицы был возведён по проекту техника Шорохова (проект утверждён 13 марта 1911 года) пятиэтажный каменный прямоугольный в плане лицевой дом, решённый в характере неоклассицизма, в котором находится квартира, являющаяся объектом рассмотрения данной работы (Приложение № 10: ил. 9, 10).

10.3. Описание современного состояния объекта.

Рассматриваемое здание по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, д. 18/7, расположено в юго-восточной части Петроградского острова, в южном угле квартала, ограниченного улицей Мира (север), улицей Чапаева (восток), на пересечении улицы Большой Посадской и Певческого переулка. Рассматриваемый дом № 18, расположенный вдоль и обращенный лицевым фасадом на Большую Посадскую улицу, возведён в 1911 году по проекту техника В.С. Шорохова и является выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» (лит. А). Его левая часть, корпус, расположенный вдоль Певческого переулка, дом № 7, возведён в 1879-1881 годах по проекту П.О. Осипова (лит. Б) и в состав объекта не входит. Рассматриваемый дом № 18 по Большой Посадской улице (лит. А) – доходный дом, принадлежавший купцу Н.П. Зайцеву – представляет собой кирпичное пятиэтажное без подвалов прямоугольное в плане здание с ризалитом по лицевому и ризалитом по дворовому фасадам. Архитектурно-художественное решение в стиле неоклассицизм.

Цоколь из гладко тёсанного гранита, материал отделки фасада – каменная штукатурка уплощённым квадратным рустом. Симметричный лицевой фасад с треугольным щипцом в завершении по центру: в уровне первого этажа в 10 осей, в уровне второго-четвёртого этажей в 15 осей, в уровне пятого этажа в 19 осей. Центральный ризалит фланкирован двумя прямоугольными в одну световую ось эркерами с балконами в уровне третьего этажа на кронштейнах в виде фигур атлантов в уровне второго этажа, с двумя балконами, декорированными вазонами в завершении эркеров в уровне пятого этажа. Между эркерами по

центральный осей – колоннада большого ионического ордера на высоту третьего-четвёртого этажей в простенках между оконными проёмами. Венчающий треугольный щипец имеет в тимпане окно-люнет с архивольтом, оформленным пятилепестковыми лепными розетками. В уровне импостов арочного оконного проёма – прямой сандрик на фигурных кронштейнах. По центральной оси в уровне первого этажа – прямоугольный дверной проём парадной лестницы, украшенный навесом – прямым сандриком со сложнопрофилированным краем на двух волнитообразных кронштейнах, декорированных порезкой «бусы», листьями аканта, женскими маскаронами. Фасад украшен двумя парными горельефами с изображением львов катящими шар на фоне военной арматуры в уровне между третьим и четвёртым этажами эркеров. Замковые камни оконных проёмов с арочным завершением в центральной части ризалита в уровне второго этажа украшены декоративными маскаронами львов с металлическим окрытием. Замковые камни прямоугольных оконных проёмов в уровне четвёртого этажа по осям 1-4 и 12-15 (вне ризалита) украшены декоративными маскаронами с изображением Гермеса с металлическим окрытием. Прямоугольные оконные проёмы в уровне третьего этажа по осям 1-4 и 12-15 (вне ризалита) по аналогии с парадным входом украшены прямыми сандриками на кронштейнах, декорированных листьями аканта. В уровне пятого этажа – фриз в межоконных простенках с горельефными изображениями сюжетов античной темы, фигуры атлантов фланкируют выходы на балконы в завершении эркеров, «поддерживают» венчающий карниз. В завершении фасада прерывающийся в ризалите карниз значительного выноса на модульонах с мутулами, декорирован дентикулами, разноформатными филёнками.

На лицевом фасаде в уровне первого этажа сохранились дверные заполнения парадного входа – деревянные двухстворчатые, каждая створка полусветлая, верхняя часть остеклена с шестичастным рисунком расстекловки, в нижней части каждой створки с наружной стороны резная накладная деталь в виде венка с двумя свисающими гирляндами (и в интерьере – деревянные двухстворчатые дверные заполнения тамбура, каждая створка полусветлая, верхняя часть остеклена). Витринные окна и витринные окна-входы частично перебиты, выполнена замена оконных/дверных заполнений на металлопластиковые коричневого цвета, не везде с сохранением исторического рисунка расстекловки. Все оконные и дверные (балконные) проёмы второго-пятого этажей – исторические, исторических оконных заполнений не сохранилось. В уровне второго этажа прямоугольные и полуциркульные оконные проёмы, прямоугольные большие окна двух эркеров – все оконные заполнения металлопластиковые с наружным колером окраски коричневый, рисунок расстекловки – в одну створку и со фрамугой в одно стекло, кроме двух больших окон эркеров – трёхстворчатых со фрамугой на одно стекло. В уровне третьего этажа прямоугольные оконные проёмы, дверные (балконные) проёмы двух эркеров – все оконные заполнения металлопластиковые, с наружным колером окраски коричневый или белый (что противоречит предмету охраны по наружному колеру окраски – см. Приложение № 3), рисунок расстекловки оконных заполнений частично в одну створку и со фрамугой в одно стекло, частично двухстворчатые со фрамугой на одно стекло (что противоречит предмету охраны – см. Приложение № 3), балконные двери: двухстворчатое со фрамугой на одно стекло (по 5ой оси) и трёхстворчатое без фрамуги (по 11ой оси) (оба заполнения противоречат предмету охраны по рисунку расстекловки – см. Приложение № 3). В уровне четвёртого этажа прямоугольные оконные проёмы, прямоугольные большие окна двух эркеров – оконные заполнения частично деревянные стеклопакеты, с наружным колером окраски серый (оливковый?), рисунок расстекловки одностворчатое со фрамугой в одно стекло (1-4 и 6-8 оси), заполнение эркера (5я ось) трёхстворчатое с двумя маленькими форточками по центру боковых створок, частично металлопластиковые стеклопакеты с наружным колером окраски белый, рисунок расстекловки двухстворчатое со фрамугой на одно стекло (9, 10 и 12-15 оси), заполнение эркера (11я ось) трёхстворчатое со фрамугой на одно стекло (всё противоречит предмету охраны – см. Приложение № 3). В уровне пятого этажа

прямоугольные малогабаритные (узкие) оконные проёмы, прямоугольные оконные проёмы, дверные (балконные) проёмы двух эркеров – оконные заполнения все с наружным колером окраски белый, частично металлопластиковые с рисунком расстекловки в одну створку и со фрамугой в одно стекло (1-6, 8-10, 14, 15, 17-19 и 12, 16 оси), двустворчатые со фрамугой на одно стекло и форточкой в верхней части одной створки (11я ось), балконные двери эркеров (по 7ой и по 13ой оси) трёхстворчатные со фрамугой в одно стекло (что противоречит предмету охраны по наружному колеру окраски – см. Приложение № 3).

Дворовый фасад (северо-западный) – с центральным ризалитом лестничной клетки парадной лестницы, оштукатурен вгладь окрашен, в завершении профилированный карниз. В уровне первого этажа по крайним осям входы на две чёрные лестницы.

С юго-запада к пятиэтажному дому № 18 примыкает трёхэтажное здание № 7 по певческому переулку. Северо-восточный фасад является брандмауэрной стеной, в которой со второго по пятый этажи в одну световую ось пробиты малогабаритные оконные проёмы. Проёмы не являются историческими, однако зафиксированы планами ПИБ (см. Приложение № 7) и в Распоряжении КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (см. Приложение № 3).

Сохранилась комплексная декоративно-художественная отделка интерьеров парадного вестибюля и лестницы, в том числе оформление вестибюля и тамбура с деревянными остеклёнными дверями, покрытие пола и лестничных площадок метлахской плиткой (рисунок типа «соты» с бордюром по периметру с изображением шестиконечных звёзд, цвет коричневый и белый), в вестибюле – лепная розетка в виде трёх переплетённых венков в центре перекрытия, две прямоугольные ниши с профилированным краем, лепной фриз в виде барельефов с изображением античных сюжетов, карниз с иониками, по периметру перекрытия массивная профилированная рама, декорированная разноформатными прямоугольными филёнками с лепными розетками из листьев аканта, порезка растительного характера. В оформлении косоуров лестничных маршей сохранились лепные фасции, в оформлении перекрытий лестничных площадок – карниз с иониками, профилированные филёнки с порезкой растительного характера. Частично сохранились дверные заполнения в квартиры на площадках лестничной клетки: деревянные двустворчатые, филёнчатые, наличники профилированные.

В целом можно сделать вывод, что дом № 18 в значительной степени сохранил исторический облик.

Объектом экспертизы является квартира № 9, расположенная на четвёртом этаже в лицевой части двухпролётного корпуса. Квартира обслуживается двумя лестничными клетками. Все семь оконных проёмов по лицевому фасаду – исторические, тектоника фасада не нарушена – проёмы в своих исторических габаритах. Существующий оконный проём в брандмауэрной стене поздний, зафиксирован в действующем техническом паспорте на квартиру (см. Приложение № 7) и в Распоряжении КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (см. Приложение № 3). Внутренних капитальных стен в пространстве квартиры № 9 не имеется. В целом историческая планировка – с коридорной системой (из анфиладно-коридорной системы на момент инвентаризации в 1986 г. осталась только коридорная, что зафиксировано в действующем техническом паспорте – см. Приложение № 7), местоположением и габаритами помещений, расположением «мокрых зон» – во многом сохранены (см. Приложение № 10: ил. 10 – с поправкой на то, что здание было построено не строго по проектным чертежам). Согласно Распоряжению КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп, квартира № 9 не входит в перечень помещений, сохранивших историческую декоративно-художественную отделку и ценных элементов интерьера (см. Приложение № 3). В квартире

сохранилось три исторические угловые печи в удовлетворительном состоянии (см. Приложение № 4: фото №№ 4, 5, 6), потолочная лепнина, межкомнатные дверные заполнения и входная дверь на «чёрную» лестницу в удовлетворительном состоянии (см. Приложение № 4), которые не являются предметом охраны (см. Приложение № 3), однако рассматриваемым проектом предусмотрены к сохранению. Входная дверь на парадную лестницу, а также исторические оконные заполнения не сохранились, являются предметом охраны (см. Приложение № 3) и рассматриваемым проектом подлежат воссозданию в соответствии с охраняемыми характеристиками по данным элементам. Существующая планировка квартиры № 9 в габаритах капитальных конструкций (являются предметом охраны – см. Приложение № 3) соответствует графическому отображению в действующем техническом паспорте на квартиру от 29 августа 2024 г. Инв. № документа 1825/24, составленного по состоянию на 1986 г. (Приложение № 7) и не затрагиваются рассматриваемым проектом. Практически все помещения сохранились в исторических габаритах, кроме фактического объединения с/у из смежных помещений туалета и ванной, как в нижерасположенной квартире (см. Приложение № 7: план ПИБ третьего этажа, кв. 6), увеличение площади кухни за счёт объединения со смежным помещением комнаты как в нижерасположенной квартире (см. Приложение № 7: план ПИБ третьего этажа, кв. 6) и устройство небольшого вспомогательного помещения, оборудованного водопроводом и канализацией, за счёт части кухни между кухней и выходом на «чёрную» лестницу (см. Приложение № 7: план ПИБ третьего этажа, кв. 6 – располагается помещение кухни). Все эти преобразования не противоречат современным строительным нормам, не нарушают предмет охраны объекта (см. Приложение № 3) и предусмотрены рассматриваемым проектом.

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

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

- фотографические изображения объекта (выполнены 15.06.2026 г.) (Приложение № 4);
- иконографические материалы (Приложение № 10).

11.2. Специальная, техническая и справочная литература, использованная при проведении экспертизы:

1. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX века. Справочник. // Под ред. Б.М. Кирикова. — СПб.: «Пилигрим», 1996.
2. Архитектура Санкт-Петербурга. Справочник-путеводитель. Исаченко В.Г. 2002.
3. Весь Петербург. Адресная и справочная книга издательства А.С. Суворина: Новое время, 1911 г.
4. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов. Справочник. СПб., 2001.
5. Борисова Е.А., Каждан Т.П. Русская архитектура конца XIX – начала XX века. М., 1971.
6. Кириков Б.М. В.В. Шауб и П.М. Мульханов – архитекторы Петроградской стороны // Петроградская сторона. История и архитектура. Тезисы докладов краеведческой конференции. Л., 1988.
7. Кириков Б.М. Архитектурные памятники Санкт-Петербурга. Стили и мастера. СПб., 2003.
8. Привалов В. Улицы Петроградской стороны. – М.: ЗАО Издательство Центрполиграф, 2013. – 749 С.
9. Памятники истории и культуры Санкт-Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2003.
10. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.
11. Топографическая съёмка. 1960-х гг. // Трест ГРИИ.

12. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 8312. Чертежи дома и здания кладовых на участке, принадлежавшем Александрову, Г.М. Макарову, обществу тряпичников, П.С. Зайцеву, вдове П.С. Зайцева, Н.П. Зайцеву по Большой Посадской ул., 18, 20, 22 и Певческому пер., 7. 1848-1911. 133 Л.
13. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 4361. Чертежи дома Александрова, П.С. и Н.П. Зайцевых по Б. Посадской ул., 18, 20 и Певческому пер., 7. 30.08.1848-01.11.1912. 117 Л.
14. Интернет источники – сайты pastvu.com; citywalls.ru, etomesto.ru, prawdom.ru.

11.3. Нормативная документация:

15. ГОСТ Р 55528-2013. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры.
16. ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования.
17. ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.
18. ГОСТ Р 56905-2016. Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.
19. ГОСТ Р 55945-2014. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия.
20. ГОСТ Р 21.1101-2013. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации.
21. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в действующей редакции;
22. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

12. Обоснование вывода экспертизы.

12.1. Анализ проектной документации.

На государственную историко-культурную экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, в составе:

12.2. Раздел 1. Предварительные работы.

В соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5), Раздел включает в себя в т.ч.:

- Исходно-разрешительную документацию (9-18-7/02-2026-ИРД) в необходимом объёме.
- Предполагаемые к выполнению работы в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

1. На основании предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г.

№ 90-01-39-ГП был разработан и включён в раздел 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 10.02.2026 г. (см. 9-18-7/02-2026-ИРД). Проектной документацией предусматривается: выполнение работ по ремонту, приспособлению для современного использования квартиры № 9 в пределах капитальных конструкций в части перепланировки и переустройства: Помещение №7 (кухня по техническому паспорту) №5 (комната по техническому паспорту) и часть помещения №11 объединяются (на нижерасположенном этаже произведено аналогичное объединение); Помещения №6 (туалет по техническому паспорту) и №12 (ванная по техническому паспорту) объединяются в совмещённый санузел; Часть помещения №7 (кухня по техническому паспорту), примыкающая к выходу на чёрную лестницу, отделяется во вспомогательное помещение. Т. обр., предусмотрен демонтаж части существующих внутриквартирных перегородок (без затрагивания несущих стен); монтаж новых перегородок из ГКЛ/ГКЛВ по металлическому каркасу с заполнением МВП в соответствии с предложенной планировкой; демонтаж напольного покрытия и заполнения из топочного шлака и устройство новых полов; устройство чистовой отделки полов, стен, потолков; устройство натяжных потолков (без затрагивания существующего штукатурного потолка); установка новых межкомнатных дверных заполнений, замена дверного заполнения из квартиры на парадную лестницу Л1 в соответствии с предметом охраны; замена оконных заполнений в соответствии с предметом охраны; отделочные работы; сантехнические, электромонтажные работы.

- сохраняется конструктивная система объекта культурного наследия: наружные и внутренние капитальные стены;

- сохраняется объёмно-планировочное решение здания.

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 П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А].

2. 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 П.Н. Зайцева» (г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А]) согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации от 16.05.2022 №881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

- Заключение предварительного обследования (9-18-7/02-2026-ПО) в необходимом объёме.

Раздел 1. Предварительные работы представлен в необходимом для проектирования объёме в соответствии с Заданием КГИОП (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5).

12.3. Раздел 2. Комплексные научные исследования.

- Историко-архивные и библиографические исследования (9-18-7/02-2026-ИА), позволяющие проследить историю строительства и существования объекта;
- Фотофиксация объекта до начала работ с приложением схемы и привязкой к объекту (9-18-7/02-2026-ФФ) в необходимом объёме;

- Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (9-18-7/02-2026-ОЧ) в необходимом объёме.
- В соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5), для обеспечения сохранности объекта культурного наследия до начала работ по сохранению организован мониторинг его технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014 проведены мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определена пригодность его дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта, сформулированные в «Техническое заключение о состоянии конструкций квартиры №9 дома по адресу: СПб., ул. Б. Посадская, д. 18/7» (9-18-7/02-2026-ТЗ), составленное Обществом с ограниченной ответственностью «Базис» в 2026 г. на основе дополненного Технического заключения от 2024 г. (5-08-24-ТО). Исследования Объекта проводились в соответствии с программой исследований.

Квартира № 9, в которой предполагается перепланировка части помещений в пределах капитальных конструкций (являются Предметом охраны – см. Приложение № 3) без изменения границ, посредством демонтажа и монтажа части перегородок нескольких помещений, в квартире общей площадью 126,3 м² (в т.ч. жилой площадью 79,4 м², пятикомнатная), однопролётная, расположена на четвёртом этаже пятиэтажного на подвале (фундамент ленточный бутовый) лицевого двухпролётного жилого многоквартирного дома дореволюционной постройки. Обследуемая квартира имеет два эвакуационных выхода на лестничные клетки (оба исторические). Квартира № 9 исторически односторонней ориентации: все оконные проёмы, ориентированные на Большую Посадскую улицу – исторические. Существующий оконный проём кв.№9 в пом кухни в брандмауэрной стене не зафиксирован на поэтажном плане 1911 г. (см. Приложение № 10: ил. 10), однако он зафиксирован на графическом отображении в действующем техническом паспорте на квартиру (см. Приложение № 7) и в Распоряжении КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (см. Приложение № 3). Над и под рассматриваемой квартирой на третьем и на пятом этажах располагаются жилые квартиры (см. Приложение № 7: копии поэтажных планов ПИБ).

Согласно обследованию («Техническое заключение о состоянии конструкций квартиры №9 дома по адресу: СПб., ул. Б. Посадская, д. 18/7» (9-18-7/02-2026-ТЗ), Раздел 2 Комплексные научные исследования), целью которого была оценка фактического состояния строительных конструкций помещений в зоне работ и определения пригодности конструкций к дальнейшей безаварийной эксплуатации, разработки рекомендаций по характеру и объёму планируемых ремонтно-строительных работ в связи приспособлением к условиям современного использования кв. № 9 по адресу: Санкт-Петербург., ул. Большая Посадская, д. 18/7, лит. А, выяснено следующее.

Конструктивная схема дома – здание кирпичное бескаркасное с перекрытиями из металлических балок с дощатым заполнением. Несущие стены – продольные. Пространственная жёсткость обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и дисков перекрытий. Фундаменты здания ленточные бутовые, техническое состояние оценивается как работоспособное.

Несущие наружные и внутренние стены – кирпичные на известковом растворе. Несущие стены – продольные. Толщина стен 70см. По результатам осмотра трещины на стенах квартиры и на фасадах не обнаружены. Перекрышки над оконными и дверными

проёмами в квартире каменные, трапециевидного очертания, состояние кирпичных клинчатых перемычек дверных и оконных проёмов исправное и работоспособное. Общее состояние кладки стен может быть признано работоспособным.

Перегородки – дощатые оштукатуренные, частично обшиты гипроком, а также гипрочные. Все перегородки не являются несущими, демонтаж перегородок возможен.

Междуэтажные перекрытия над и под помещениями квартиры 9 выполнены с деревянным заполнением по металлическим двутавровым балкам. Техническое состояние перекрытий в границах рассматриваемой квартиры оценивается как работоспособное. Полы в коридоре, кухне и санузле – плиточные, наклеенные на основу из ГВЛ. По результатам осмотра повышенные прогибы и повышенная зыбкость полов не обнаружены. Состояние конструкции перекрытия под квартирой №9 – работоспособное.

Существующие оконные заполнения по лицевому фасаду – металлопластиковые стеклопакеты с наружным колером окраски белый, шесть из них двустворчатые со фрамугой в одно стекло, одно трёхстворчатое со фрамугой на три стекла (оконное заполнение эркера). Существующее оконное заполнение в брандмауэрной стене металлопластиковый стеклопакет с наружным колером окраски белый, рисунок расстекловки – одностворчатое со фрамугой на одно стекло. Оконные заполнения находятся в работоспособном состоянии. Рекомендуются произвести замену оконных заполнений по лицевому фасаду и привести в соответствие с предметом охраны.

Историческое дверное заполнение квартиры на парадную лестницу не сохранилось. Существующая входная дверь металлическая, состояние удовлетворительное. Существующие дверные заполнения входного проёма на «чёрную» лестницу деревянные исторические, находится в удовлетворительном состоянии. Рекомендуются произвести замену дверного заполнения парадной лестницы и привести в соответствие с предметом охраны.

Инженерные сети. Квартира оборудована центральным отоплением, центральным водоснабжением (ГВС – от газовой колонки), канализацией, электроснабжением, газоснабжением. Внутренние инженерные сети водоснабжения и водоотведения находятся в работоспособном состоянии, подлежат замене в соответствии с проектом перепланировки. Провести замену электроснабжения.

Техническое состояние основных несущих конструкций позволяет выполнить планируемые работы по ремонту, приспособлению для современного использования квартиры № 9 в части перепланировки по отдельно разработанному проекту.

Исследования объекта проводились в соответствии с программой исследования. Мероприятия по оценке технического состояния объекта (его частей и элементов) проведены в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014, определена пригодность к дальнейшей эксплуатации и потенциальная необходимость ремонта или реставрации объекта. Раздел 2 Комплексные научные исследования представлен в необходимом для проектирования объёме в соответствии с Заданием КГИОП (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5).

12.4. Раздел 3. Проект приспособления объекта культурного наследия для современного использования (Ремонт, приспособление для современного использования кв. №9).

В соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5), проект разработан на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая содержит текстовые и графические материалы, а также определяет архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия. Проектной документацией предусмотрены ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9 в части переустройства и перепланировки в существующих габаритах. В текстовой части пояснительной записки (9-18-7/02-2026-ПЗ) содержатся достаточные исходные данные и условия для разработки проектной документации, включая основания для разработки проекта, общие сведения об объекте, сведения о решениях и мероприятиях, предусмотренных проектной документацией с обоснованием принятых решений в необходимом объёме.

В квартире № 9 запроектирована незначительная перепланировка посредством частичного демонтажа и монтажа несущих перегородок, не затрагивающая капитальных стен. Проектом предусмотрено выполнение следующих работ:

- Смежные помещения: часть площади существующего помещения № 7 (кухня по техническому паспорту), площадь помещения № 5 (комната по техническому паспорту) и часть площади помещения № 11 (коридор по техническому паспорту) объединяются в единое помещение кухни-столовой с проектным номером 5. Газовое и сантехническое оборудование не переносится: готовочная зона остаётся на площади существующей кухни, а на площади существующей смежной комнаты (пом. 5) предусмотрена столовая зона – в квартире на нижерасположенном этаже произведено такое же объединение помещений (см. Приложение № 7 поэтажный план ПИБ третьего этажа);
- Смежные помещения: площадь помещения № 6 (туалет по техническому паспорту), площадь помещения № 12 (ванная по техническому паспорту) и часть площади помещения № 11 (коридор по техническому паспорту) объединяются в помещение совмещённого санузла с проектным номером 6. В квартире на нижерасположенном этаже произведено такое же объединение помещений (см. Приложение № 7 поэтажный план ПИБ третьего этажа);
- Часть помещения № 7 (кухня по техническому паспорту), примыкающая к выходу на чёрную лестницу, отделяется во вспомогательное помещение с проектным номером 7.
- ремонт существующих штукатурных потолков в комнатах с последующей покраской ВЭК. В помещениях коридоров, кухне-столовой, совмещённом санузле и вспомогательном помещении предусматривается подшивной потолок из ГКЛ/ГКЛВ с окраской ВЭК.
- Устройство дверных проёмов в возводимых перегородках и установкой межкомнатных дверных заполнений – в проектируемых помещениях. Входная дверь на Л1 проектируется по сохранившимся историческим образцам (чертёж ДВ-1 – подробнее см. лист АР-8 проекта).
- Замена существующих оконных заполнений в соответствии с предметом охраны по данному элементу: с историческим рисунком расстекловки и цветом, которые устанавливаются в существующие оконные проёмы с сохранением габаритов и конфигурации (проектируемые оконные заполнения – см. на листе АР-8 проекта).
- замена инженерных сетей водоснабжения, водоотведения и электрики.

- Выполнение внутренней отделки помещений. При производстве работ по замене напольного покрытия, чистовой отделки стен и проектируемых перегородок (не отнесены к Предмету охраны см. Приложения № 3) существующие несущие конструкции (капитальные стены, перекрытия) не затрагиваются. В большинстве помещений сохраняется исторический щитовой паркет. Три изразцовые печи (не отнесены к Предмету охраны – см. Приложения № 3), которые находятся в удовлетворительном состоянии, сохраняются и не затрагиваются проектом.

Чистовая отделка определяется отдельным дизайн-проектом, однако необходимые отделочные, малярные работы предусмотрено производить в соответствии с назначением помещений и действующими строительными нормами. При производстве работ по замене напольного покрытия (не отнесены к Предмету охраны см. Приложения № 3), чистовой отделки стен и перегородок (не отнесены к Предмету охраны см. Приложения № 3), при монтаже натяжных потолков без нарушения существующих штукатурных потолков – существующие несущие конструкции (капитальные стены, перекрытия) не затрагиваются.

Технические решения, принятые в рассматриваемом проекте, не несут ущерба зданию и не повлияют на состояние несущих и ограждающих конструкций и планировку ниже- и вышерасположенных помещений. Конструктивная схема при выполненной перепланировке полностью сохраняется. Объёмно-планировочные решения, принятые в рассматриваемом проекте, обеспечивают необходимую прочность, устойчивость и пространственную жёсткость конструкций объекта, как в процессе ремонтно-строительных работ, так и в период эксплуатации объекта.

Инженерные коммуникации.

В помещениях квартиры № 9 существует естественная вентиляция: вытяжная вентиляция с естественным побуждением в существующие вентканалы; приточная вентиляция – путём подачи наружного воздуха через форточки и фрамуги. Имеется система водяного центрального отопления, электроснабжения, газоснабжения, ХВС, канализация с отведением в городскую сеть. ГВС – от газовой колонки.

Инженерное обеспечение помещения квартиры № 9 выполняется от существующих городских сетей. Выбор объёмно-планировочного решения учитывает наиболее рациональные технологические потоки и отвечает нормам и требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Все помещения вновь обеспечиваются необходимыми инженерными коммуникациями: отоплением, водопроводом, канализацией, электроосвещением и электрооборудованием от существующих сетей здания.

Инженерные сети прокладываются по стенам и перекрытиям помещения. На отдельных участках коммуникации помещаются в штрабы. Отсутствие исторической отделки в помещениях квартиры № 9 позволяет провести устройство коммуникаций предельно скрыто, за современной отделкой.

Для реализации архитектурных решений по строительным работам в помещениях предлагаются следующие конструктивные решения:

- Система вентиляции. Существующая система вентиляции – с естественным побуждением – сохраняется. При данной системе приток воздуха в помещениях обеспечивается через регулируемые оконные створки. Удаление воздуха в проектируемых туалете, душевой и кухне предусмотрено осуществляется через перекидной патрубков в

существующие вентканалы. Вентиляционные каналы, выполненные по проекту дома при постройке, отвечают техническим условиям и пригодны к эксплуатации.

- Система водяного отопления. Отопление квартиры 9 – централизованное, система находится в исправном и работоспособном состоянии. Без изменений.

- Система водоснабжения и канализации. Водоснабжение квартиры осуществляется от существующих стояков водоснабжения. В соответствии с ФЗ №123-ФЗ «ТРОТПР» необходима установка на сети водопровода крана для забора воды на нужды первичного пожаротушения. Проектом предусматривается установка санитарно-технического оборудования в проектируемых «мокрых зонах»; проектируемые помещения расположены над нежилыми помещениями нижерасположенной квартиры и не противоречат существующим нормам, прописанным пунктами 9.22 СП 54.13330.2011 и 3.8 СанПиН 2.1.2.2645-10. Все санитарно-технические приборы подключить к существующим стоякам водопровода и канализации. Горячее водоснабжение – от газовой колонки. (подробнее см. Раздел ВК проекта). Проект водоснабжения и канализации разработан на основании архитектурно-строительных чертежей. Расходы водопотребления и водоотведения определены по СНиП 2.04.01-85.

- Система электроснабжения. Внутренняя система электроснабжения согласно СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий». Электроснабжение осуществляется от существующих схем и в пределах отпущенных мощностей. Справка о выделенной мощности прилагается. Линии от щитка к штепсельным розеткам для электробытовой техники оборудованы устройством защитного отключения (УЗО) согласно статье 82 Федерального закона РФ №123-ФЗ (подробнее см. Раздел ЭМ проекта).

- Газоснабжение. Проектом не предусмотрена перенос или установка дополнительного газового оборудования. Газовая плита и газовая колонка не меняют своего местоположения. Все работы, связанные с газоснабжением, необходимо выполнять специалистами ООО ПетербургГаз при наличии допуска к работам и оформлении соответствующих документов.

- Пожарная безопасность см. Раздел ПЗ проекта. Перепланировка квартиры не противоречит требованиям Федерального закона РФ от 22 июля 2008 г., отступлений от требований пожарной безопасности в представленных проектных решениях не выявлено.

- Основные решения по организации строительства и особые требования см. Раздел ПОР проекта (9-18-7/02-2026-ПЗ.ПОР).

Технологии производства работ и необходимые материалы для проведения мероприятий по перепланировке и переустройству помещений квартиры № 9 описаны в необходимом объёме и основаны на проведённых исследованиях.

Технологии производства работ и необходимые материалы для проведения мероприятий по приспособлению для современного использования в части переустройства и перепланировки квартиры № 9 описаны в необходимом объёме и основаны на проведённых исследованиях в соответствии с Заданием КГИОП (Ремонт, приспособление для

современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5).

Проект перепланировки, согласно п. 6.49 ТСН 30-306-2002, не ухудшает санитарно-гигиенические, противопожарные и теплотехнические характеристики остальной части здания, не препятствует эксплуатации здания в целом.

Объём предоставленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026 (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта) обеспечивает необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечает требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

12.5. Результаты рассмотрения и анализа проектной документации.

По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5) и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия. Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, достаточных для реализации проектных решений.

Для достижения цели настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведён анализ проектных решений на предмет соответствия требованиям обеспечения сохранности исторических ценностных характеристик элементов, составляющих предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А, согласно Распоряжению КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (Приложение № 3).

Элементами предмета охраны, рассматриваемые в связи с рассматриваемым проектом, являются:

- Конструктивная система здания: исторические конструкции: наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;
- Объёмно-планировочное решение: историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен;
- Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевой фасад: оконные проёмы – местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная форма); оконные заполнения – исторический цвет и рисунок; северо-восточный фасад – брандмауэр [существующий оконный проём кв.№9 в пом кухни зафиксирован на фотофиксации в Предмете охраны и на графическом отображении в действующем техническом паспорте на квартиру];

- Дверные заполнения на площадках лестничной клетки [парадной лестницы Л1]: конструкция (двухстворчатые), рисунок (каждая створка на одну филёнку); профилированные наличники, материал (дерево).

Согласно предмету охраны объекта культурного наследия, квартира № 9 не входит в перечень помещений, сохранивших историческую декоративно-художественную отделку и ценных элементов интерьера (охраняется историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен – см. Приложение № 3 – которые не затрагиваются проектом). В комнатах пом. 1, пом. 2 и пом. 3 сохранились исторические печи угловые (не отнесены к Предмету охраны – см. Приложение № 3). Печи находятся в удовлетворительном состоянии и не затрагиваются проектом, как и помещения, в которых они расположены – сохраняются в существующих (исторических) габаритах и не затрагиваются проектом.

Рассматриваемым проектом предусмотрены только конкретные мероприятия по ремонту, приспособлению для современного использования квартиры № 9, расположенной в выявленном объекте культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая Посадская ул., 18/7, лит. А (Большая Посадская ул., 18; Певческий пер., 7 [дом по улице]). Проектные мероприятия по сохранению объекта культурного наследия оставляют без изменений все охраняемые элементы архитектурно-художественной отделки фасадов, материалы и характер отделки наружных стен и цоколя, и выполняются без изменения объёмно-пространственных характеристик и внешних границ рассматриваемых помещений в габаритах квартиры № 9.

Экспертный анализ проектной документации проводился на предмет сохранения (или изменения) особенностей объекта, составляющих предмет охраны, сохранения (или изменения) исторических художественно-ценных композиционных решений фасадов здания и внутренних помещений в результате предусмотренных проектом работ. Основываясь на этих позициях и комплексе требований государственной охраны объектов культурного наследия, обосновывается заключение о допустимости (недопустимости) проведения предусмотренных проектом работ по сохранению объекта культурного наследия.

Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9 в существующих габаритах в части перепланировки и переустройства рассматриваемой проектной документацией предусмотрено осуществлять в пределах капитальных конструкций (не затрагиваются проектом). Демонтаж части существующих межкомнатных перегородок с устройством новых (при формировании помещений, необходимых для функционирования квартиры) не нарушает исторически ценных конструктивных элементов, не повлияет на несущую способность и не нарушит исторического объёмно-планировочного решения в габаритах капитальных стен и перекрытий.

Технические решения, принятые в рассматриваемом проекте, не несут ущерба зданию и не повлияют на состояние несущих и ограждающих конструкций и планировку ниже- и вышерасположенных помещений. Конструктивная схема при выполненной перепланировке полностью сохраняется. Данные мероприятия признаны допустимыми, поскольку выполняются с целью перераспределения площадей без нарушения объёмно-планировочного решения в габаритах капитальных стен и не повлияют на несущую способность здания в целом.

Исторических оконных заполнений на лицевом фасаде не сохранилось, однако для обоснования проектного решения по столярным заполнениям был проведён анализ существующих заполнений, архивных фотографий, столярных заполнений аналогичных

зданий, построенных в тот же период, что и исследуемый объект на Петроградской стороне. Проектный чертёж фасада 1911 года не в полной мере информативен, поскольку был осуществлён с очевидными изменениями (см. Приложение № 10: ил. 9). Согласно чертежу лицевого фасада предусматривалось, что рядовые окна второго и пятого этажей будут двустворчатыми со фрамугой на одно стекло, а третьего и четвертого – одностворчатыми со фрамугой на одно стекло. При этом решение по окнам эркеров в процессе строительства изменилось кардинально, например, в уровне второго этажа окна должны были быть полуциркульными (в осуществлённом здании - прямоугольные большегабаритные проёмы), в уровне третьего этажа – походить на пару амбразур (в осуществлённом здании - балконы), и на каждом этаже эти окна должны были быть разногабаритными и разной конфигурации (попарно). В осуществлённом здании все проёмы эркеров – и дверные (балконные), и большепролётные оконные – одинаковые по ширине проёма.

Анализируя фотографию 1944го года (см. приложение № 10: ил. 11) чётко видно, что наружный цвет заполнения оконных проёмов – тёмный (коричневый), **все рядовые оконные заполнения – одностворчатые со фрамугой на одно стекло** (даже в уровне второго этажа прямоугольные и полуциркульные по 6-10 оси и все окна пятого этажа – что противоречит замыслу проектного чертежа 1911го года). Чётко рассмотреть рисунок расстекловки заполнений проёмов в эркерах не представляется возможным в виду ракурса и затемнения.

С тех пор очевидно в процессе дальнейшей эксплуатации все оконные заполнения подвергались переделкам (врезка форточек, полная замена). Одно оконное заполнение на пятом этаже скорее всего осталось с послевоенной эпохи, поскольку деревянное в две нитки и со врезанной форточкой – с «Г»-образным рисунком расстекловки (вероятно по образцам с дворовых фасадов). Анализ современных столярных заполнений (см. приложение № 10: ил. 13) второго-пятого этажей лицевого фасада выявил, что **вне зависимости от габаритов и конфигурации большинство оконных заполнений имеет фрамугу в одно стекло, рядовые окна при этом преимущественно одностворчатые, а в большепролётных оконных и дверных (балконных) проёмах эркеров помимо фрамуги в одно стекло преобладает решение трёхстворчатые.**

Таким образом, эксперты согласны с принятым в рассматриваемом проекте ремонта, приспособления для современного использования квартиры № 9 решением, что существующие металлопластиковые оконные заполнения по характеристикам цвет и расстекловка противоречат предмету охраны, подлежат замене и проектируемые оконные заполнения предусмотрены с сохранением исторического рисунка расстекловки и цвета, а именно: для эркера – трёхстворчатое со фрамугой в одно стекло, остальные проектируются одностворчатыми со фрамугой в одно стекло, с наружным колером окраски коричневый, материал не охраняется (металлопластиковые). Проектируемые оконные заполнения устанавливаются в существующие оконные проёмы с сохранением габаритов и конфигурации (прямоугольная форма).

Историческое дверное заполнение входа в квартиру на площадке лестничной клетки [парадной лестницы Л1] не сохранилось. В соответствии с предметом охраны проектом предусмотрена замена существующей металлической двери на спроектированную по сохранившимся историческим образцам: деревянную двухстворчатую, с сохранением исторического филёнчатого рисунка, с деревянными профилированными наличниками в существующий дверной проём.

В связи с отсутствием в рассматриваемой квартире № 9 архитектурно-художественной отделки и элементов интерьера, представляющих историко-культурную ценность (см. Приложение № 3), мероприятия по устройству подвесных потолков (без затрагивания существующего штукатурного потолка), замене напольного покрытия и внутренней отделке стен и возводимых перегородок не противоречат сохранению объекта культурного наследия и направлены на создание необходимых эксплуатационных свойств объекта в современных условиях. Существующие исторические печи угловые (не являются Предметом охраны – см. Приложение № 3) находятся в удовлетворительном состоянии и не затрагиваются рассматриваемым проектом.

В предложенных проектом мероприятиях эксперты не усматривают решений, ставящих под угрозу целостность и подлинность объекта культурного наследия. Для всех элементов, входящих в предмет охраны, выполняются работы, позволяющие сохранить их ценностные характеристики без существенных изменений и с обеспечением условий для эксплуатации здания в современных условиях.

Эксперты отмечают, что настоящим актом государственной историко-культурной экспертизы проектной документации не рассматривается правильность принятых технических решений проекта, а только их направленность и правомерность применения в целях сохранения объекта культурного наследия.

Проект ремонта, приспособления для современного использования кв. № 9, согласно п. 6.49 ТСН 30-306-2002, не ухудшает санитарно-гигиенические, противопожарные и теплотехнические характеристики остальной части здания, не препятствует эксплуатации здания в целом и не нарушает Предмет охраны объекта, который утверждён Распоряжением КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (Приложение № 3).

Выполняемые работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 №73-ФЗ относятся к работам по приспособлению объекта культурного наследия для современного использования.

Проанализировав строительную историю объекта, существующее конструктивное, объёмно-планировочное и архитектурно-художественное решения здания и представленную проектную документацию на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанную Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026 (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта), было выявлено следующее:

1) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности (Приложение № 11) – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ.

2) Структура разделов проектной документации и решения, предусмотренные проектом ремонта, приспособления к условиям современного использования квартиры № 29 разработана в соответствии с Заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного

наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1 (Приложение № 5), выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ, и не противоречат действующему законодательству в области охраны объектов культурного наследия.

3) В состав исходно-разрешительной документации включён 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 – в соответствии с п. 4 ст. 40, п. 4 ст. 45 Федерального закона № 73-ФЗ и в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 г. № 90-01-39-ГП.

4) Проектная документация соответствует Национальному стандарту Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации, в соответствии с пп. 4, 5, 6 Федерального закона № 73-ФЗ и содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

5) Проект ремонта, приспособления для современного использования кв. № 9 разработан на основании: ГОСТ 31937–2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», ГОСТ Р 21.101-2020 Национальный стандарт Российской Федерации. «Система проектной документации для строительства», ГОСТ 27751-2014 Межгосударственный стандарт. «Надёжность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования», СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений», СП 15.13330.2020 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81», СП 16.13330.2017 «Стальные конструкции (актуализированная редакция СНиП II-23-81)», СП 20.13330.2016 «Нагрузки и воздействия (актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85)», СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83», СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88», СП 63.13330.2018 «Бетонные и железобетонные конструкции (актуализированная редакция СНиП 2.03.01-84)», СП 28.13330.2017 «Защита строительных конструкций от коррозии. Актуализированная редакция СНиП 2.03.11-85», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», ГОСТ Р 55567-2013 Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия; ГОСТ Р 56200-2014 Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения; ГОСТ Р 56254-2014 Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения; СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения», СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные», СП 1.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы», СП 2.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты», СП 3.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре», СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация

систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования», СП 6.13130.2021 «Системы противопожарной защиты. Электрооборудование. Требования пожарной безопасности», СП 7.13130.2013 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения», СП 9.13130.2009 «Техника пожарная. Огнетушители», СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод», СП 11.13130.2009 «Места дислокаций подразделений пожарной охраны», СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной опасности», СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий», Федеральный закон РФ №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», Федеральный закон РФ №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», ТСН 30-306-2002 Санкт-Петербурга «Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга».

6) Объем и состав проектной документации, представленной Заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

7) Разработанные проектные и технологические решения по ремонту, приспособлению для современного использования кв. № 9 по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А основаны на комплексных научных исследованиях и предпроектных изысканиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, соответствуют нормативным документам, в частности: ГОСТ Р 55567-2013. «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

8) Исследования, требуемые для определения необходимого состава работ по ремонту, приспособлению для современного использования кв. № 9 в здании, являющимся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» (г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А), выполнены в достаточном объеме.

9) Проектная документация разработана на основе достоверной исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

10) Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обозначенные в п. 1 ст. 40 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

11) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

12) Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ.

13) Предусмотренные проектной документацией работы в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 22.06.2002 г. № 73-ФЗ относятся к работам по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия, не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и направлены на создание необходимых эксплуатационных характеристик и на сохранение объекта в целом.

14) Проектом предусмотрены перепланировка и переустройство квартиры в пределах капитальных конструкций (отнесены к Предмету охраны см. Приложение № 3), отделочные и малярные работы в соответствии с назначением помещений и действующими строительными нормами, переоборудование инженерных сетей (отопление, водопровод, канализация, электрические сети и т.п.).

15) Решения, предлагаемые проектом при ремонте, приспособлении объекта к условиям современного использования, направлены на сохранение исторических архитектурно-художественных особенностей, составляющих предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А, перечень которых утверждён Распоряжением КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп (Приложение № 3).

13. Вывод государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026 (в составе в соответствии с п. 6.1 настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

Приложение № 1. Извлечение из копии Приказа № 15 от 20.02.2001 г.

Приложение № 2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева», утверждённого КГИОП 18.05.2002 г. [Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 18; Певческий пер., 7 (дом по улице)].

Приложение № 3. Копия Распоряжения КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» [Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А].

Приложение № 4. Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 5. Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1.

Приложение № 6. Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228023294 [действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 г.].

Приложение № 7. Копия технического паспорта на квартиру № 9 Инв. № документа 1825/24 от 29.08.2024 г.; Копия поэтажного плана ПИБ: третий этаж от 24.07.2024 г. кв. 6 по состоянию на 2003 г.; Копия поэтажного плана ПИБ: пятый этаж от 24.07.2024 г. кв. 13 по состоянию на 2009 г.; кв. 23 по состоянию на 2006 г.

Приложение № 8. Копии Договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 9. Копии Протоколов заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 10. Историческая иконография.

Приложение № 11. Иная документация.

Дата оформления заключения экспертизы: 16.09.2026 г.

Подписи экспертов:

Председатель экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (М.Ф. Прокофьев)

Ответственный секретарь экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (Н.Б. Глинская)

Член экспертной комиссии (подписано электронной подписью) (В.А. Калинин)

Приложение № 1

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Извлечение из копии Приказа № 15 от 20.02.2001 г.

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

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность
(с изменениями на 14 июня 2006 года)**

Документ с изменениями, внесенными:
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 24 апреля 2003 года N 8-37;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 6 августа 2004 года N 8-102;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 15 февраля 2005 года N 8-11;
приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 14 июня 2006 года N 8-62.

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

приказываю:

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

Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 10 мая 2001 года N 48 утвержден Список, дополняющий данный Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

Приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 31.07.2002 N 8-92 утвержден перечень, выявленных объектов культурного наследия, исключаемых из Списка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП
Н.И. Явайн

Утвержден
приказом председателя КГИОП
от 20.01.2001 N 15

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

Санкт-Петербург
История

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

Петроградский административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
1355	Дом Н.П.Зайцева	1911	техн. В.С.Шорохов	Посадская Большая ул., 18; Певческий пер., 7 (дом по улице)	хорошее	Рекомендуется к включению в список вновь выявленных объектов

Приложение № 2

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Копия плана границ территории выявленного объекта
культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева»,
утверждённого КГИОП 18.05.2002 г.**

[Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 18; , Певческий пер., 7 (дом по улице)]

ПГ - В - 1355

УТВЕРЖДАЮ:

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

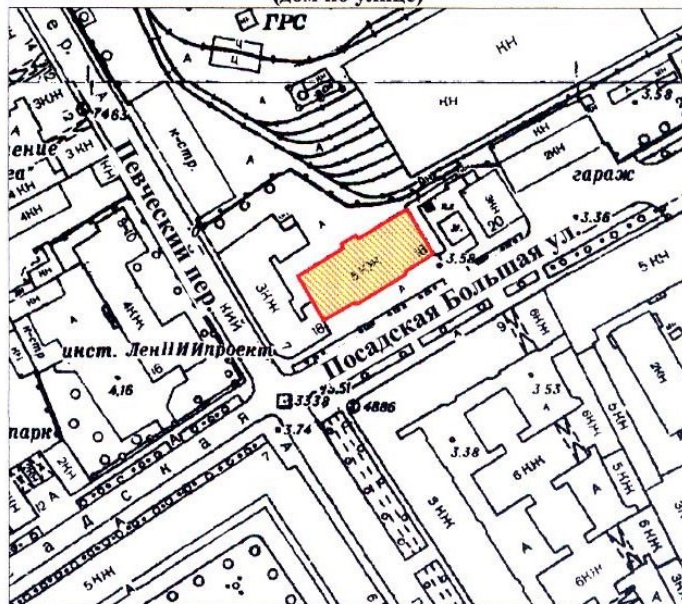
Б. М. Кириков

М.П.

" 18 " мая 2002

**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом Н. П. Зайцева"**

г. Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 18; Певческий пер., 7
(дом по улице)



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 П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Копия Распоряжения КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп
«Об утверждении предмета охраны выявленного объекта
культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева»**

[Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А]



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

окуд

18.06.2024№ 493-рп

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Н.П. Зайцева»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 01.09.2017 № 410-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

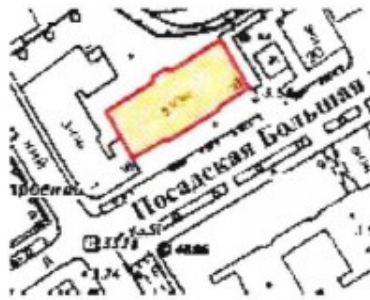
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 18.06.2024 № 493-рп

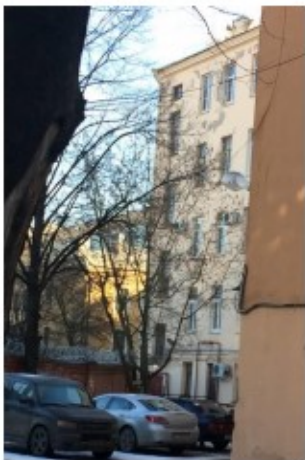
Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Н.П. Зайцева», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация 5-ти этажного прямоугольного в плане здания с двумя ризалитами по лицевому и дворовому фасадам, с треугольным щипцом в завершении лицевого фасада; конфигурация (скатная) и габариты крыш, включая высотную отметку конька и дымовые трубы; материал окрытия (кровельное железо).	 
2	Конструктивная система здания:	исторические конструкции: наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; парадная лестница Л1 – двухмаршевая, марши по косоурам (первый марш средистенный); ступени лещадной плиты; профиль ступеней (с валиком);	

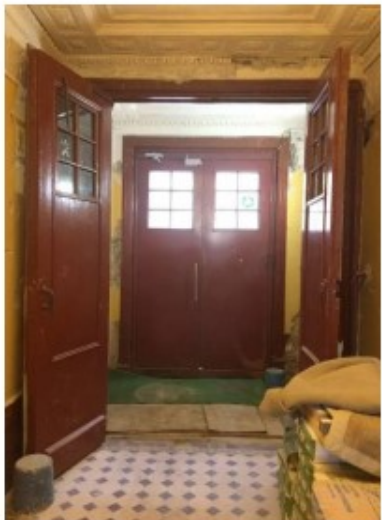
		ограждение маршей черного металла: техника исполнения (прокат, ковка, слесарная сборка); рисунок (вертикальные стержни прямоугольного сечения, вдоль верхней тетивы фриз в виде орнамента «меандр»); поручни - деревянные, профилированные; потолок на падаге в завершении лестничной клетки.	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение лицевого фасада в стиле неоклассицизм, включающее элементы декоративно-художественной отделки: центральный ризалит, фланкированный двумя прямоугольными эркерами, с балконами на кронштейнах в виде фигур атлантов в уровне 3-го этажа, с двумя балконами декорированными вазами в завершении эркеров, колоннадой большого ионического ордера на высоту 3-4-го этажей;	

		венчающий треугольный щипец; в тимпане щипца – окно-люнет с архивольтом, оформленным пятилепестковыми лепными розетками; прямой сандрик на фигурных кронштейнах в уровне импостов арочного оконного проема; материал и характер отделки цоколя - гладко тесаный гранит; материал отделки фасада – каменная штукатурка; отделка по всей высоте фасада - уп্লощенный квадратный руст; оконные проемы – местоположение, габариты (отметки высоты и габариты ширины в уровне 1-го этажа) и конфигурация (включая витринные оконные проемы в уровне первого этажа, оконные проемы с арочными завершениями в уровне 2-го этажа центрального ризалита; окно-люнет в уровне щипца); оконные заполнения – исторический цвет и рисунок;	   
--	--	--	--

		дверной проем – местоположение, габариты и конфигурация; прямой сандрик со сложнопрофилированным краем на двух волотообразных кронштейнах, декорированных порезкой «бусы», листьями аканта, женскими маскаронами; дверное заполнение – деревянное, двустворчатое, каждая створка полусветлая, верхняя часть остеклена; рисунок расстекловки (шестичастный); в нижней части створок резная накладная деталь в виде венка с двумя свисающими гирляндами; два парных горельефа с изображением львов на фоне военной арматуры в уровне между 3-м и 4-м этажами; замковые камни, декорированные маскаронами львов с металлическим окрытием в уровне 2-го этажа в центральной части ризалита;	  
--	--	--	--

		замковые камни, декорированные маскаронами с изображением Гермеса с металлическим окрытием в уровне 4-го этажа; прямые сандрики на кронштейнах, декорированных листьями аканта в уровне 3-го этажа; фриз в межоконных простенках в уровне 5-го этажа с горельефными изображениями сюжетов на античные темы; фигуры атлантов в уровне 5-го этажа; в завершении фасада карниз значительного выноса на модульонах с мутулами, декорирован дентикулами, разноформатными филёнками; дворовые фасады: материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; оконные и дверные проемы – местоположение, габариты (отметки высоты и габариты ширины оконных проемов в уровне 1-го этажа) и конфигурация; оконные заполнения – исторический цвет и рисунок;	   
--	--	---	--

		в завершении северо-западного фасада профилированный карниз; северо-восточный фасад – брандмауэр;	
5.	Архитектурно-художественная отделка интерьеров:	оформление вестибюля и тамбура парадного входа: две прямоугольные ниши с профилированным краем (в вестибюле); лепной фриз в виде барельефов с изображением сюжетов на античные темы; карниз с иониками; по периметру перекрытия массивная профилированная рама, декорированная разноформатными прямоугольными филенками с лепными розетками из листьев аканта; порезка растительного характера;	  

		лепная розетка в виде трех переплетенных венков в центре перекрытия; покрытие пола вестибюля и лестничных площадок метлахской плиткой, рисунок типа «соты» с бордюром по периметру с изображением шестиконечных звезд, цвет (коричневый, белый); дверное заполнение тамбура – деревянное, двустворчатое, каждая створка полусветлая, верхняя часть остеклена; рисунок расстекловки (шестичастный); лепные фации в оформлении косоуров лестничных маршей; карниз с иониками, профилированные филенки с порезкой растительного характера в оформлении перекрытий лестничных площадок;	   
--	--	---	--

		дверные заполнения на площадках лестничной клетки: конструкция (двустворчатые), рисунок (каждая створка на одну филенку); профилированные наличники; материал (дерево).	
--	--	---	---

Приложение № 4

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы

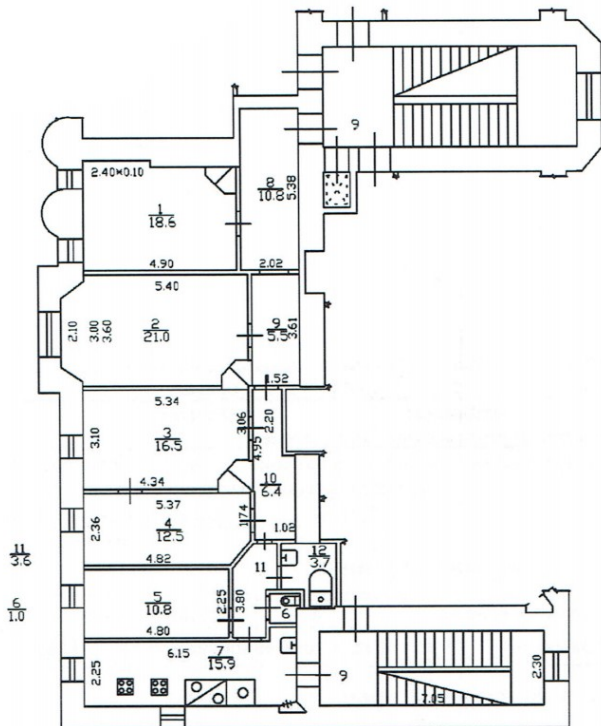
(Фотосъёмка выполнена государственным аттестованным экспертом РФ Н.Б.Глинской 13.06.2026 г.)

Список фотоиллюстраций:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Н.П. Зайцева». Лицевой фасад по Большой Посадской улице (дом №18). Общий вид.
2. Четвёртый этаж, парадная лестница (1 ЛК). Фрагмент интерьера со входной дверью в квартиру №9.
3. Коридоры (проектируемые пом. 8, 9, 10). Общий вид.
4. Комната (проектируемое пом. 1).
5. Комната (проектируемое пом. 2).
6. Комната (проектируемое пом. 3).
7. Комната (проектируемое пом. 4).
8. Кухня-столовая (проектируемое пом. 5).
9. Совмещённый санузел (проектируемое пом. 6).
10. Вспомогательное помещение (проектируемое пом. 7).
11. Входные двери в квартиру №9 на «чёрную» лестницу. Вид со стороны квартиры.

План ПИБ кв. №9

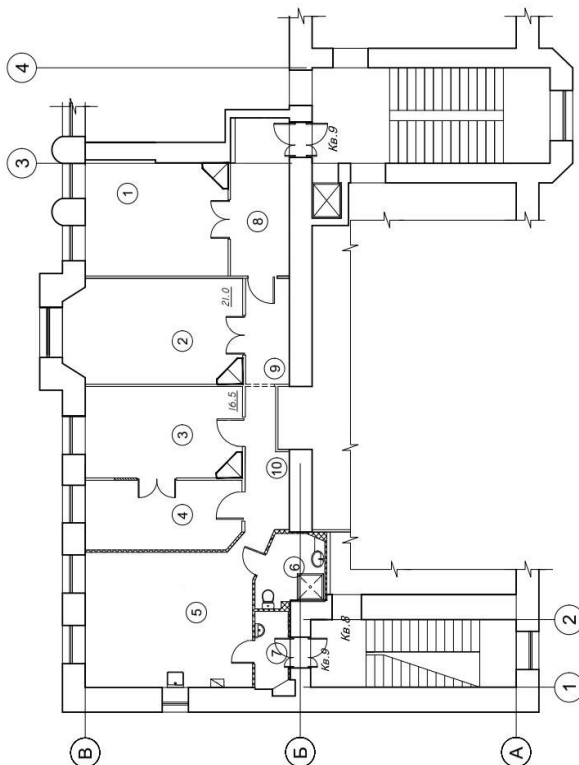
(по архивным данным по состоянию на 1986 г.)



Экспликация к плану квартиры

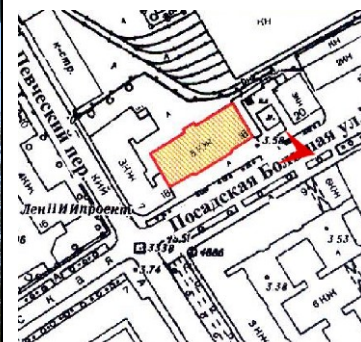
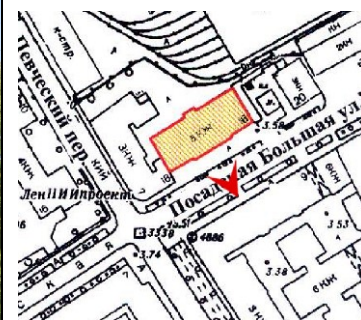
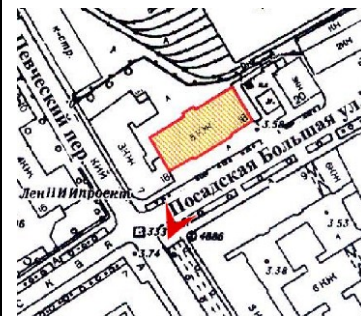
№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв.м	
				Жилая	Вспомогательная
1	2	3	4	5	6
1	1	комната	18.6	18.6	
2	2	комната	21.0	21.0	
3	3	комната	16.5	16.5	
4	4	комната	12.5	12.5	
5	5	комната	10.8	10.8	
6	6	туалет	1.0		1.0
7	7	кухня	15.9		15.9
8	8	коридор	10.8		10.8
9	9	коридор	5.5		5.5
10	10	коридор	6.4		6.4
11	11	коридор	3.6		3.6
12	12	ванная	3.7		3.7
Итого			126.3	79.4	46.9

План предложенной перепланировки



Экспликация помещений

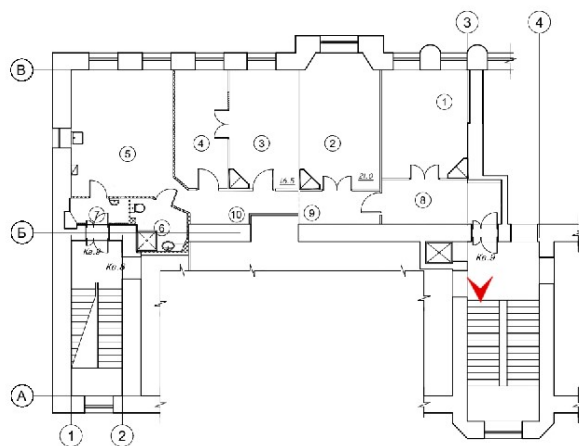
N п/п	Наименование помещений	Площадь, м.кв.
1	Комната	18.6
2	Комната	21.0
3	Комната	16.5
4	Комната	12.5
5	Кухня - столовая	27.3
6	Совмещенный санузел	5.1
7	Вспомогательное помещение	3.0
8	Коридор 1	10.6
9	Коридор 2	5.5
10	Коридор 3	6.4
Итого:		126.5

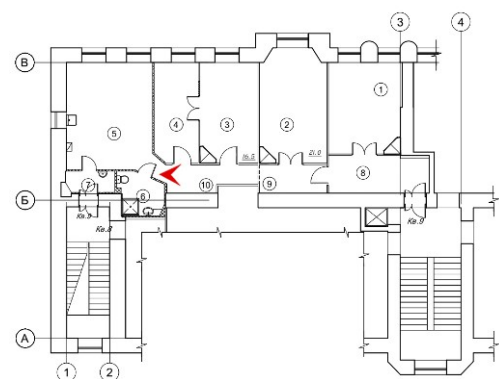
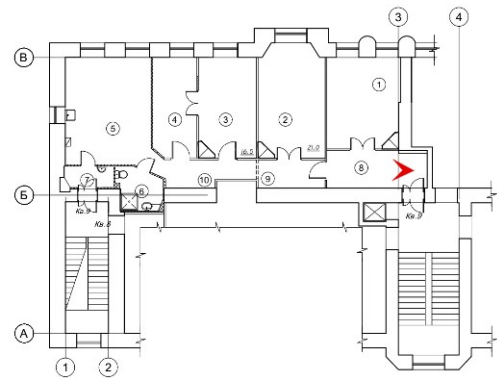


1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Н.П. Зайцева». Лицевой фасад по Большой Посадской улице (дом №18) Окна кв.№ 9 . Общий вид.

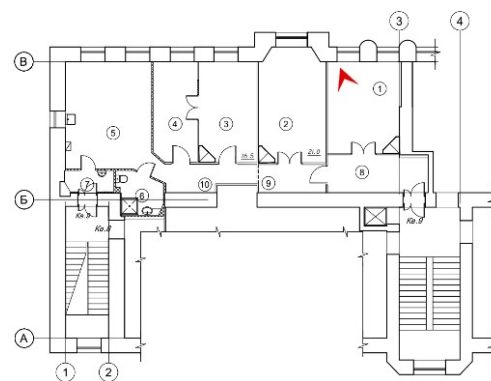
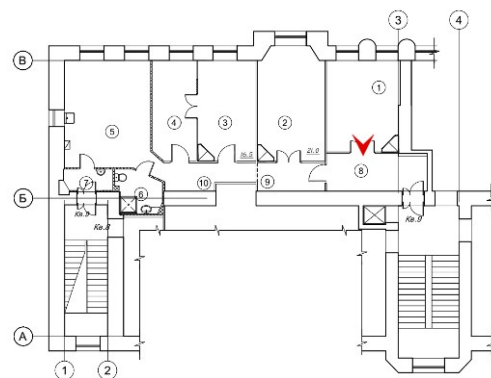


2. Четвёртый этаж, парадная лестница (1 ЛК). Фрагмент интерьера со входной дверью в квартиру №9.



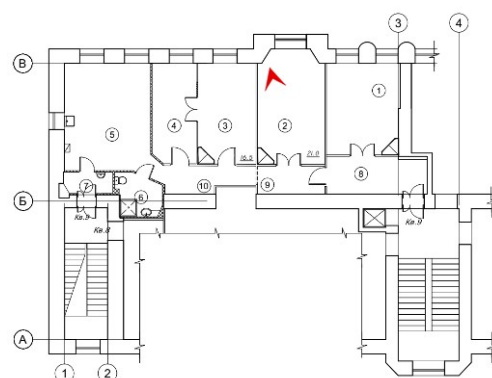
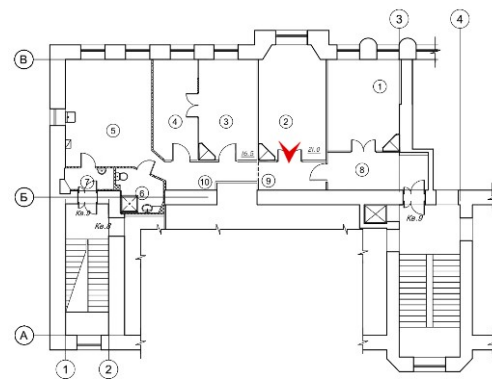
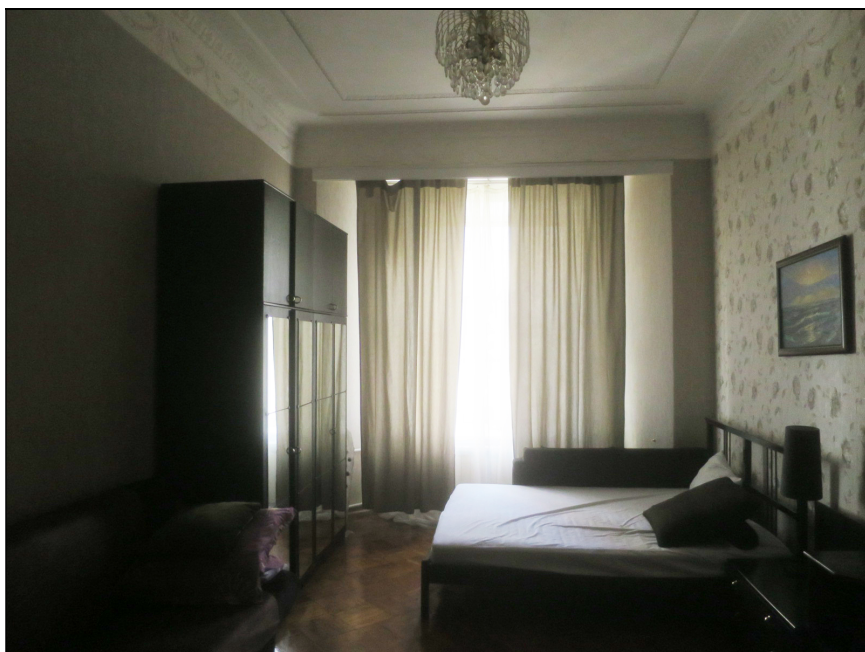


3. Коридоры (проектируемые пом. 8, 9, 10). Общий вид.



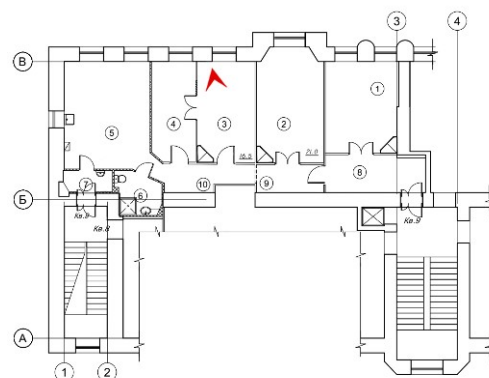
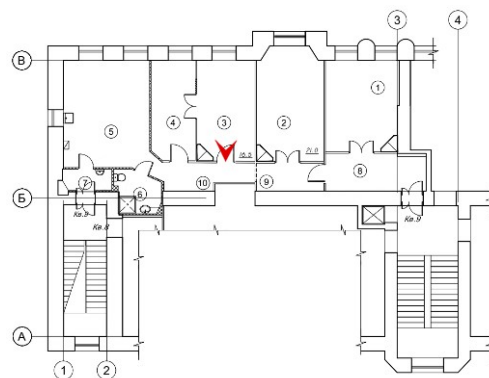
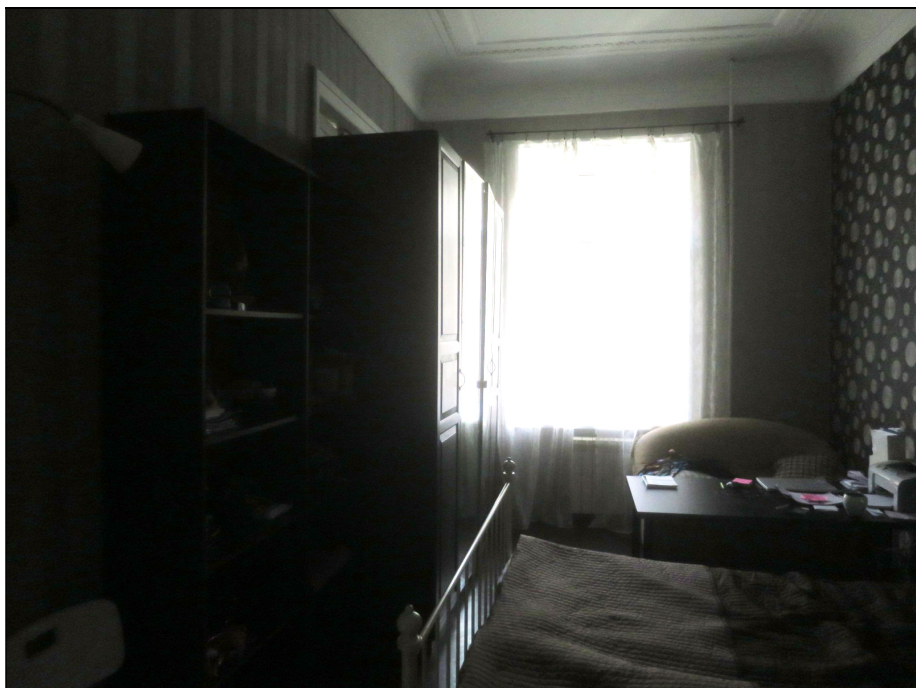
4. Комната (проектируемое пом. 1).*

* Печь угловая двухъярусная, историческая. Не отнесена к предмету охраны (см. Приложение № 3).
Состояние удовлетворительное. Проектом не затрагивается.



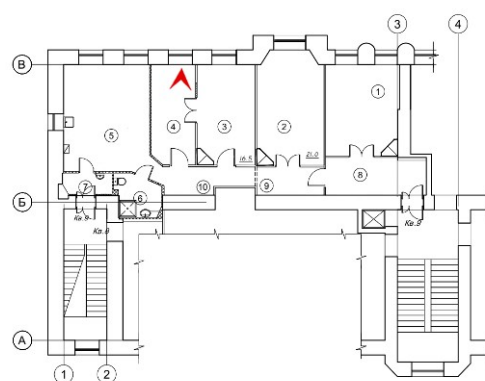
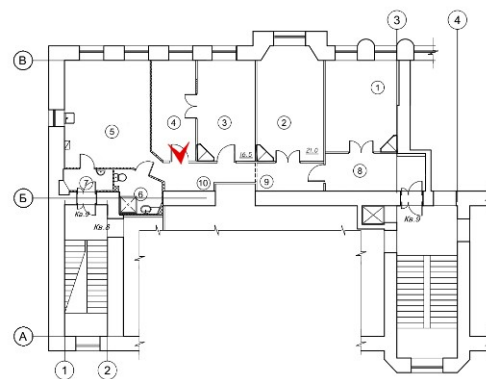
5. Комната (проектируемое пом. 2).*

* Печь угловая двухъярусная, историческая. Не отнесена к предмету охраны (см. Приложение № 3).
Состояние удовлетворительное. Проектом не затрагивается.

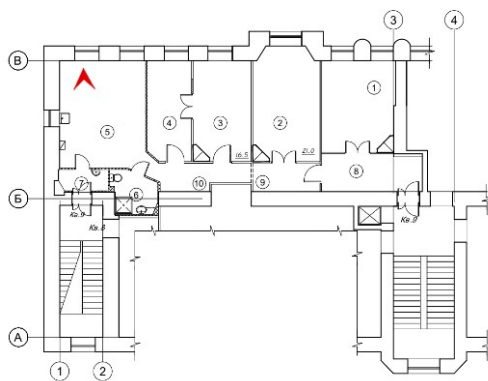
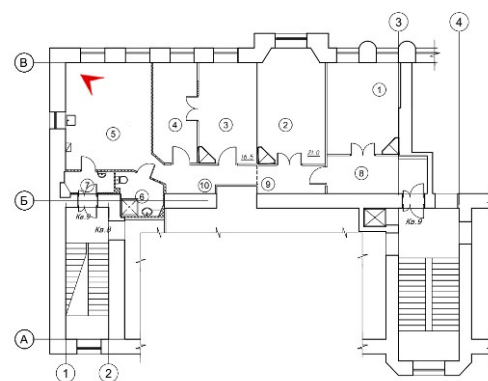
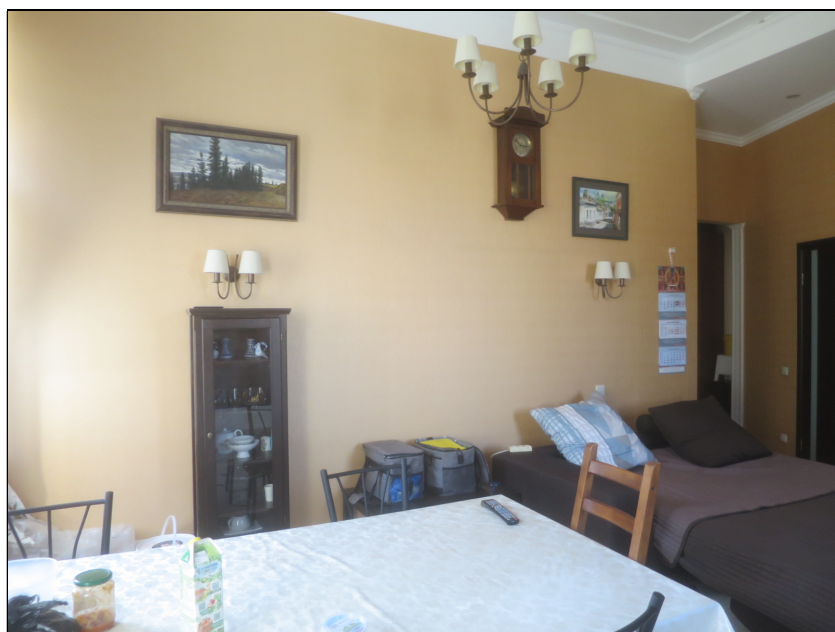
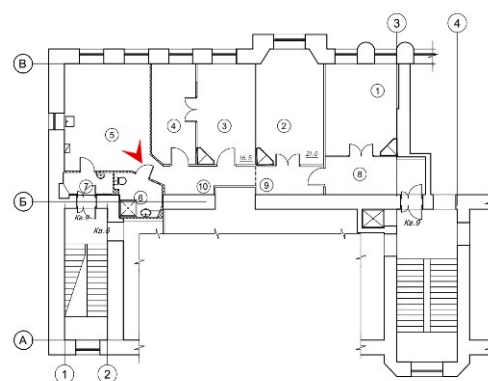


6. Комната (проектируемое пом. 3).*

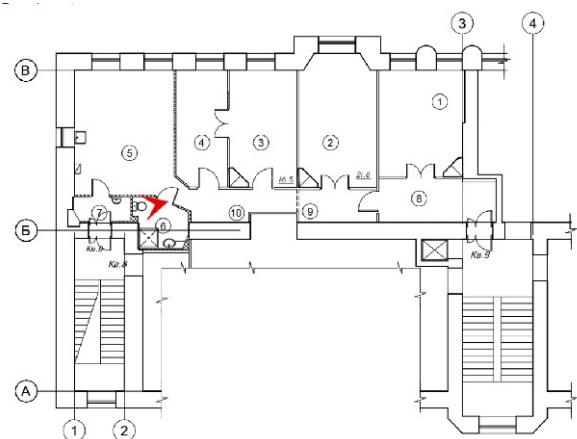
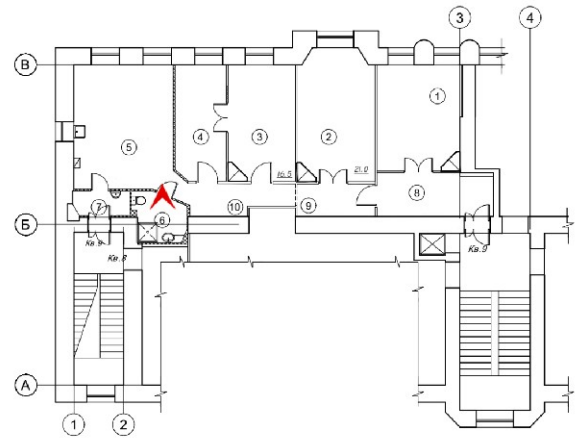
* Печь угловая двухъярусная, историческая. Не отнесена к предмету охраны (см. Приложение № 3).
Состояние удовлетворительное. Проектом не затрагивается.



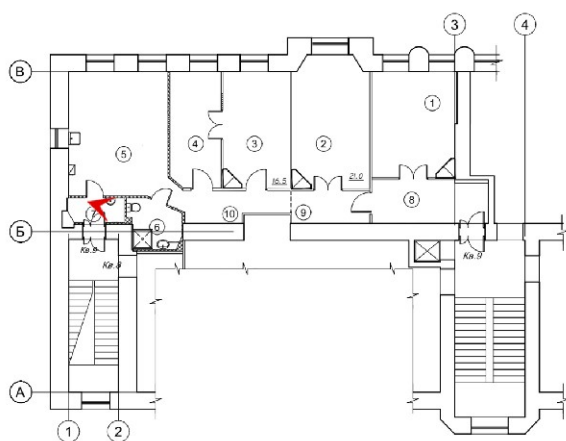
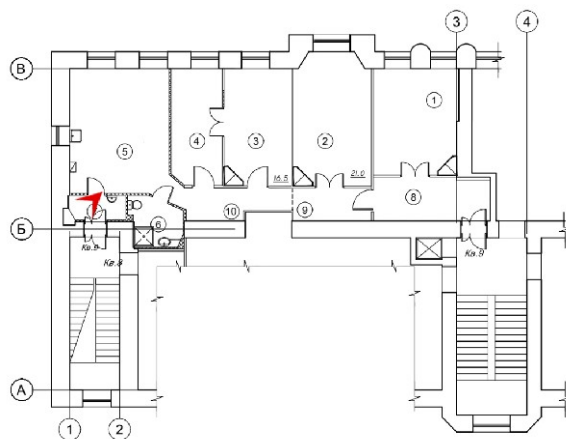
7. Комната (проектируемое пом. 4).



8. Кухня-столовая (проектируемое пом. 5).



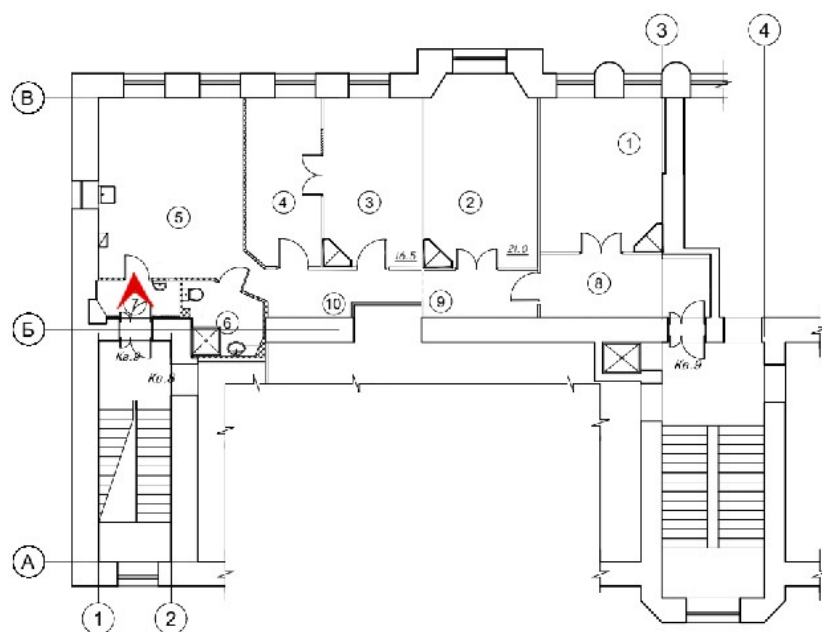
9. Совмещённый санузел (проектируемое пом. 6).



10. Вспомогательное помещение (проектируемое пом. 7).



11. Входные двери в квартиру №9 на «чёрную» лестницу. Вид со стороны квартиры.



Приложение № 5

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ ЗАДАНИЯ КГИОП

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1.

СОГЛАСОВАНО:

ЗАКАЗЧИК
(должность)

ПО ДОВЕРЕННОСТИ

ГЕРАСИМОВ А.Б.
(Ф.И.О.)
"20" января 2025 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Петроградского
и Василеостровского районов Управления
по охране и использованию объектов
культурного наследия
(должность)

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

М.В. Майорова
(Ф.И.О.)

Место для подписи

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

Штамп регистрации

Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9

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 Н.П. Зайцева»
(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.	Большая Посадская	д.	18/7	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):

Рощина Дарья Юрьевна (общая долевая собственность, 1/3 от 15.08.2024
№ 78:07:0003030:1045-78/011/2024-4)
Стыров Юрий Олегович (общая долевая собственность, 1/3 от 15.08.2024

№ 78:07:0003030:1045-78/011/2024-3) Стырова Нина Федосиевна (общая долевая собственность, 1/3 от 15.08.2024 № 78:07:0003030:1045-78/011/2024-2)
(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург
(субъект Российской Федерации)
Санкт-Петербург
(населенный пункт)

ул./пр.	Большая Посадская	д.	18/7	лит.	А	офис/кв.	9
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:							
Контактный телефон:							
Адрес электронной почты:							

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

Дата	Нет
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 Н.П. Зайцева» утвержден КГИОП 18.05.2002

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 Н.П. Зайцева» утвержден распоряжением КГИОП от 18.06.2024 № 793-рп

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

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

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

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

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

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

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

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

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	В процессе производства работ, выполнять

культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.
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, приспособления для современного использования квартиры № 9 разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в

соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

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

11. Дополнительные требования и условия:

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

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Главный специалист отдела Петроградского
и Василеостровского районов Управления
по охране и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

Дьяченко

(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 П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках
и зарегистрированных правах на объект недвижимости
от 18.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228023294
[действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 г.]**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации прав



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.12.2025, поступившего на рассмотрение 16.12.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228023294			
Кадастровый номер:	78:07:0003030:1045		
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003030		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3030:3:28:2022; Условный номер 922150		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Большая Посадская, д. 18/7, литера. А, кв. 9		
Площадь, м2:	126.3		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Квартира		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4		
Вид жилого помещения:	Квартира		
Кадастровая стоимость, руб:	22350655.16		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003030:1008		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		

СПБ ГКУ "МФЦ"
Санкт-Петербург, Алексей Котельников, д. 2, этаж 2, лит. А

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DEA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026

инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228023294			
Кадастровый номер:	78:07:0003030:1045		
Получатель выписки:			

СПБ ГКУ "МФЦ"
Санкт-Петербург, Алексей Котельников, д. 2, этаж 2, лит. А
Сектор № 7 МФЦ Центр
Будущий инженер-инспектор
Котлов Алексей Васильевич
18.12.2025 17:49:36

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0091A4F5A599507BC7E6D39D2DEA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026

инициалы, фамилия

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228023294			
Кадастровый номер:		78:07:0003030:1045	

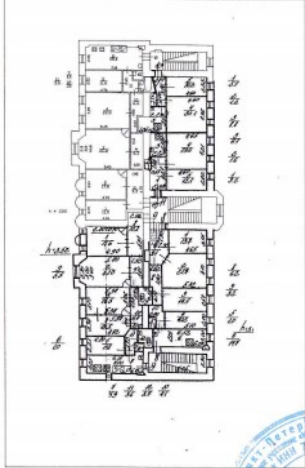
1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1	Правообладатель (правообладатели):	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
3	Документы-основания	
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1	Правообладатель (правообладатели):	

Служба "МФЦ"	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Санкт-Петербург, Адмирал Кутеповский, д. 2, корпус 2, литер А	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0091AAF5A599507B5CEAD39D2DFA052F9A	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
	Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.12.2025г. № КУВИ-001/2025-228023294			
Кадастровый номер:		78:07:0003030:1045	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
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:		

Служба "МФЦ"	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
Санкт-Петербург, Адмирал Кутеповский, д. 2, корпус 2, литер А	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 0091AAF5A599507B5CEAD39D2DFA052F9A	
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	инициалы, фамилия
	Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
18.12.2025г. № КУВН-001/2025-228023294			
Кадастровый номер: 78-07-0003030:1045		Номер этажа (этажей): 4	
План 4 этажа			
			
Масштаб 1			

СПЕКТУМ ФЛД		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Судебный: 0001AAG5A599501057ED3902DFAC5294 Орган: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	Инициалы, фамилия
-------------	--	---	-------------------

Приложение № 7

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА КВАРТИРУ №9

**Инв. № документа 1825/24 от 29.08.2024 г.
по архивным данным по состоянию на 1986 г.;**

**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА ПИБ: ТРЕТИЙ ЭТАЖ
от 24.07.2024 г. кв. 6 по состоянию на 2003 г.;**

**КОПИЯ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА ПИБ: ПЯТЫЙ ЭТАЖ
от 24.07.2024 г. кв. 13 по состоянию на 2009 г.; кв. 23 по состоянию на 2006 г.**

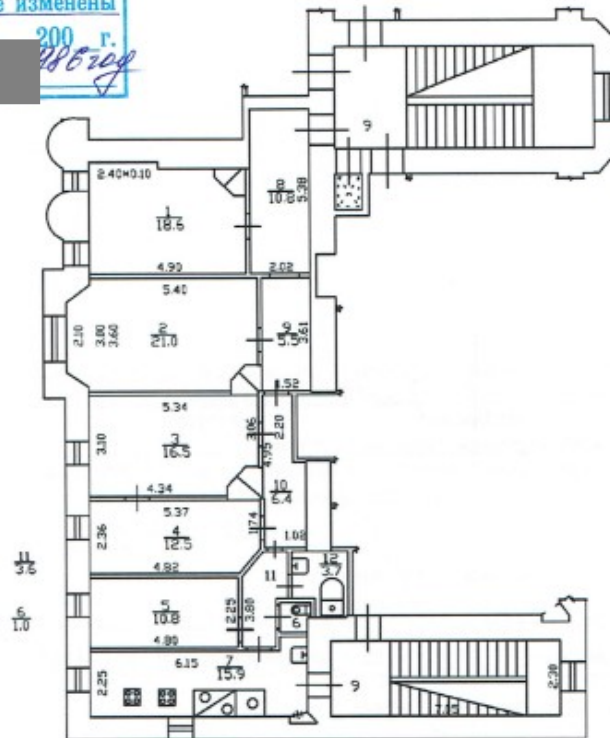
*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408

IV. План квартиры

h= 3.52

4 этаж

Перепланировка	самовольная/утвержд.
№ пом. (части):	кв.9
Основание:	ст.ут.ст.в.у.ст.
Границы объекта	изменены/не изменены
« » 200 г.	
Исполнитель	28.06.2024



Дополнительные сведения: Самовольная перепланировка. Между ч.п.1 и ч.п.2, ч.п.2 и ч.п.3 заделан дверной проем, между ч.п.3 и ч.п.4 пробит дверной проем. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменены.

Технический паспорт по архивным данным
составлен по состоянию на

Исполнитель

(Киселева М.Н.)
(Ф.И.О.)

1986 год
(дата обследования)

29 августа 2024 года
(дата изготовления)

Проверил

(Шилова Н.А.)

Начальник ПИБ Центрального департамента
кадастровой деятельности

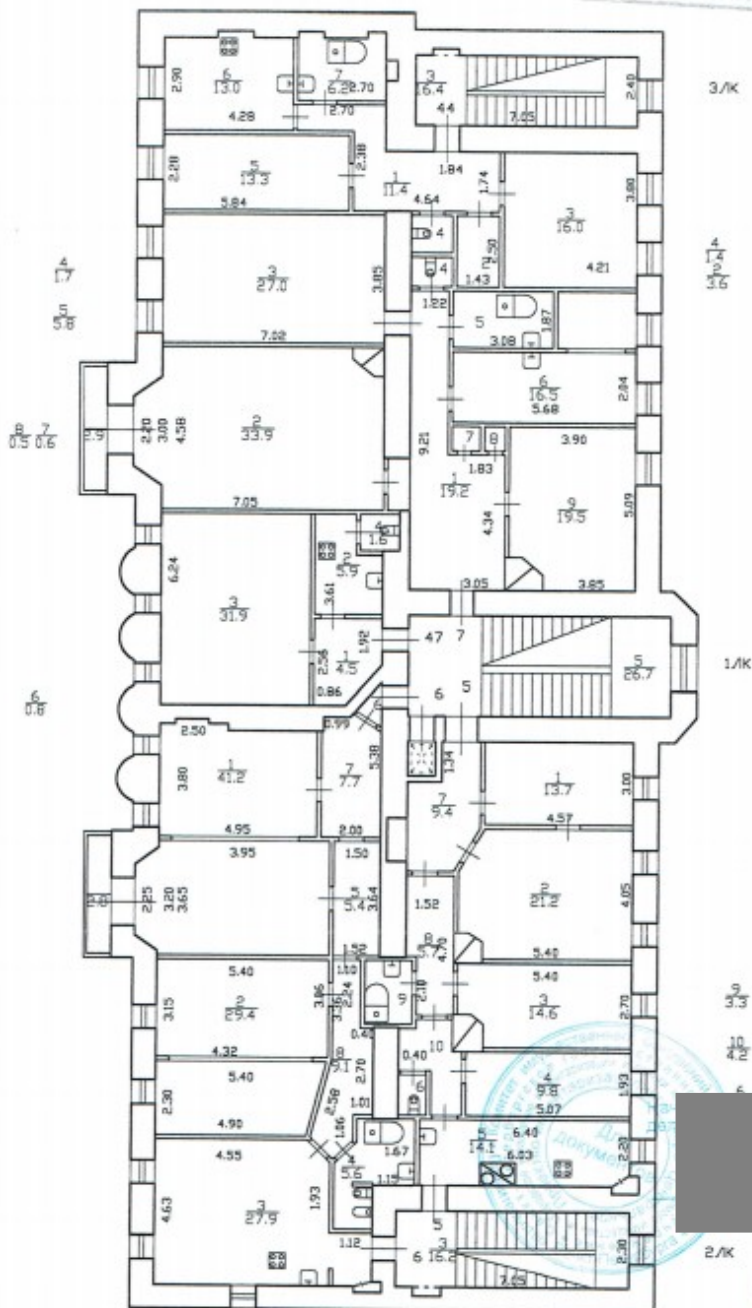
ика ПИБ
мента В.Б.Митичева
ности (Ф.И.О.)
ерёхина



КОПИЯ

План 3 этажа

ОПЕРАТИВНЫЙ

КОПИЯ
ВЕРНА

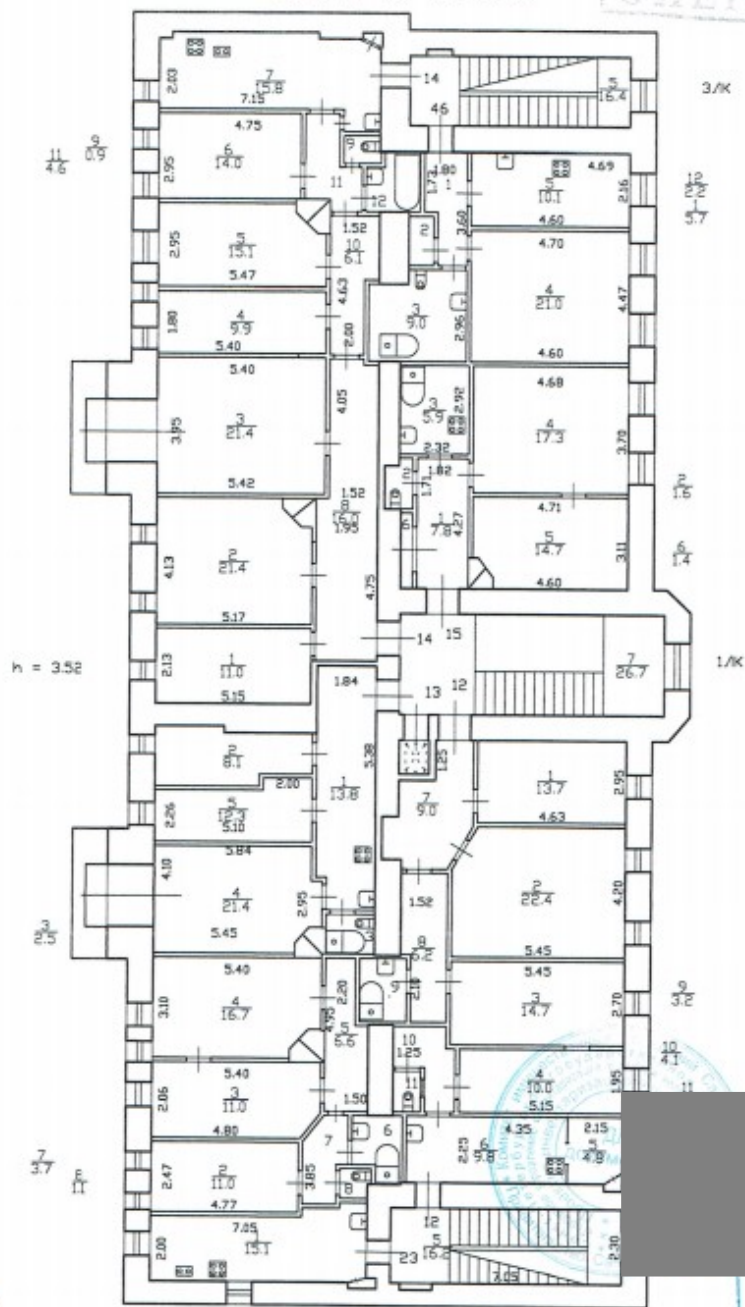
кв. 6
по состоянию на 2003 г.

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района			Инв. N 11/01-240
Лист N 5	по Большая Посадская улице, дом 18/7 литера А План 3 этажа		Масштаб 1:200
Дата	Должность	Ф.И.О.	
13.03.2013	Исполнил	Копировал	Паносян А.
	Проверил	Руководитель группы	
		Начальник филиала	Козодоев А.

КОПИЯ

План 5 этажа

ОПЕРАТИВНЫЙ



кв. 13

по состоянию на 2009 г.

кв. 23

по состоянию на 2006 г.

Филиал ГУП "ГУИОН"-
проектно-инвентаризационное бюро
Петроградского района

Инв. N
11/01-240

Лист
N 7

по Большая Посадская улице,
дом 18/7 литера А
План 5 этажа

МосшТОВ
1:200

Дата
13.03.2013

Исполнил
Проверил

Должность

Копировал
Руководитель группы

Ф.И.О.

Паносян А.А.

Начальник филиала

Козодоев А.И.

Приложение №8

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Копии Договоров с экспертами

на проведение государственной историко-культурной экспертизы

ДОГОВОР № 9-18-7/02-2026-ГИКЭ-01
НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2026 г.

Стороны, собственник [REDACTED] одной стороны, и аттестованный государственный эксперт РФ [REDACTED] именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026.

1.2. Исполнитель выполняет работы по Договору на основании Задания Заказчика на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору).

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

1.4. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга. Заданием на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Право на результаты Работ, изложенные в отчетной Документации по настоящему Договору и переданные по окончании Работ, принадлежат Заказчику.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления запрашиваемых Исполнителем в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки: 12 месяцев со дня подписания настоящего Договора.

2.2. Результатом выполненных работ согласно п. 1.1 Договора является Акт (далее – Акт) государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Исполнителю Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются.

на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Исполнителю по настоящему Договору, составляет:

3.2. Оплата предусмотренных настоящим договором работ производится в следующем порядке: 100 % от стоимости работ уплачивается в пятнадцатидневный срок со дня подписания акта сдачи – приемки.

3.3. При изменении в установленном порядке Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), и других требований п. 1.5. настоящего Договора, вызывающем увеличение или уменьшение объема Работ, цена Работ по соглашению Сторон соответственно пересматривается, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

3.4. Устранение замечаний и недостатков, возникших по вине Исполнителя и выявленных при приемке Работ Заказчиком, или в результате рассмотрения результата Работ органом охраны объектов культурного наследия, осуществляется за счет Исполнителя и дополнительной оплате не подлежит.

3.5. В случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с результатами экспертного заключения по Объекту. Работы, выполненные Исполнителем по настоящему Договору, подлежат приемке и оплате Заказчиком в полном объеме в соответствии с положениями статьи 3 Договора.

3.6. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре.

3.7. Денежное обязательство в рамках настоящего Договора по перечислению определенной денежной суммы Исполнителю в соответствии с данным Договором считается исполненным с момента зачисления такой денежной суммы на корреспондентский счет банка Исполнителя.

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 Исполнителя.

4.2. По завершении работ Исполнитель передает КГИОП предусмотренную Договором документацию в количестве 2 (двух) экземпляров, 1 (один) из которых остается в архиве КГИОП.

4.3. После согласования Исполнитель передает Заказчику согласованный в КГИОП 1 (один) экземпляр документации и электронную версию. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.

4.4. При наличии замечаний со стороны КГИОП к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и

совершить прочие действия по приведению Акта в соответствие с требованиями КГИОП. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

4.5. Подписание акта сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которыми Исполнитель безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Исполнителя акта сдачи-приемки выполненных Работ. Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Исполнителем с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Исполнителю утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору) 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 Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю 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 Исполнителю 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. Исполнитель 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 Исполнителя 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 Исполнителя, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Исполнителя.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.

7.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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:

8.1.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Договор (включая все приложения к нему), 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.

9.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров; любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), 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.

9.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

11.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

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

11.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель 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:

11.5. При отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика: в этом случае Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

11.6. 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.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. 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.

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – Задание на проведение историко-культурной экспертизы.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Приложение № 1 к Договору
9-18-7/02-2026-ГИКЭ-01 от «15» июня 2026 г.

М.П. [подпись] Стыров Ю.А.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А [г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице)]
3	Наименование объекта культурного наследия	«П.Н. Зайцева» (Основание: Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15)
4	Статус объекта культурного наследия	Выявленный объект культурного наследия
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства); - Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 9-18-7/02-2026-ГИКЭ-01 от «15» июня 2026 г.; - Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	12 месяцев
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

ДОГОВОР № 9-18-7/02-2026-ГИКЭ-02
НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2026 г.

Стороны, собственник [REDACTED] с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт РФ [REDACTED], именуемая в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026.

1.2. Исполнитель выполняет работы по Договору на основании Задания Заказчика на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору).

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

1.4. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга. Заданием на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Право на результаты Работ, изложенные в отчетной Документации по настоящему Договору и переданные по окончании Работ, принадлежат Заказчику.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления запрашиваемых Исполнителем в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки: 12 месяцев со дня подписания настоящего Договора.

2.2. Результатом выполненных работ согласно п. 1.1 Договора является Акт (далее – Акт) государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Исполнителю Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Исполнителю по настоящему Договору, составляет:

3.2. Оплата предусмотренных настоящим договором работ производится в следующем порядке: 100 % от стоимости работ уплачивается в пятнадцатидневный срок со дня подписания акта сдачи – приемки.

3.3. При изменении в установленном порядке Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), и других требований п.1.5. настоящего Договора, вызывающем увеличение или уменьшение объема Работ, цена Работ по соглашению Сторон соответственно пересматривается, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

3.4. Устранение замечаний и недостатков, возникших по вине Исполнителя и выявленных при приемке Работ Заказчиком, или в результате рассмотрения результата Работ органом охраны объектов культурного наследия, осуществляется за счет Исполнителя и дополнительной оплате не подлежит.

3.5. В случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с результатами экспертного заключения по Объекту. Работы, выполненные Исполнителем по настоящему Договору, подлежат приемке и оплате Заказчиком в полном объеме в соответствии с положениями статьи 3 Договора.

3.6. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре.

3.7. Денежное обязательство в рамках настоящего Договора по перечислению определенной денежной суммы Исполнителю в соответствии с данным Договором считается исполненным с момента зачисления такой денежной суммы на корреспондентский счет банка Исполнителя.

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 Исполнителя.

4.2. По завершении работ Исполнитель передает КГИОП предусмотренную Договором документацию в количестве 2 (двух) экземпляров, 1 (один) из которых остается в архиве КГИОП.

4.3. После согласования Исполнитель передает Заказчику согласованный в КГИОП 1 (один) экземпляр документации и электронную версию. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.

4.4. При наличии замечаний со стороны КГИОП к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и совершить прочие действия по приведению Акта в соответствие с требованиями КГИОП. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

4.5. Подписание акта сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которыми Исполнитель безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Исполнителя акта сдачи-приемки выполненных Работ. Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Исполнителем с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Исполнителю утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору) 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 Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю 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 Исполнителю в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель 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 Исполнителя 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 Исполнителя, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Исполнителя.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.

7.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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:

8.1.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Договор (включая все приложения к нему), 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.

9.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров; любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), 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.

9.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

11.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

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

11.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель 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:

11.5. При отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика: в этом случае Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

11.6. 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.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. 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.

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – задание на проведение историко-культурной экспертизы.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

Приложение № 1 к Договору
9-18-7/02-2026-ГИКЭ-02 от «15» июня 2026 г.

М

Стыров Ю.А.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А [г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице)]
3	Наименование объекта культурного наследия	«П.Н. Зайцева» (Основание: Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15)
4	Статус объекта культурного наследия	Выявленный объект культурного наследия
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства); - Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 9-18-7/02-2026-ГИКЭ-02 от «15» июня 2026 г.; - Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	12 месяцев
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

ДОГОВОР № 9-18-7/02-2026-ГИКЭ-03
НА ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2026 г.

Стороны, собственник [REDACTED] с одной стороны, и аттестованный государственный эксперт РФ [REDACTED] именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026.

1.2. Исполнитель выполняет работы по Договору на основании Задания Заказчика на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору).

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

1.4. Порядок проведения государственной историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга. Заданием на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.6. Право на результаты Работ, изложенные в отчетной Документации по настоящему Договору и переданные по окончании Работ, принадлежат Заказчику.

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору при условии своевременного предоставления запрашиваемых Исполнителем в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки: 12 месяцев со дня подписания настоящего Договора.

2.2. Результатом выполненных работ согласно п. 1.1 Договора является Акт (далее – Акт) государственной историко-культурной экспертизы.

2.3. В случае нарушения Заказчиком сроков предоставления Исполнителю Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), иных исходных данных, необходимых для выполнения Работ по Договору, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период задержки предоставления соответствующих документов и/или перечисления денежных средств.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Работ, поручаемых Исполнителю по настоящему Договору, составляет:

3.2. Оплата предусмотренных настоящим договором работ производится в следующем порядке: 100 % от стоимости работ уплачивается в пятнадцатидневный срок со дня подписания акта сдачи – приемки.

3.3. При изменении в установленном порядке Задания на проведение историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору), и других требований п. 1.5. настоящего Договора, вызывающем увеличение или уменьшение объема Работ, цена Работ по соглашению Сторон соответственно пересматривается, что оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой его частью.

3.4. Устранение замечаний и недостатков, возникших по вине Исполнителя и выявленных при приемке Работ Заказчиком, или в результате рассмотрения результата Работ органом охраны объектов культурного наследия, осуществляется за счет Исполнителя и дополнительной оплате не подлежит.

3.5. В случае несогласия органа охраны объектов культурного наследия с результатами экспертного заключения по Объекту. Работы, выполненные Исполнителем по настоящему Договору, подлежат приемке и оплате Заказчиком в полном объеме в соответствии с положениями статьи 3 Договора.

3.6. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Исполнителя, указанный в настоящем Договоре.

3.7. Денежное обязательство в рамках настоящего Договора по перечислению определенной денежной суммы Исполнителю в соответствии с данным Договором считается исполненным с момента зачисления такой денежной суммы на корреспондентский счет банка Исполнителя.

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 Исполнителя.

4.2. По завершении работ Исполнитель передает КГИОП предусмотренную Договором документацию в количестве 2 (двух) экземпляров, 1 (один) из которых остается в архиве КГИОП.

4.3. После согласования Исполнитель передает Заказчику согласованный в КГИОП 1 (один) экземпляр документации и электронную версию. По просьбе Заказчика Исполнитель выдает сверх указанного количества экземпляры за дополнительную оплату.

4.4. При наличии замечаний со стороны КГИОП к предусмотренной Договором документации, Исполнитель обязан внести изменения, исправления, дополнения, и совершить прочие действия по приведению Акта в соответствие с требованиями КГИОП. Замечания, касающиеся проекта, снимает Проектировщик.

4.5. Подписание акта сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Документации и акта сдачи-приемки выполненных Работ обязан передать Исполнителю подписанный акт сдачи-приемки выполненных Работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которыми Исполнитель безвозмездно дорабатывает Документацию и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае отсутствия мотивированного отказа Заказчика от подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Исполнителя акта сдачи-приемки выполненных Работ. Работы по Договору считаются принятыми и подлежат оплате Плательщиком на основании акта сдачи-приемки выполненных Работ, подписанного Исполнителем с отметкой об отказе Заказчика от подписания указанного акта.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. До начала производства Работ передать Исполнителю утвержденное Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 1 к Договору) 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 Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю 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 Исполнителю в течение 10 (десяти) рабочих дней мотивированный отказ от их приемки.

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

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

5.2. Исполнитель 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 Исполнителя 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 Исполнителя, ответственного за исполнение настоящего Договора, известив об этом Заказчика в письменном виде с приложением документа, подтверждающего полномочия представителя Исполнителя.

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

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ограниченную имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами.

7.2. Договор может быть расторгнут в двухстороннем порядке по письменному соглашению между Заказчиком и Исполнителем.

7.3. Сторона не несет ответственности перед другой стороной за ущерб, вызванный временной приостановкой работ не по ее вине.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора оплата выполненных работ производится только в том случае, если расторжение Договора произошло по инициативе Заказчика.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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:

8.1.1. 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.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ И АРБИТРАЖ

9.1. Договор (включая все приложения к нему), 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.

9.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров; любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), 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.

9.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Заказчик или его уполномоченный представитель обязан своевременно изучать предоставляемую ему Исполнителем документацию и принимать по ней соответствующие решения, находящиеся в его компетенции.

10.2. Во всем, что не урегулировано настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11. СРОКИ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

11.2. Срок окончания действия Договора определяется моментом исполнения обеими сторонами своих обязательств по договору в полном объеме.

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

11.4. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель 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:

11.5. При отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика: в этом случае Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ с указанием стоимости выполненных на момент составления акта и неоплаченных Работ;

11.6. 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.

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, 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.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

12.3. 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.

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

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Приложение № 1 – задание на проведение историко-культурной экспертизы.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

ИСПОЛНИТЕЛЬ:



Приложение № 1 к Договору

9-18-7/02-2026-ГИКЭ-03 от «15» июня 2026 г.

М. [redacted] Стыров Ю.А.

Задание на проведение историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Государственная историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
2	Адрес объекта культурного наследия	г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А [г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице)]
3	Наименование объекта культурного наследия	«П.Н. Зайцева» (Основание: Приказ КГИОП от 20.02.2001 г. № 15)
4	Статус объекта культурного наследия	Выявленный объект культурного наследия
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.; - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства); - Договор на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 9-18-7/02-2026-ГИКЭ-03 от «15» июня 2026 г.; - Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1.
6	Сроки выполнения экспертизы	12 месяцев
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Приложение № 9

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

КОПИИ ПРОТОКОЛОВ ЗАСЕДАНИЙ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания по вопросу создания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», шифр 9-18-7/02-2026, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«15» июня 2026 г.

Присутствовали:

ПРОКОФЬЕВ [REDACTED], аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493)

ГЛИНСКАЯ [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493)

КАЛИНИН [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493)

Повестка заседания:

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина В.А. – об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Постановили:

утвердить состав членов экспертной комиссии:

Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали:

Калинина В.А. – о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Постановили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

- ответственным секретарем выбрать Глинскую Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - о порядке работы и принятии решений экспертной комиссии;

Постановили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28, 29, 30, 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ),

Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2024 г. № 530; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведёт и её решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

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

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Прокофьева М.Ф. - определение основных направлений работы экспертов:

Постановили:

1) Глинская Н.Б. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2) Калинин В.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.

3) Прокофьев М.Ф. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации.

4) Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию – Глинская Н.Б.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 15.06.2026 г. по 24.07.2026 г.:

- 15.06.2026 г. – 15.06.2026 г. - натурное обследование памятника, фотофиксация современного состояния.

- 16.06.2026 г. – 29.06.2026 г. - ознакомление с ранее разработанными материалами и проектной документацией, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 30.06.2026 г. – 23.07.2026 г. - оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

- 24.07.2026 г. – заседание комиссии, подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы и передача Заказчику подписанного Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

6. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Слушали:

М.Ф. Прокофьев уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе в том числе:

- Проектная документация, разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г.: «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», шифр 9-18-7/02-2026;
- Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры Российской Федерации Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» от 10 июля 2013 г. № МКРФ 00938;
- Копия Свидетельства о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства Обществу с ограниченной ответственностью «Базис» от 18 декабря 2012 г. № СРО-П-012-215-04;
- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» [Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 18; Певческий пер., 7 (дом по улице)], утверждённого КГИОП 18.05.2002 г.;
- Копия Распоряжения КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия "Дом П.Н. Зайцева"» [Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А];
- Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1;
- Копия Технического паспорта на квартиру № 9 Инв. № документа 1825/24 от 29.08.2024 г., по архивным данным по состоянию на 1986 г.;
- Копия поэтажного плана ПИБ: третий этаж от 24.07.2024 г. кв. 6 по состоянию на 2003 г.;
- Копия поэтажного плана ПИБ: пятый этаж от 24.07.2024 г. кв. 13 по состоянию на 2009 г.; кв. 23 по состоянию на 2006 г.;
- Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228023294 [действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 г.].

Постановили:

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии

Калинин В.А.

ПРОТОКОЛ № 2

**заседания комиссии экспертов государственной
историко-культурной экспертизы проектной документации
на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия
«Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он,
Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская
ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению
выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по
адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт,
приспособление для современного использования квартиры № 9)», шифр 9-18-7/02-2026,
разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-
реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., с целью определения соответствия
проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в
области государственной охраны объектов культурного наследия**

г. Санкт-Петербург

«24» июля 2026 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии:

ПРОКОФЬЕВ [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ГЛИНСКАЯ [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493).

Член экспертной комиссии:

КАЛИНИН [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493).

Повестка заседания:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы предоставленной проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы

Постановили:

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – согласование вывода и подписание Акта экспертизы цифровой электронной подписью

Постановили:

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику

Постановили:

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

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии

Калинин В.А.

ПРОТОКОЛ № 3

заседания по вопросу создания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», шифр 9-18-7/02-2026, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«14» сентября 2026 г.

Присутствовали:

ПРОКОФЬЕВ [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493)

ГЛИНСКАЯ [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493)

КАЛИНИН [REDACTED] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493)

Повестка заседания:

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с необходимостью корректировки проектной документации на предмет технической ошибки.
2. О внесении заказчиком изменений в проектную документацию в связи с технической ошибкой.
3. Определение основных направлений работы экспертов.
4. Дополнительные материалы, представленные заказчиком.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

1. О возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с необходимостью корректировки проектной документации на предмет технической ошибки.

Слушали:

Прокофьева М.Ф. – о возобновлении проведения государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии в связи с необходимостью корректировки проектной документации на предмет технической ошибки.

Постановили:

Возобновить проведение государственной историко-культурной экспертизы и работы экспертной комиссии.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. О внесении заказчиком изменений в проектную документацию в связи с технической ошибкой.

Слушали:

Прокофьева М.Ф. – О внесении заказчиком изменений в проектную документацию – проектная документация откорректирована. Откорректированная проектная документация представлена экспертам заказчиком на электронном носителе (диск) в формате переносимого документа (PDF) «14» сентября 2026 года.

Постановили:

При повторном рассмотрении проектной документации учесть предоставленные материалы с учётом внесённых корректировок (актуальная лицензия на осуществление деятельности по сохранению ОКН).

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Определение основных направлений работы экспертов.

Слушали:

Прокофьева М.Ф. - определение основных направлений работы экспертов.

Постановили:

1) Глинская Н.Б. проводит анализ представленной заказчиком откорректированной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2) Калинин В.А. проводит анализ проектных решений и сохранности элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

3) Прокофьев М.Ф. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу откорректированной проектной документации, корректирует Акт государственной историко-культурной экспертизы и Приложения к нему.

Голосование:

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

Принято единогласно.

4. Слушали:

Прокофьева М.Ф. – о дополнительных материалах, представленных заказчиком. Заказчиком была предоставлена копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предоставленная Министерством культуры Российской Федерации Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская “Вега”» от 13 августа 2026 г. № МКРФ 26780. Копия документа была приобщена к материалам настоящей экспертизы и заменена как актуальная.

Постановили:

Приобщенная к материалам настоящей экспертизы копия документа не повлияла на вывод экспертизы.

Голосование:

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

Принято единогласно.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

Глинскую Н.Б. - об утверждении календарного плана работы в связи с возобновлением работы экспертной комиссии, учитывая сроки, необходимые на доработку Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) и прилагаемых к нему документов и материалов, оформляемых в Приложения.

Постановили:

утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы - с 14.09.2026 г. по 16.09.2026 г.:

- 14.09.2026 г. – 15.09.2026 г. – повторное рассмотрение представленной заказчиком откорректированной проектной документации и внесение изменений в Заключение Экспертизы (Акт) и доработку Приложений к нему.

- 16.09.2026 г. – заседание комиссии, подписание Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) и Приложений к нему усиленными квалифицированными электронными подписями и передача заказчику подписанного Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) со всеми прилагаемыми копиями документов и материалов, оформленных в Приложения к нему, на электронном носителе (диск) в формате переносимого документа (PDF).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии

Калинин В.А.

ПРОТОКОЛ № 4

заседания комиссии экспертов государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», шифр 9-18-7/02-2026, разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«16» сентября 2026 г.

Присутствовали:**Председатель экспертной комиссии:**

ПРОКОФЬЕВ [] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493).

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ГЛИНСКАЯ [] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493).

Член экспертной комиссии:

КАЛИНИН [] аттестованный государственный эксперт РФ (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 г. №3493).

Повестка заседания:

1. Обсуждение экспертных выводов по результатам государственной историко-культурной экспертизы предоставленной заказчиком откорректированной проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Согласование заключительного вывода и подписание Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) и Приложений к нему усиленной квалифицированной электронной подписью (Прокофьев М.Ф., Глинская Н.Б., Калинин В.А.).

3. Принятие решения о передаче заказчику подписанного Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) со всеми прилагаемыми копиями документов и материалов, оформленных в Приложения к нему, на электронном носителе (диск) в формате переносимого документа (PDF).

1. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – обсуждение экспертных выводов по результатам государственной историко-культурной экспертизы предоставленной заказчиком откорректированной проектной документации.

Постановили:

Члены Экспертной комиссии согласились с тем, что проектная документация «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026,

соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и представили оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Голосование:

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

Принято единогласно.

2. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – согласование заключительного вывода и подписание Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) и Приложений к нему усиленной квалифицированной электронной подписью.

Постановили:

Согласовать вывод и подписать Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акт) и Приложений к нему усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Голосование:

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

Принято единогласно.

3. Слушали:

Прокофьева М.Ф., Глинскую Н.Б., Калинина В.А. – принятие решения о передаче заказчику подписанного Заключения по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акта) со всеми прилагаемыми копиями документов и материалов, оформленных в Приложения к нему, на электронном носителе (диск) в формате переносимого документа (PDF).

Постановили:

Передать заказчику Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы (Акт) с Приложениями к нему, подписанное усиленными квалифицированными электронными подписями, на электронном носителе (диск) в формате переносимого документа (PDF).

Голосование:

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

Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Прокофьев М.Ф.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Глинская Н.Б.

Член экспертной комиссии

Калинин В.А.

Приложение № 10

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

ИСТОРИЧЕСКАЯ ИКОНОГРАФИЯ**СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ**

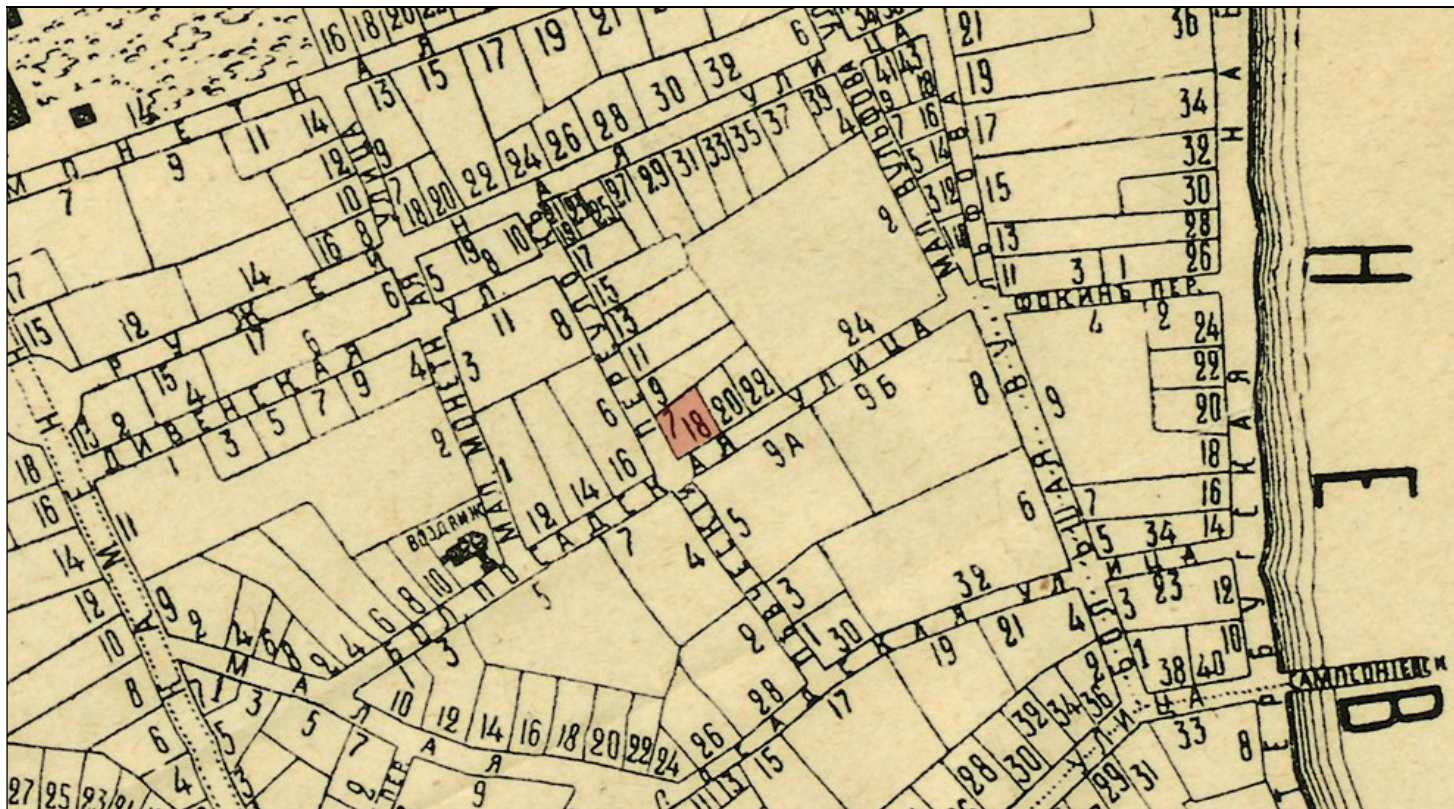
1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.
2. План Петербургской части города С.Петербурга, с показанием вновь предполагаемого урегулирования улиц. Высочайше утвержден 16 марта 1861 года. 1861 г. Фрагмент. // электронный ресурс: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_spb-1861/?y=59.960191&x=30.326704.
3. План части города из адресной и справочной книги «Весь Петербург» издательства А.С. Суворина «Новое время». 1911 г. Фрагмент. // электронный ресурс: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1911-chasti_peterburgskaya-1-2-3/?y=59.960427&x=30.327978.
4. Топосъёмка. 1960-х гг. Фрагмент. // Трест ГРИИ.
5. План двора Надворного Советника Александра. 1856 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 13 об -15.
6. План двора С.Петербургского купца 2й гильдии Павла Сергеевича Зайцева. Фасад. Разрез. Поэтажные планы. 1879 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 27 об-32.
7. План двора С.Петербургского купца 2й гильдии Павла Сергеевича Зайцева. Фасад. 1881 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 44 об, 53-54.
8. План двора С.Петербургского купца 2й гильдии Павла Сергеевича Зайцева. Фасад. 1911 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 59 об-61.
9. Лицевой фасад по Большой Посадской ул. [Фасад по лин В.С.]. 1911 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 62-64.
10. Поэтажные планы. 1911 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 65-70.
11. Натурная съёмка. Большая Посадская ул., 18. 1944 г. // электронный ресурс: <https://www.citywalls.ru/photo76567.html>.
12. Натурная съёмка. Большая Посадская ул., 18. Окна квартиры №9. Фотография 2022 г. [Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования].
13. Натурная съёмка. Большая Посадская ул., 18. Окна квартиры №9. Фотография 2010-е гг. [Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования].



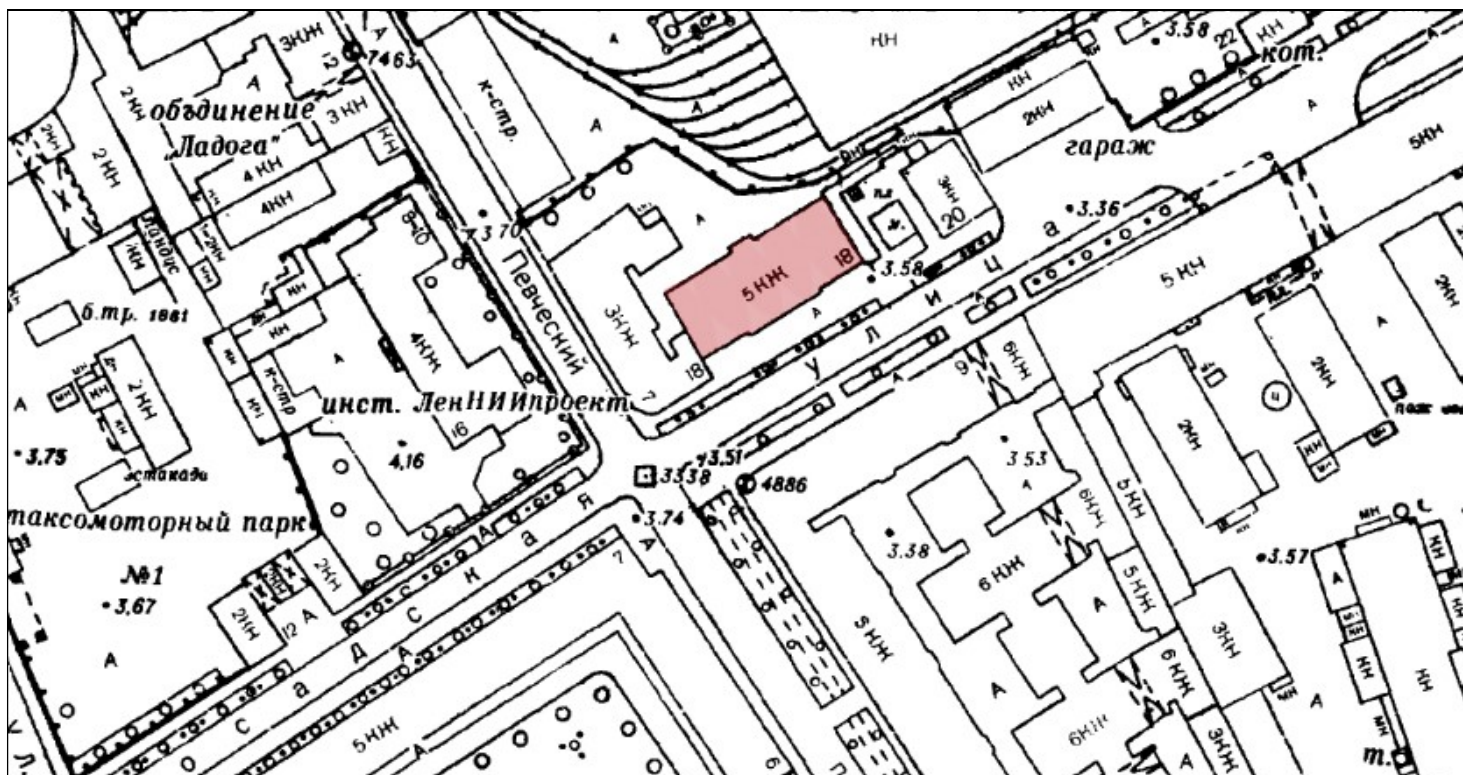
1. Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Фрагмент. Военно-Топографическое депо // Архив КГИОП. XVII/Г-66.



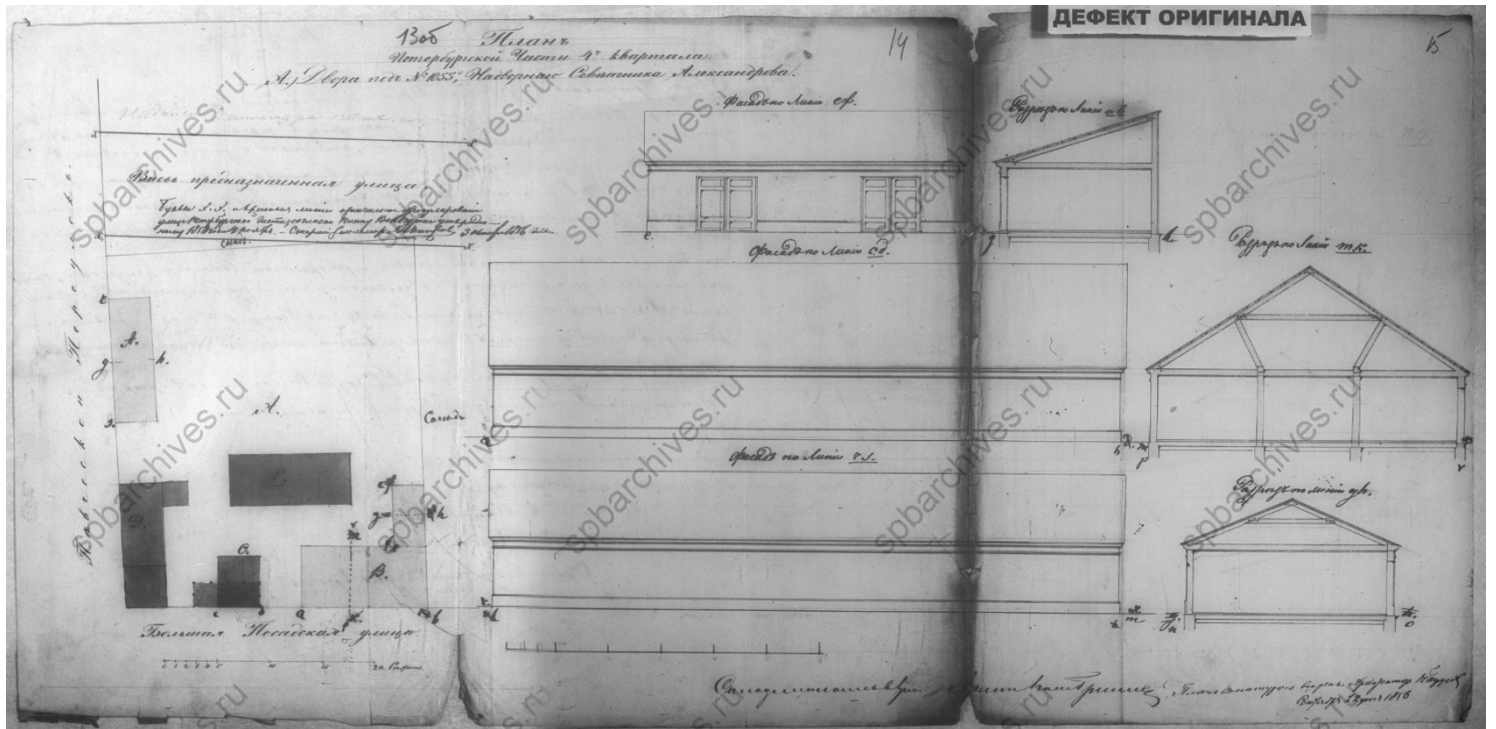
2. План Петербургской части города С.Петербурга, с показанием вновь предполагаемого урегулирования улиц. Высочайше утвержден 16 марта 1861 года. 1861 г. Фрагмент. // электронный ресурс: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_spb-1861/?y=59.960191&x=30.326704.



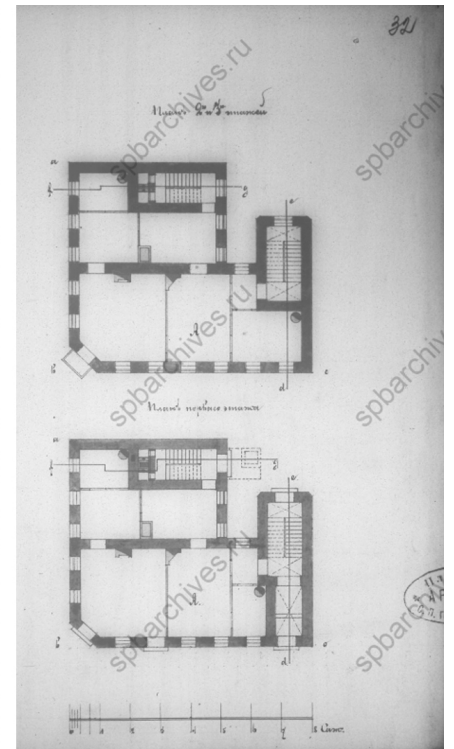
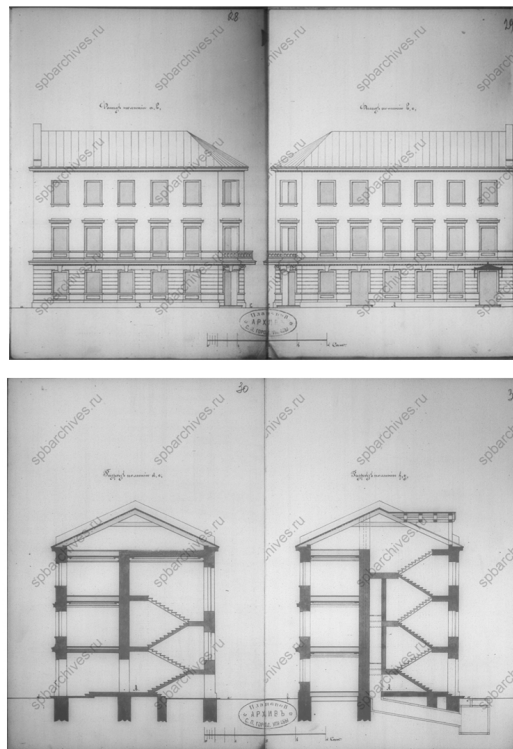
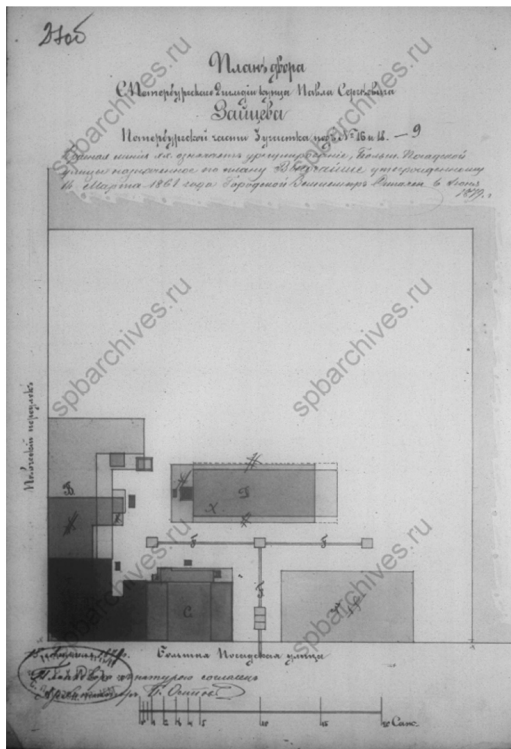
3. План части города из адресной и справочной книги «Весь Петербург» издательства А.С. Суворина «Новое время». 1911 г. Фрагмент. // электронный ресурс: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1911-chasti_peterburgskaya-1-2-3/?y=59.960427&x=30.327978.



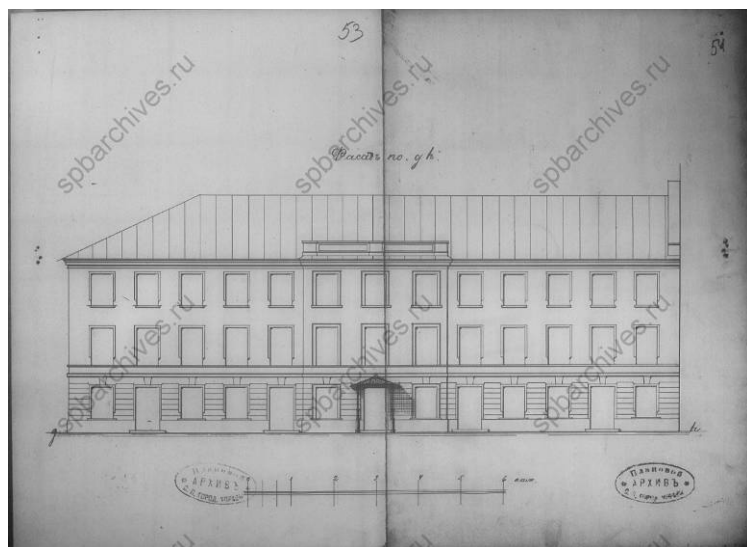
4. Топосъёмка. 1960-х гг. Фрагмент. // Трест ГРИИ.



5. План двора Надворного Советника Александрова. 1856 г.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 13 об -15.



6. План двора С.Петербургскаго купца 2й гильдии Павла Сергеевича Зайцева. Фасад. Разрез. Поэтажные планы.
1879 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 27 об-32.



5966

Место расположения парка электрических трамваев

План д. Вора

60

СТЕПАНОВСКОГО 2-й

Городской части 3 участка по Пыльскому переулку

Большой Подосадской улице. № 7-18-20

Большая Подосадская улица

Сосновый садик

Парк

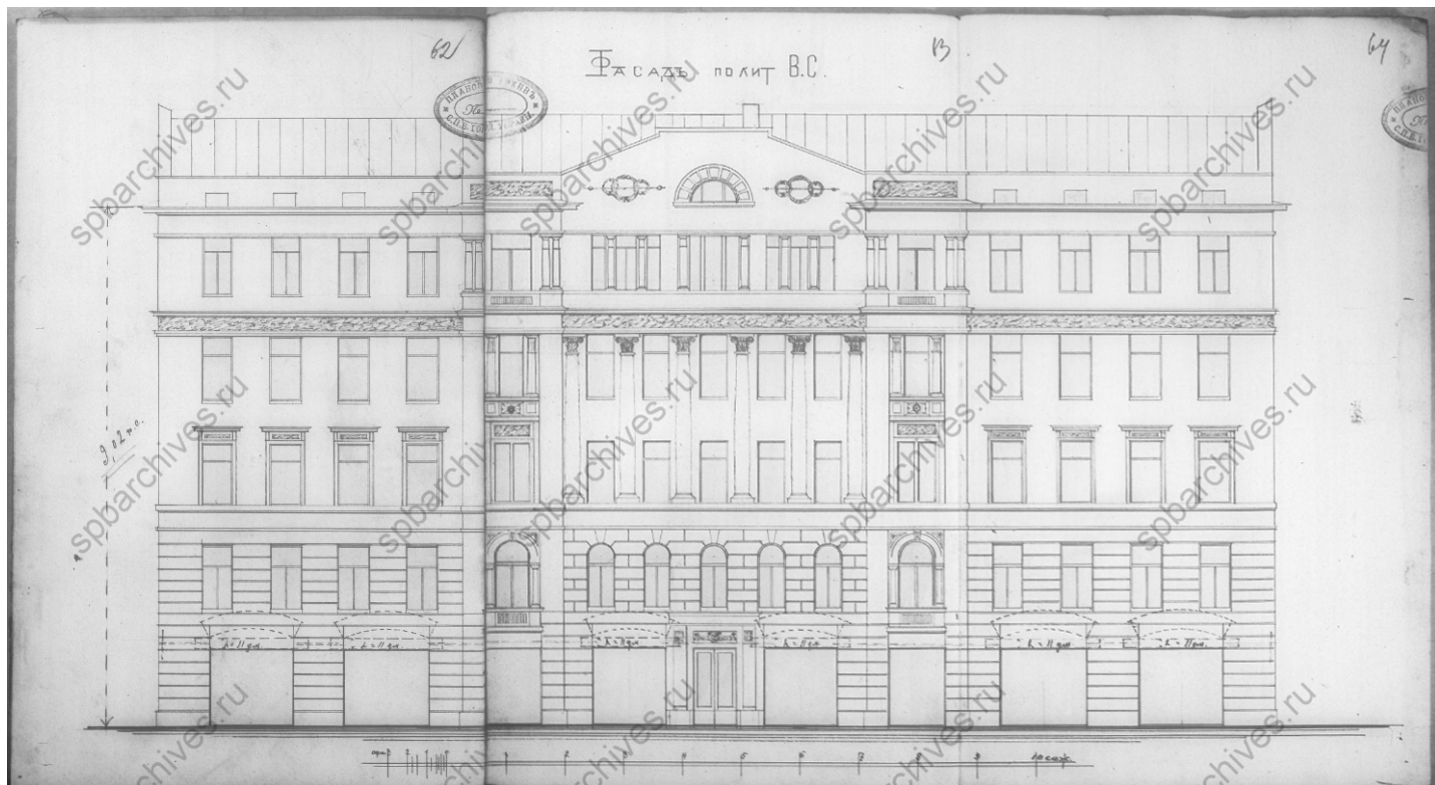
Воздушный

Сосны 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

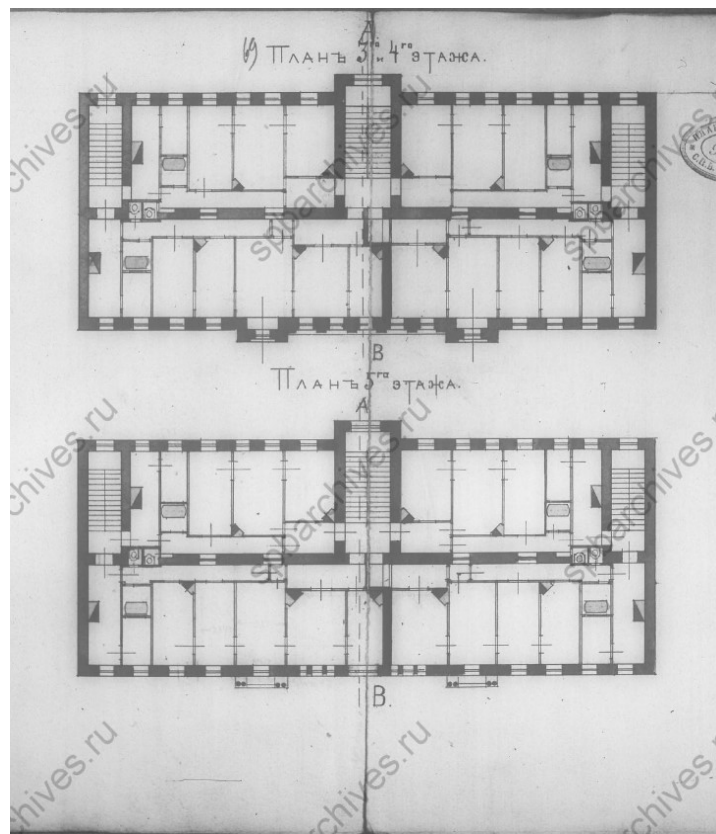
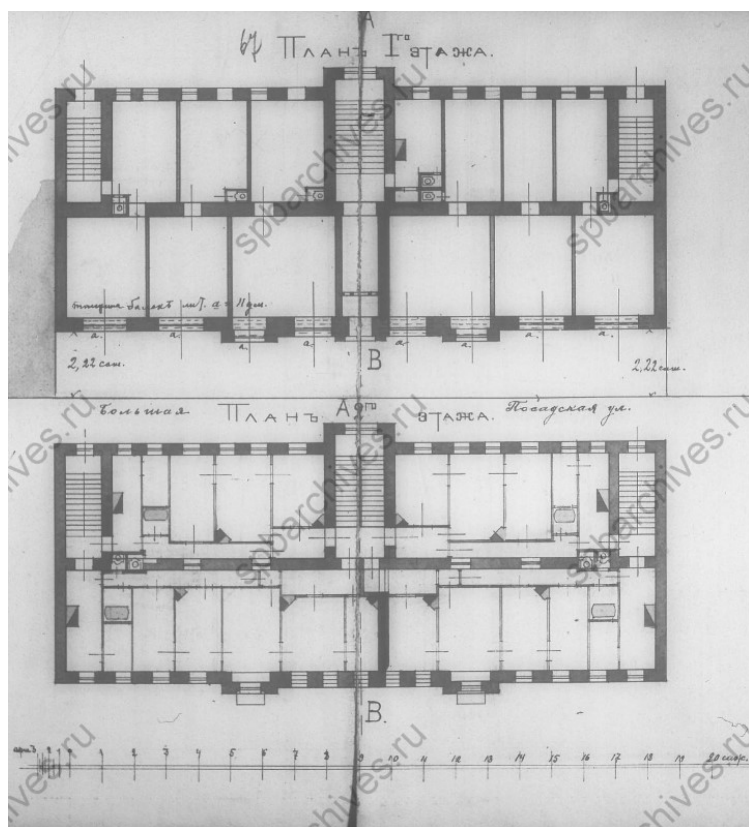
План д. Вора с указанием границ
Киевского-Воронежского
Железнодорожного
Участка

1/1000

8. План двора С.Петербургского купца 2й гильдии Павла Сергеевича Зайцева. Фасад. 1911 г.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 59 об-61.



9. Лицевой фасад по Большой Посадской ул. [Фасад по лин В.С.]. 1911 г.
ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 62-64.



10. Поэтажные планы. 1911 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 8312. ЛЛ. 65-70.



11. Натурная съёмка. Большая Посадская ул., 18. 1944 г.
 // электронный ресурс: <https://www.citywalls.ru/photo76567.html>.



12. Натурная съёмка. Большая Посадская ул., 18. Окна квартиры №9. Фотография 2022 г.
 [Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования].



13. Натурная съёмка. Большая Посадская ул., 18. Окна квартиры №9. Фотография 2010-е гг.
[Изображение из общедоступных ресурсов интернета, не содержащих указаний на авторов этих материалов и каких-либо ограничений для их заимствования].

Приложение № 11

к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанная Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ (КОПИИ ДОКУМЕНТОВ,
ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ЭКСПЕРТИЗЫ)**

Запись реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению ОКН

Идентификатор записи реестра **13639165**

Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»

Сокращенное наименование

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»ИНН **7841388433**ОГРН/ОГРНИП **1089847215260**

Номер лицензии ЕРУЛ

ЛО40-00103-00/06008748

Дата регистрации лицензии

13-08-2026

Номер приказа

1519

Дата приказа

13-08-2026

Перечень видов работ лицензионной деятельности

Разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия **1**

Разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по ремонту и приспособлению инженерных систем и оборудования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования и иных работ по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не включающих реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия **1**

Должность ответственного лица, подписавшего приказ

Код **4**

Наименование

Первый заместитель Министра

ФИО должностного лица подписавшего приказ

Код **1**

Наименование

С.Г.Обрывалин

Адрес

Адрес

191123, г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 24, литер А, офис 72

Сведения о статусе лицензии

Статус лицензии **действительна**Степень лицензияции **полная лицензия**

Создание и статус лицензии

Ссылка на лицензию

лайт-лицензия

Статус лицензии

активна

Ссылка на лицензию - портал Открытых Данных Минкультуры России

[https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/\\$/13639165](https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-heritage_safekeeping_licenses/$/13639165)

Крайний срок прохождения лицензиатами процедуры периодического подтверждения соответствия лицензионным требованиям **2031-08-13**

Номер лицензии **МКРФ 26780**



Саморегулируемая организация
основана на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации
(полное наименование саморегулируемой организации)
Некоммерческое партнерство проектировщиков «Союзпроектстрой-Проект»
191123, Санкт-Петербург, Захарьевская ул., 31, www.sprbplan.ru, № СРО-П-012-06072009
адрес: исключительный адрес в Санкт-Петербурге, расположенный в зоне и осуществляющий работу саморегулируемой организации

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определённому виду или видам работ,
которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства

18 декабря 2012 года **№ СРО-П-012-215-04**

Выдано члену саморегулируемой организации:
**Обществу с ограниченной ответственностью
"Базис"**

ИНН 7814326854 ОГРН 1057812456712
197183, Россия, Санкт-Петербург, Сестрорецкая ул., д. 6, пом. 5-Н

(полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя), ОГРН, ОГРНИП, ИНН, адрес местонахождения (место жительства), дата рождения индивидуального предпринимателя)

Основание выдачи Свидетельства: решение Директора №127 от 18.12.2012 г.
(наименование органа управления саморегулируемой организацией, номер протокола, дата заседания)
Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность
объектов капитального строительства.

Начало действия с 18 декабря 2012 г.
Свидетельство без приложения недействительно.
Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.
Свидетельство выдано взамен ранее выданного № СРО-П-012-215-03 от 23.12.2010 г.
Дата выдачи, номер Свидетельства

Директор Партнерства

(должность, наименование лица)

А.В. Уртьев

(инициалы, фамилия)

№ П-012-10758

Приложение к свидетельству

о допуске к определённому виду или видам работ, которые оказывают
влияние на безопасность объектов капитального строительства
от 18 декабря 2012 года № СРО-П-012-215-04

Виды работ,
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства,
(кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования
атомной энергии) и о допуске к которым член
Некоммерческого партнерства проектировщиков
«Союзпроектстрой-Проект»
(полное наименование саморегулируемой организации)
**Общество с ограниченной ответственностью
"Базис"** имеет Свидетельство

№	(полное наименование члена саморегулируемой организации)	Наименование вида работ
3		Работы по подготовке конструктивных решений
12		Работы по обследованию строительных конструкций зданий и сооружений

Директор Партнерства

(должность, наименование лица)

А.В. Уртьев

(инициалы, фамилия)

№ П-012-01215

СОДЕРЖАНИЕ

государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский р-он, Посадская Большая ул., д. 18; Певческий пер., д. 7 (дом по улице) [Большая Посадская ул., д. 18/7, лит А] – «Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом П.Н. Зайцева», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Посадская ул., д. 18/7, лит. А (ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9)», разработанной Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская "Вега"» в 2026 г., шифр 9-18-7/02-2026, с целью определения соответствия проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия

Акт	2
Приложение № 1. Извлечение из копии Приказа № 15 от 20.02.2001 г.	28
Приложение № 2. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева», утверждённого КГИОП 18.05.2002 г. [Санкт-Петербург, Посадская Большая ул., 18; Певческий пер., 7 (дом по улице)].	30
Приложение № 3. Копия Распоряжения КГИОП от 18.06.2024 г. № 793-рп «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.П. Зайцева» [Санкт-Петербург, Большая Посадская улица, дом 18/7, литера А].	32
Приложение № 4. Материалы фотофиксации на момент заключения Договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.	42
Приложение № 5. Копия Задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включённого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, или выявленного объекта культурного наследия (Ремонт, приспособление для современного использования квартиры № 9) от 09.01.2025 г. № 01-21-3193/24-0-1.	55
Приложение № 6. Копия Выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.12.2025 г. № КУВИ-001/2025-228023294 [действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026 г.].	62
Приложение № 7. Копия технического паспорта на квартиру № 9 Инв. № документа 1825/24 от 29.08.2024 г.; Копия поэтажного плана ПИБ: третий этаж от 24.07.2024 г. кв. 6 по состоянию на 2003 г.; Копия поэтажного плана ПИБ: пятый этаж от 24.07.2024 г. кв. 13 по состоянию на 2009 г.; кв. 23 по состоянию на 2006 г.	66
Приложение № 8. Копии Договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы	71
Приложение № 9. Копии Протоколов заседаний экспертной комиссии	96
Приложение № 10. Историческая иконография.	106
Приложение № 11. Иная документация	114
Содержание	118