

## **АКТ**

### **по результатам государственной историко-культурной экспертизы**

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.

**Акт**  
**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации**

проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.

Санкт-Петербург

«23» декабря 2022 г.

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в составе экспертной комиссии в период с «02» декабря 2022 года по «23» декабря 2022 года (Приложение № 11: протоколы заседаний экспертной комиссии).

**2. Место проведения экспертизы**

Санкт-Петербург.

**3. Заказчик государственной историко-культурной экспертизы**

Гражданин Российской Федерации Тягульский Антон Николаевич на основании доверенности. (Приложение № 10 – копии договоров с экспертами).

**4. Сведения об экспертах**

**- Председатель экспертной комиссии:**

Прокофьев Михаил Федорович, образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 41 год; место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 – пункт 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных 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 объектов культурного наследия.

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Глинская Наталия Борисовна, образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 43 года; место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032 – пункт 5; приказ от 30.04.2021 № 596 о внесении изменений в приложение к приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 № 2032); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):**

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**- Член экспертной комиссии:**

Калинин Валерий Александрович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 18 лет; место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; индивидуальный предприниматель; (приказ об аттестации Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г.

№ 2032 – пункт 11); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

## **5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет 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 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого нам известно и понятно.

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**

### ***Цель экспертизы:***

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул.,

32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Объект экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы

- 1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 1-10-2/12-22-ИРД)
- 1.2. Фотофиксация объекта до начала работ (шифр: 1-10-2/12-22-Ф)
- 1.3. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (шифр: 1-10-2/12-22-ИРД-1)

Раздел 2. Комплексные научные исследования

- 2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр: 1-10-2/12-22-ИРД-2)
- 2.2. Заключение по результатам обследования строительных конструкций в зоне проведения работ (шифр: 1-10-2/12-22-ТЗ)
- 2.3. Обмерные чертежи (шифр: 1-10-2/12-22-ОЧ)

Раздел 3. Архитектурно-строительные решения

- 3.1. Пояснительная записка. Порядок проведения работ. (шифр: 1-10-2/12-22-АР.ПЗ)
- 3.2. Архитектурные решения (шифр: 1-10-2/12-22-АР)

Раздел 4. Сведения об инженерном оборудовании

- 4.1. Водоснабжение и водоотведение (шифр: 1-10-2/12-22-ВК)
- 4.2. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 1-10-2/12-22-ЭО)
- 4.3. Система видеонаблюдения (шифр: 1-10-2/12-22-СВН)
- 4.4. Вентиляция (шифр: 1-10-2/12-22-ОВ)

## **7. Перечень документов, представленных заявителем**

- 1) Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия № МКРФ 00938 от 10.07.2013 г.
- 2) Копия задания КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20-
- 3) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 03.05.2022 г. № 99/2022/465170740;
- 4) Копия распоряжения КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»;
- 5) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» от 10.06.2002 г.;
- 6) Копия письма КГИОП от 11.09.2019 г. № 01-30-919/19-0-1;
- 7) Копия паспорта на квартиру по состоянию на 01.11.2011 г. инв. № 4931/11;
- 8) Копия доверенности на бланке серии 78 АВ 0189582 от 07.06.2021 г.;
- 9) Копия договора купли-продажи объекта недвижимости №78/135-н/78-2019-4-512 от 24.07.2019 г.
- 10) Копия выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от 26.11.2020 г. № с18-0006807;
- 11) Копии поэтажных планов здания по состоянию на 1990 г., 2009 г., 2013 г.;
- 12) Проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. в составе, указанном в п. 6 настоящего акта.

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

### **8.1. Нормативно-правовая документация**

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569.
- 3) Разъяснительное письмо Министерства культуры РФ от 25.03.2014 г. № 52-01-39/12-ГА «О научно-проектной и проектной документации, направляемой на государственную историко-культурную экспертизу».
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.01.2014 г.).

- 5) ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (действует от 01.06.2014 г.).
- 6) ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования» (действует от 01.04.2015 г.).
- 7) Выкопировка из приказа КГИОП от 20.02.2001 г. №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность» (Приложение №3).

### **8.2. Архивные и библиографические источники**

- 1) Беляева Г. Старая Коломна. Путеводитель. Санкт-Петербург: Администрация Адмиралтейского района, 2004, стр.112
- 2) Журнал «Зодчий» 1873 г., выпуск 10-11;
- 3) Костылёв Р. П., Пересторонина Г. Ф. Петербургские архитектурные стили (XVIII - нач. XX в.), СПб, "Паритет", 2007 г., стр.160;
- 4) Николаева Т. И. Виктор Шретер. Иероним Китнер. — СПб, Издательский Дом «Коло», 2007 г., стр. 79-82.
- 5) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212797;
- 6) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 225959;
- 7) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65577;
- 8) ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65583;
- 9) ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 3911;

### **8.3. Интернет-ресурсы**

- 1) «Это место» – старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс]. URL: <http://www.etomesto.ru>.
- 2) Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL: <http://www.citywalls.ru>.

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

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

- визуальное обследование, натурная фотофиксация (Приложение №2) в целях установления особенностей состояния объекта культурного наследия;
- анализ представленных заказчиком материалов и документации, перечисленных в пункте 8 настоящего Акта;

- историко-библиографические исследования на основании материалов из Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга, Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга и других материалов, хранящихся в открытом доступе. Иконографические материалы, собранные в процессе проведения экспертизы, представлены в Приложении №1 к настоящему акту.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода о возможности проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена». 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.

#### **10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы**

На момент экспертизы в объекте культурного наследия были произведены следующие виды работ:

- демонтаж части существующих перегородок;
- сохранение существующей планировки комнат (пом. №8,9,10) с учетом наличия в помещениях элементов архитектурно-художественной отделки, представляющим историко-культурную ценность;
- замена оконных заполнений с сохранением расстекловки и колера рам (согласно Предмету охраны объекта);
- монтаж новых перегородок из ГКЛ(В) по мет.каркасу с заполнением мин.ватой, выравнивание стен, отделочные работы, электротехнические работы, сантехнические работы;
- отделочные, сантехнические, электромонтажные работы.

Все выполненные работы отвечают проектным решениям и не нарушают предмет охраны, не влияют на несущую способность, препятствием для проведения настоящей экспертизы – не являются.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

#### **11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

### **11.1. Собственник или пользователь объекта**

Собственником квартиры №10, расположенной в выявленном объекте культурного наследия «Доходный дом», по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящем в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34), является Гражданин Российской Федерации Круглевский Вячеслав Арнольдович на основании выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 03.05.2022 г. № 99/2022/465170740 (Приложение №8).

### **11.2. Сведения о государственной охране объекта культурного наследия**

Здание по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34) является выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом», входящим в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34) согласно приказу КГИОП от 20.02.2001 №15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную и иную культурную ценность» (Приложение №3).

Распоряжение КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена». (Приложение № 4).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» от 10.06.2002 г. (Приложение № 5).

### **11.3. Краткие исторические сведения: время возникновения, даты основных изменений объекта**

Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена были построены в Коломенской части Санкт-Петербурга, на месте ранее существовавшего дома (согласно архивным данным полковник Николай Карлович Шталь «...» продали шелковых изделий фабриканту Андреасу Ивановичу Ниссену собственный свой деревянный дом со всеми при нем строениями и землею «...»). По состоянию на 1869 г. дом имел номер 159 и принадлежал Шталь, Гейнрихсен и Хребтовой<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Табель домов Санкт -Петербурга, 1869 С. 50

Данный комплекс зданий является одним из первых построек «кирпичного стиля» в Санкт-Петербурге<sup>2</sup>, возведен архитекторами В.А. Шретером и И.С. Китнером в 1872-1873 г. для Андрея (Андрес) Иванович Ниссена.

Андрей (Андрес) Иванович Ниссен в начале 1830-х гг. был управляющим на фабрике петербургского купца Бинарда. В 1834 г. открыл на Петергофском пр. предприятие по изготовлению шелковых тканей. В начале 1840-х гг. Ниссен заключил соглашение с миланской фирмой братьев Гаваци, специализировавшейся на производстве шелка. В 1849 г. А. Ниссен стал купцом 2-й гильдии. За высокое качество товаров фирма Ниссена была удостоена права изображения государственного герба.<sup>3</sup>

Участок, выходящий на три улицы, Шретер застроил таким образом, что четырехэтажный доходный дом располагался по набережной и переулку, а четырехэтажная шелковая фабрика находилась в глубине на Прядильной улице. Их соединял флигель, надстроенный до пяти этажей. Недалеко от него находился новый каменный ледник. При такой застройке двор имел значительные размеры, не нарушая «строительные положения».

Архитекторами была предложена рациональная планировка квартир. В каждом этаже жилого дома располагалось по четыре квартиры из трех-семи комнат, в каждую из которых вели два входа. Кроме передней, кухни, людской и ватерклозета восемь квартир имели кладовые, а остальные – холодные шкафы. Кухни были запроектированы с выходом на черную лестницу.<sup>4</sup>

Чтобы подвалы были сухими, вдоль фундамента на расстоянии около десяти сантиметров вывели особые стенки, сложенные в четверть кирпича на цементе, и проложили изолирующие слои из асфальтового толя. Подвальный этаж предназначался для дров. Здесь помещались также швейцарская, кучерская, дворницкая, прачечная и помещения для пневматических печей и водомера.

Потолки были устроены на деревянных балках, смазанных смесью по войлоку кирпичной крошки, строительного мусора и глины. Концы балок обивались асфальтовым толем вместо войлока.

Чердаки разделялись так, что каждой квартире отводилось по особому помещению для сушки белья.

В доме был построен ледник особой системы, где лед хранился над кладовыми с припасами. Этот тип погреба послужил образцом для многих хозяйственных построек.

<sup>2</sup> Костылёв Р. П., Пересторонина Г. Ф. Петербургские архитектурные стили (XVIII - нач. XX в.), СПб, "Паритет", 2007 г., стр.160

<sup>3</sup> Беляева Г. Старая Коломна. Путеводитель. Санкт-Петербург: Администрация Адмиралтейского района, 2004, стр.112

<sup>4</sup> Citywalls.ru — архитектурный сайт Петербурга [Электронный ресурс]. URL:<https://www.citywalls.ru/house1450.html?s=bc8bf8hurh7pvs8vaclnftca1>

В Брюсселе зодчему была присуждена бронзовая медаль за систему «Ниссенского ледника».<sup>5</sup>

Главный фасад фабрики носил «производственный характер». Рельефная кладка использовалась между первым и вторым этажом, а также в простенках четвертого этажа. В подвальном и первом этажах фабрики разместились конюшни, экипажные сараи и фабричная печь. В трех следующих этажах находились помещения с сорока шелкоткацкими станками. Здание возводилось с тем же способом, что и жилой дом. Кирпичный фасад обошелся на 25 процентов дешевле штукатурного.

При строительстве в качестве помощника находился архитектор А. Меллин.

Согласно архивным документам владельцами здания всегда являлась семья купцов Ниссенов. Уже с 1894 года справочник «Весь Петербург» указывает владельцем дома Андрея Ивановича Ниссена. Согласно справочнику на 1902 год и до 1917 года домовладельцем значится Николай Андреевич Ниссен.

В этом доме жили:

1880-е - 1890 - архитектор В. А. Шретер.

1902 – 1903 - гражданский инженер Н. Н. Веревкин.

1902 – 1904 - литератор Н. А. Рубакин.

Дом А. И. Ниссена сохранил свою первоначальную объемно-планировочную структуру, конструктивная система также осталась неизменной, функционально по-прежнему является жилым многоквартирным домом.

Квартира № 10 по адресу набережная реки Фонтанки дом № 183, находится в здании, некогда принадлежавшем А. И. Ниссену, а в дальнейшем - его наследникам. Согласно приказу председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 данный объект включен в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

#### **11.4. Описание объекта**

Выявленный объект культурного наследия «Доходный дом», входящий в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», состоит из двух лицевых корпусов со скошенным в плане углом, включая четыре шипца, два прямоугольных в плане эркера в уровне 2-го этажа, а также прямоугольный эркер в уровне 2-го этажа угловой части здания.

Крыша двускатная, стропильная система с металлическим покрытием. Лицевой корпус имеет двустороннюю ориентацию на набережной реки Фонтанки и Калинкин переулочек. Внутренний двор открытый, лицевой корпус воротных проездов не имеет, воротный проезд расположен со стороны ул. Лабутина по 10-11 световой оси.

<sup>5</sup> Николаева Т. И. Виктор Шретер. Иероним Китнер. — СПб, Издательский Дом «Коло», 2007 г., стр. 79-82

Лицевые фасады решены в приемах кирпичного стиля, четырех-пятиэтажные с подвальным этажом.

Лицевой фасад по набережной реки Фонтанки:

Фасад в 24 световые оси. Материал и характер отделки фасада – цветной облицовочный кирпич (красный, белый, синий). Материал и характер отделки цоколя – известняк.

Композиция фасада симметричная.

В уровне подвальной части оконные проемы заложены, установлены вентиляционные решетки.

Дверные проемы – прямоугольные с лучковой перемычкой расположены по 6 и 20 световым осям, расположены под эркерами, а также по 10 оси. Заполнения дверных проемов – прямоугольные, металлические.

На высоту 2-3- этажей фасад дополнен лопатками, в уровне 1-2 и 3-4- этажей фасад членят межэтажные карнизы.

Завершает объем венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поребрик».

Оконные проемы 1-4 этажей с декоративным оформлением. Также в плоскости фасада выделяются подоконные ниши, ниши в межоконных простенках в уровне 4-го этажа.

Фасад дополняют элементы из металлодекора – кованые композиции из металлических волнитообразных завитков, расположенных в уровне 1-4-го этажей.

В уровне 2-го этажа – эреры, в завершении эркеров – балконы с ограждением из металла, в технике исполнения (ковка), с рисунком в виде перекрещивающихся завитков.

Лицевой фасад по пер.Калинкина:

Материал и характер отделки цоколя – известняк. Материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный).

Композиция фасада ассиметричная. Световых осей – 11, а также 4 световые оси двухэтажного объема. Фасад дополнен ризалитом в одну световую ось по 3 оси фасада.

Оконные проемы – прямоугольные с лучковым завершением, заполнения оконных проемов-деревянные, металлопластиковые, с историческим рисунком расстекловки, цвет – коричневый. Часть оконных проемов заложена.

Дверные проемы – прямоугольные с лучковой перемычкой, заполнения дверных проемов – прямоугольные, металлические.

В уровне 1 и 2 этажа фасад членит межэтажный карниз, завершает объем венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поребрик».

Квартира № 10 располагается на 1 этаже объекта культурного наследия. Помещения квартиры имеют два входа с двух лестничных клеток здания. Оконные проемы выходят во внутренний двор и на фасад здания по набережной реки Фонтанки. Входное заполнение в квартиру со стороны лестничной клетки 1ЛК – металлическое, двустворчатое, со стороны лестничной клетки 2ЛК – деревянное, одностворчатое, дверные заполнения межкомнатные – деревянные. Оконные проемы - прямоугольные, заполнения: деревянные, двойные створные. Стены в границах квартиры выполнены из кирпича, окрашены, оклеены обоями, либо облицованы керамической плиткой. Перегородки – ненесущие из ГКЛ(В) по мет.каркасу с заполнением мин.ватой. Напольное покрытие - ламинат, линолеум, плитка пвх.

Согласно письму КГИОП от 11.09.2019 г. № 01-30-919/19-0-1 (Приложение № 4) архитектурно-художественными элементами интерьера, представляющими историко-культурную ценность, в квартире № 10, являются: отделка потолков лепным декором (две ромбовидные лепные розетты растительного рисунка в оформлении плафонов), печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом, с профилированным плинтром и карнизом и дверца топки чугунная.

## **11.5. Анализ проектной документации**

Представленная на экспертизу проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. с целью приспособления объекта культурного наследия для современного использования.

ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» осуществляет свою деятельность по сохранению объектов культурного наследия на основании Лицензии № МКРФ 00938, выданной Министерством культуры Российской Федерации от 10.07.2013 г. Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа-приказа: №592 от 15 мая 2019 г. (Приложение №9).

Ниже представлен анализ разделов, входящих в состав экспертируемого проекта:

### ***Раздел 1. Предварительные работы***

#### ***1.1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 1-10-2/12-22-ИРД)***

В составе проектной документации присутствуют необходимые документы: копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия, копии задания КГИОП, копия выписки из ЕГРН, копия распоряжения КГИОП об определении предмета охраны, копия плана границ территории объекта культурного наследия, копия технического паспорта на квартиру, выписки из инвентарного дела и копии поэтажных планов.

#### ***1.2. Фотофиксация объекта до начала работ (шифр: 1-10-2/12-22-Ф)***

В состав тома включена общая фотофиксация фасадов объекта культурного наследия, а также интерьеров помещения до начала проведения работ со схемой фотофиксации и привязкой к объекту.

### ***1.3. Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (шифр: 1-10-2/12-22-ИРД-1)***

Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности выявленного объекта культурного наследия, вышеуказанный акт составлен по утвержденной форме, содержит необходимые данные о состоянии объекта перед проектированием, состав предполагаемых работ и заключение о том, что данные работы не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта.

## ***Раздел 2. Комплексные научные исследования***

### ***2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка (шифр: 1-10-2/12-22-ИРД-2)***

Подраздел содержит историческую справку, которая отражает сведения об объекте культурного наследия с момента начала строительства до сегодняшних дней, а также иконографические материалы. Сведения, приведённые в разделе, являются достоверными, и подтверждаются проведёнными экспертами исследованиями.

### ***2.2. Заключение по результатам обследования строительных конструкций в зоне проведения работ (шифр: 1-10-2/12-22-ТЗ)***

В разделе представлены результаты визуального и инструментального обследования объекта, а также рекомендации по ремонту и влияния планируемой перепланировки на несущие конструкции и приложения, в которых представлены графические материалы (фотофиксация общего состояния объекта, обмерные чертежи помещений).

Задачей настоящего обследования являлось определение технического состояния основных несущих конструкций здания, для возможности проведения работ по перепланировке, включающей демонтаж части существующих перегородок, монтаж новых перегородок, отделочные, сантехнические, электромонтажные работы, замену оконных и дверных заполнений, размещение дополнительного оборудования (камер системы видеонаблюдения на фасадах и в помещениях). В ходе обследования были сделаны следующие выводы и рекомендации:

- техническое состояние кладки фундаментов оценивается как работоспособное;
- металлические балки с деревянным заполнением (двутавр №18). Техническое состояние перекрытий оценивается как работоспособное;
- своды по металлическим балкам (двутавр №26). Техническое состояние перекрытий оценивается как работоспособное;

- состояние несущих наружных и внутренних кирпичных стен в районе расположения обследуемых помещений квартиры является работоспособным. При обследовании стен здания дефектов, указывающих на снижение их несущей способности не обнаружено. Каменные конструкции стен пригодны для дальнейшей эксплуатации;

- отделка в настоящее время находится в эксплуатируемом состоянии;

- техническое состояние оконных и дверных заполнений оценивается как работоспособное. Замена оконных и дверных заполнений возможна в рамках проведения работ по приспособлению объекта (перепланировки квартиры) в соответствии с Предметом охраны объекта.

- новые перегородки проектируются из ГКЛ. Проектируемые перегородки, опирающиеся на ненесущие конструкции перекрытия, устанавливать на уплотнительно-выравнивающие материалы (цементно-песчаный раствор). В местах их примыкания к потолку предусмотреть применение герметизирующего материала на всю глубину стыка.

- печи в пом. №8, №9, №10 находятся в удовлетворительном состоянии и не затрагиваются при производстве работ по приспособлению для современного использования (перепланировке) квартиры.

- в целом состояние инженерных систем можно отнести к работоспособному состоянию. Устройство новых инженерных систем возможно в рамках проведения работ по приспособлению объекта (перепланировки квартиры).

В дополнение к мероприятиям, направленным на устранение дефектов и повреждений несущих и ограждающих конструкций в случае их наличия, необходимо:

- Систематически вести технический надзор за состоянием строительных конструкций включающий в себя: поэтапные осмотры конструкций по графикам службы эксплуатации здания, текущие осмотры, общие периодические осмотры, осуществляемые специальными комиссиями (весной и осенью).

- Соблюдать правила технической эксплуатации здания.

### **2.3. Обмерные чертежи (шифр: 1-10-2/12-22-ОЧ)**

Были проведены архитектурные обмеры с целью оценки фактического состояния геометрических параметров объекта культурного наследия для разработки проекта приспособления, ремонта и реставрации. Архитектурные обмеры выполнены в достаточном объеме для разработки проектной документации и соответствуют архитектурному облику объекта культурного наследия в натуре. Том содержит: план на отм. 0,000 м по данным ГУП ГУИОН - ПИБ "Адмиралтейского района", обмерный план на отм. 0,000 м, обмерные чертежи лицевого и дворового фасадов, обмерные чертежи исторических оконных заполнений, сечения профилей исторических оконных заполнений.

*Результаты предварительных работ и комплексных научных исследований соответствуют требованиям задания КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20- и достаточны для выбора направлений и методов проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена».*

### **Раздел 3. Архитектурно-строительные решения**

#### **3.1. Пояснительная записка. Порядок проведения работ. (шифр: 1-10-2/12-22-АР.ПЗ)**

Пояснительная записка, представленная в материалах проекта, содержит характеристику существующего положения, обоснование и описание проектных решений, а также основные решения по организации строительства, порядок организации работ.

#### **3.2. Архитектурные решения (шифр: 1-10-2/12-22-АР)**

На момент натурного обследования в квартире проведены работы указанные в п. 10 настоящего Акта. По результатам предварительных работ и комплексных научных исследований установлено, что выполненные работы не повлияли на пространственную жесткость и устойчивость здания. Элементы памятника, составляющие предмет охраны в части: «Конструктивная система здания: наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; объемно - планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен; Архитектурно - художественное решение фасадов: оконные и дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты; заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки», в результате выполненных работ – не нарушены, сохранены.

Архитектурно-художественные элементы интерьера в квартире № 10, представляющие историко-культурную ценность, согласно письму КГИОП от 11.09.2019 г. № 01-30-919/19-0-1 (Приложение № 4), а именно: отделка потолков лепным декором (две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов), печь угловая, одноярусная, облицованная белым глазурованным изразцом, с профилированным плинтсом и карнизом и дверца топки чугунная, также не были затронуты работами и сохраняются.

Для осуществления работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия в части перепланировки и переустройства, проект предусматривает следующие мероприятия:

- размещение дополнительного оборудования (камеры системы видеонаблюдения на дворовом фасаде – 1 шт, и лицевом фасаде – 4 шт; в откосе

дверного проема кв. 10 со стороны помещения лестничной клетки ЗЛК – 1 шт; в помещениях квартиры – 3 шт).

Предусматривается крепление камер системы видеонаблюдения на фасадах здания без сверления, не затрагивая элементы, относящиеся к предметам охраны объекта культурного наследия (материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич). Для крепления корпуса камеры к фасаду предусматривается использование клейкой ленты

Предмет охраны в части: «Архитектурно - художественное решение фасадов: лицевой фасад по наб. реки Фонтанки: материал и характер отделки фасада – цветной облицовочный кирпич (красный, белый, синий)» - сохраняется.

Том содержит следующие графические материалы: лист общих данных, обмерный план, план перепланировки, экспликация полов, спецификация дверных и оконных заполнений, ведомость отделки помещений, деталь устройства покрытия пола в совмещенных санузлах, конструкция перегородки, схема расстекловки и сечения элементов профилей оконного заполнения.

#### ***Раздел 4. Сведения об инженерном оборудовании***

##### ***4.1. Водоснабжение и водоотведение (шифр: 1-10-2/12-22-ВК)***

##### ***4.2. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 1-10-2/12-22-ЭО)***

##### ***4.3. Система видеонаблюдения (шифр: 1-10-2/12-22-СВН)***

##### ***4.4. Вентиляция (шифр: 1-10-2/12-22-ОВ)***

Данными разделами проектной документации предусмотрено переоборудование инженерных систем здания (водоснабжение и водоотведение, электрооборудование и электроосвещение, система видеонаблюдения, вентиляция) в соответствии с новой планировкой.

Принятые в разделах решения отвечают современным нормативным требованиям и направлены на реализацию задачи по приспособлению и созданию условий для современного использования объекта культурного наследия и сопровождаются всеми необходимыми расчетами, спецификациями и схемами инженерных трассировок.

Описание проектных решений и порядок производства работ обеспечивают безопасность их проведения при условии соблюдения описанных в нем условий, тем самым обеспечивая сохранение объекта культурного наследия.

*Разработанные проектом решения приняты с учетом требований задания КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20- (Приложение №6) и направлены на поддержание современных эксплуатационных характеристик здания без изменения предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта*

культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» (Приложение №4).

## **12. Обоснования вывода экспертизы**

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. экспертами сделаны следующие выводы:

1) Анализ решений, предусмотренных экспертируемой проектной документацией, совместно с изучением предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», утвержденного распоряжением КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 (Приложение №4) показал, что особенности объекта культурного наследия в рамках рассматриваемого проекта не затрагиваются или сохраняются без изменений (отсутствие влияния принятых решения на сохранность предмета охраны описано в разделе 12.5. «Анализ проектной документации» настоящего акта).

2) Предусмотренные проектом работы согласно ст. 44 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. относятся к «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования» так как направлены на научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» (Приложение №4).

3) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих требований в части ее состава, содержания и оформления, соответствует требованиям задания КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20- (Приложение №6) и не противоречит действующему законодательству в сфере сохранения объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

### **13. Вывод экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. **соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (положительное заключение).**

### **Подписи экспертов**

Председатель экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью)/М.Ф. Прокофьев/

23.12.2022 года

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /Н.Б. Глинская/

23.12.2022 года

Член экспертной комиссии:

(подписано электронной подписью) /В.А. Калинин/

23.12.2022 года

### **15. Перечень приложений к заключению экспертизы.**

**Приложение № 1.** Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

**Приложение № 2.** Фотофиксация современного состояния;

**Приложение № 3.** Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;

**Приложение № 4.** Копия решения органа государственной власти об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия;

**Приложение № 5.** Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

**Приложение № 6.** Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

**Приложение № 8.** Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, договор купли-продажи;

**Приложение № 9.** Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;

**Приложение № 10.** Копии договоров с экспертами;

**Приложение № 11.** Протоколы заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

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

## Аннотированный список иллюстраций

Илл. 1. Фрагмент плана «Санкт-Петербург. Академический план Трускотта», 1753 г – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1753/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/)

Илл. 2. Фрагмент плана «План Петербурга 1804 года Савинкова», 1804 г – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: - [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1804/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1804/)

Илл. 3. Фрагмент плана «План С.Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1821 года» – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1821/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1821/)

Илл. 4. Фрагмент плана «Старая карта Петербурга», 1904 г. – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [etomesto.ru/map-peterburg\\_1904/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1904/)

Илл. 5. «План двора» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911, 1855 г.

Илл. 6. «Фасад вновь предполагаемого к постройке каменного 4-х этажного дома во дворе Коллежского ассесора Штоля» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911

Илл. 7. «План 1-го этажа» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911

Илл. 8. Фасад по линии ab фабрики шелковых изделий А.И.Ниссена» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911

Илл. 9. «План двора» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911, 1872 г.

Илл. 10. «План двора» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911, 1898 г.

Илл. 11. «Фасад обывательского дома А.Ниссена»- выкопировка из журнала «Зодчий», 1873, вып. 10-11, Л. 46-47

Илл. 12. «План сараев, конюшен и подвальных этажей»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.48

Илл. 13. «План первых этажей и антресолей»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.49

Илл. 14. «План третьего и четвертого этажей»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.50

Илл. 15. «Ледник» - выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.51-52

Илл. 16. «Входная дверь на парадной лестнице. Детали притолоки парадного входа. Балконная решетка»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.55

Илл. 17. «Разрез обывательского дома и фабрики шелковых изделий А.И.Ниссена в С.Петербурге»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.57

Илл. 18. «Разрез по А-В, детали балконов, разрез С-Д, фасад А-Е, кронштейн»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.57

Илл. 19. Фасады домов № 183 - № 185 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65577

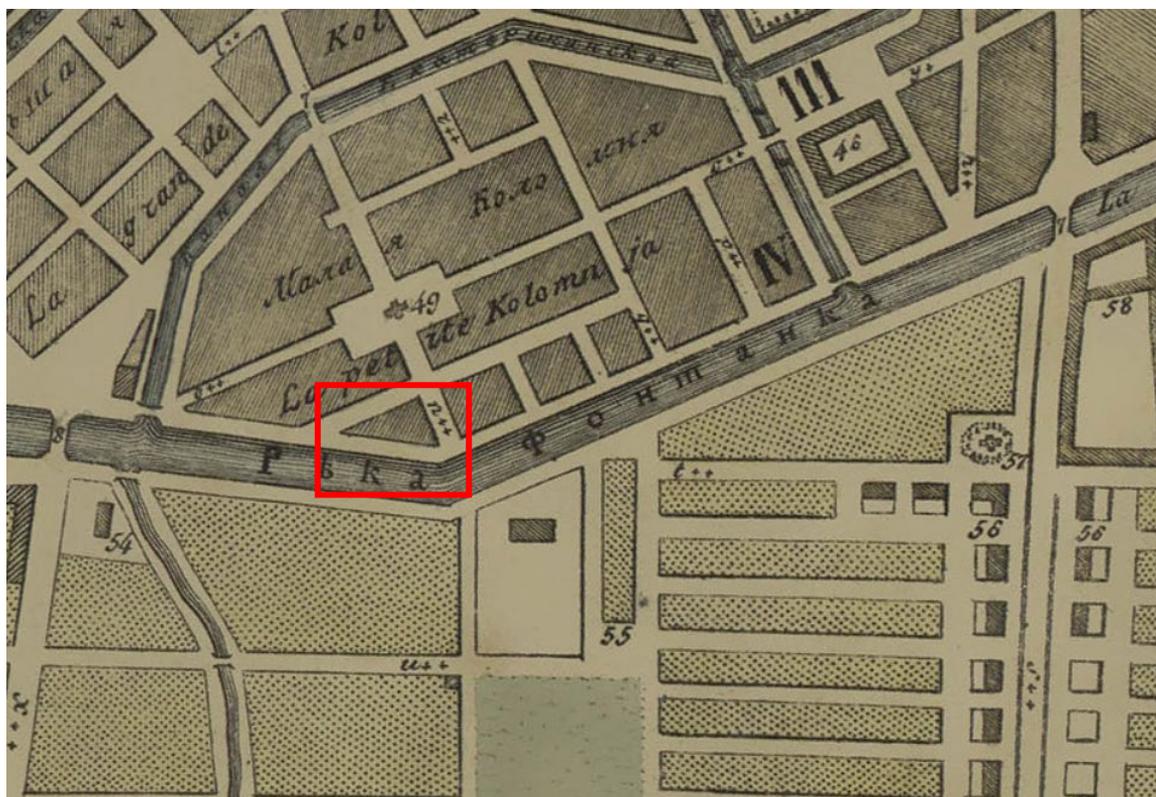
Илл. 20. Фасады домов № 181 - № 183 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65583

Илл. 21. Вид правого берега Фонтанки возле Калинкина переулка у домов № 181-183 (справа налево). 1977 г.-ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 225959

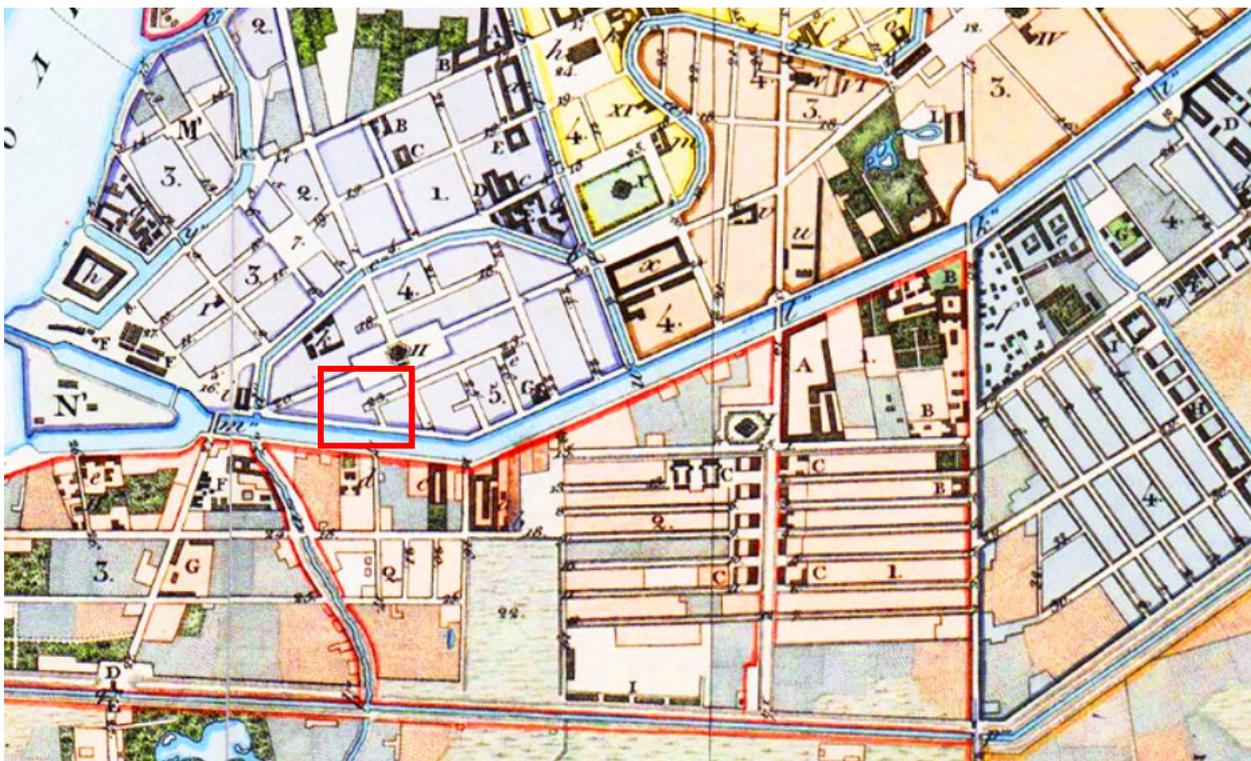
Илл. 22. Вид правого берега реки Фонтанки в районе домов № 179, 181, 183. В центре дом № 181 на углу Калинкина переулка, архитектор И.С. Иорс, 1889 г., дата съёмки – 16 декабря 1984 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212797



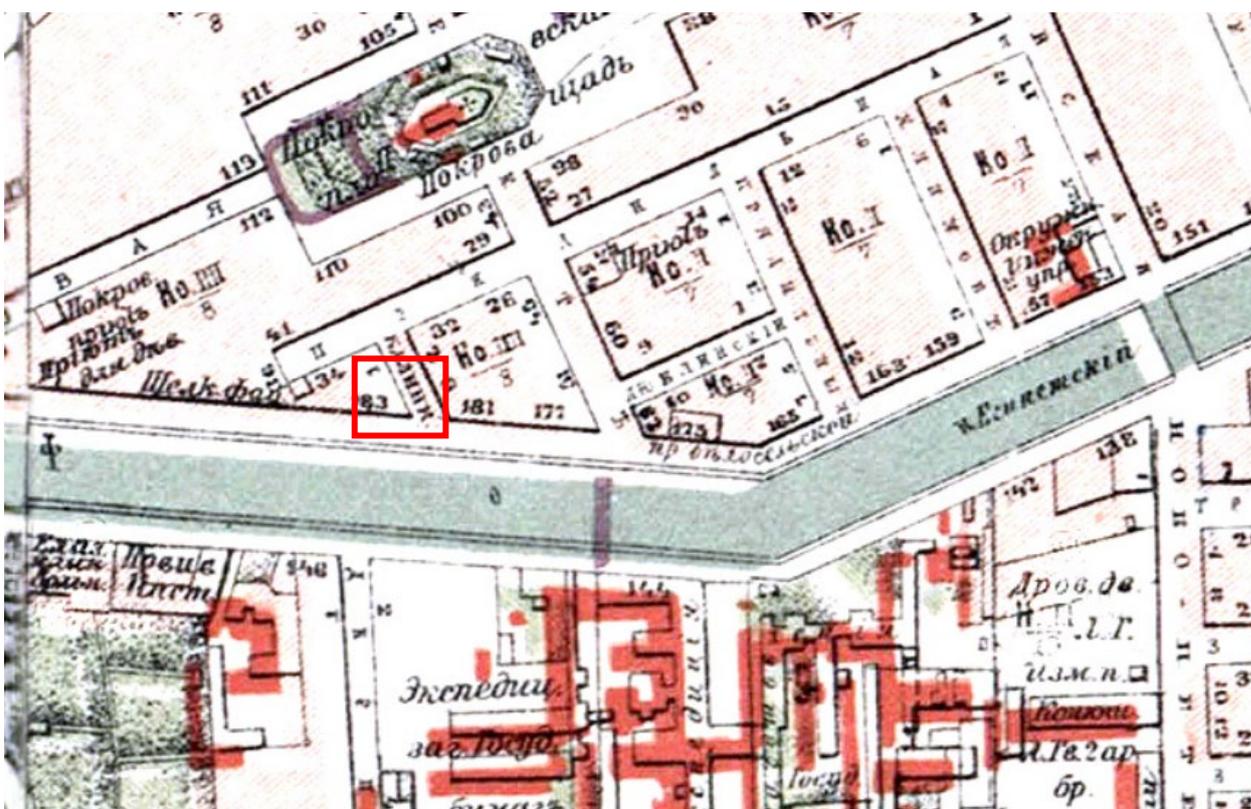
Илл. 1. Фрагмент плана «Санкт-Петербург. Академический план Трускотта», 1753 г – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1753/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753/)



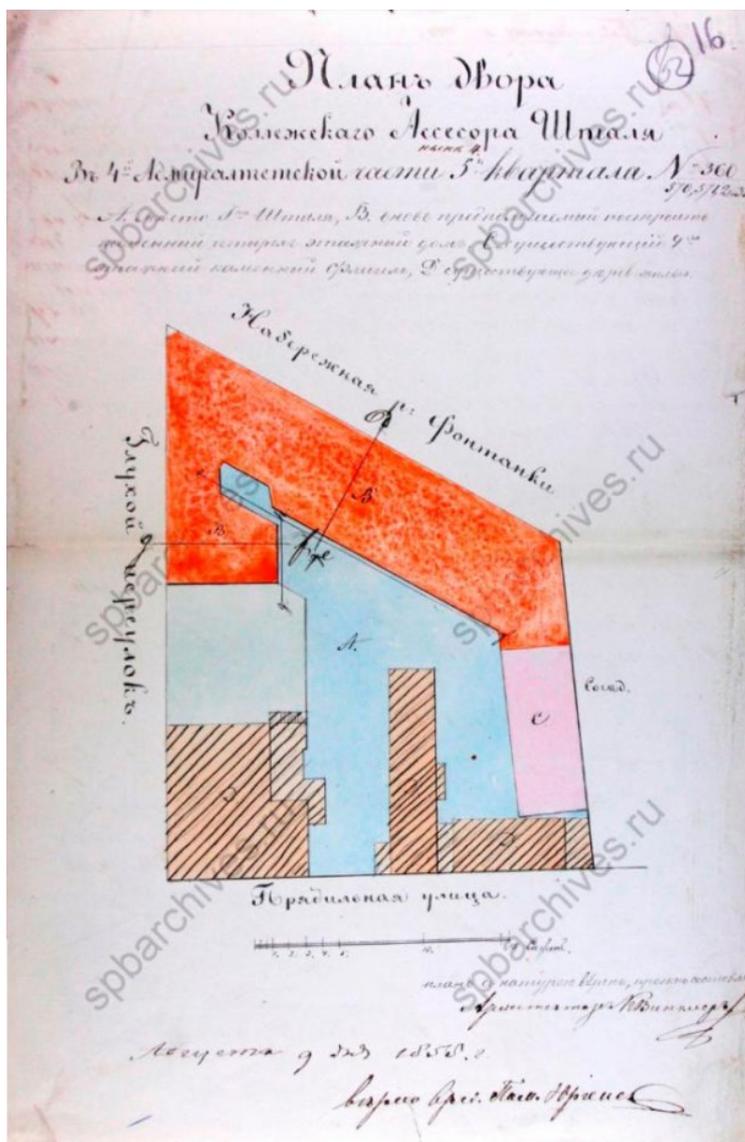
Илл. 2. Фрагмент плана «План Петербурга 1804 года Савинкова», 1804 г – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1804/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1804/)



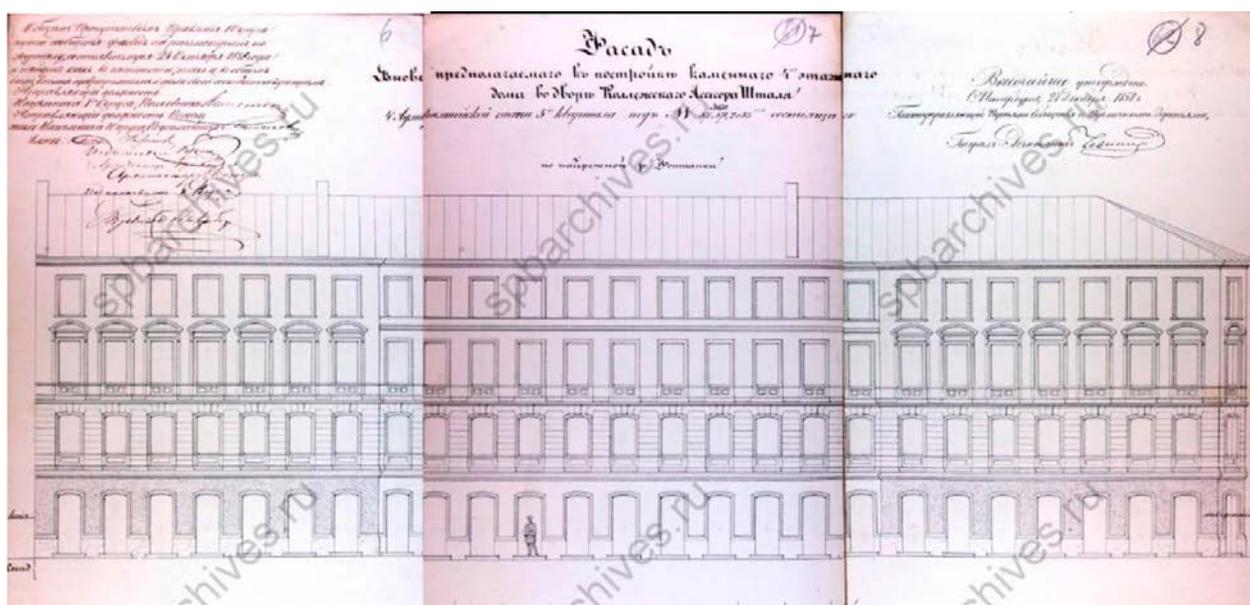
Илл. 3. Фрагмент плана «План С.Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1821 года» – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [http://www.etomesto.ru/map-peterburg\\_1821/](http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1821/)



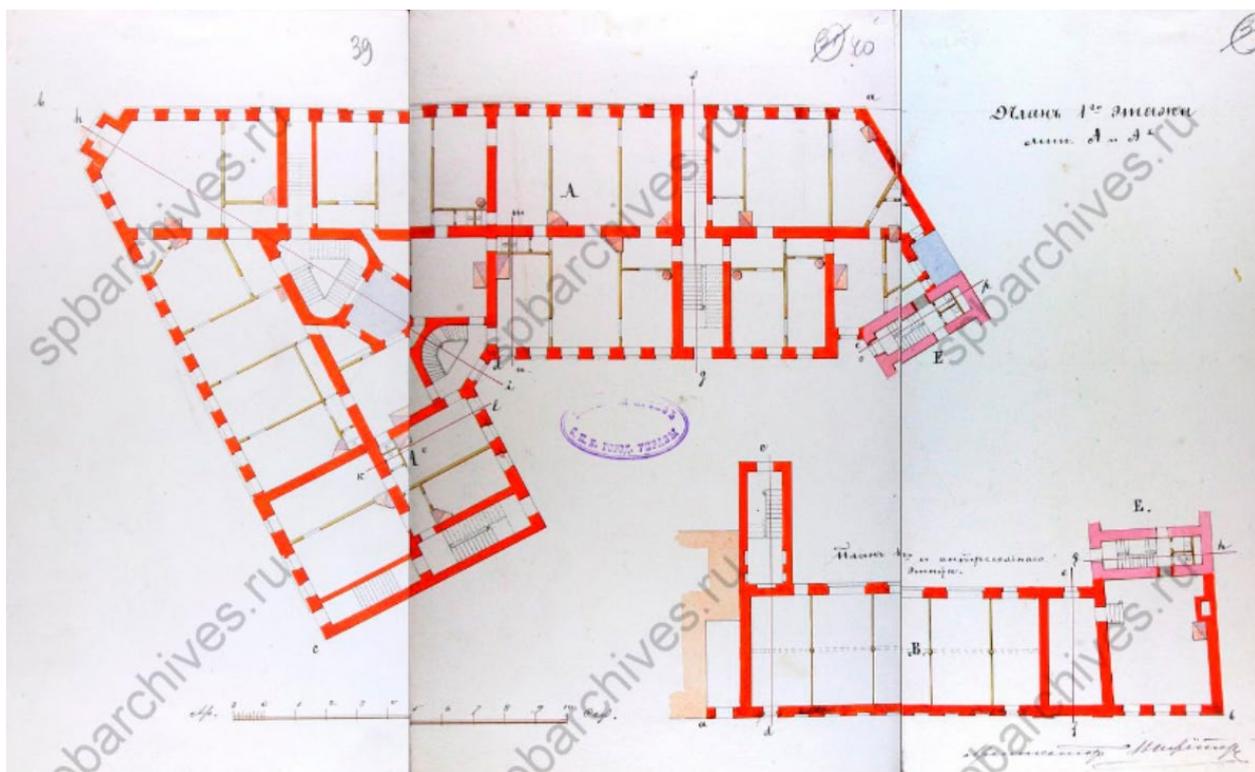
Илл. 4. Фрагмент плана «Старая карта Петербурга», 1904 г. – «Это место» - старые и современные карты всех регионов [Электронный ресурс] URL: [etomesto.ru/map-peterburg\\_1904/](http://etomesto.ru/map-peterburg_1904/)



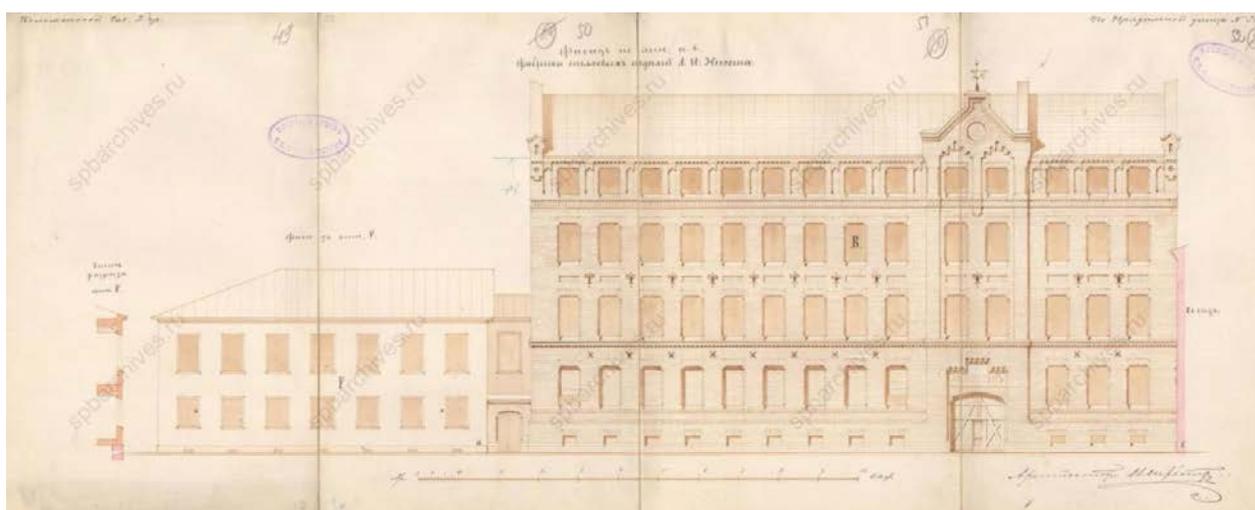
Илл. 5. «План двора» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 3911, 1855 г.



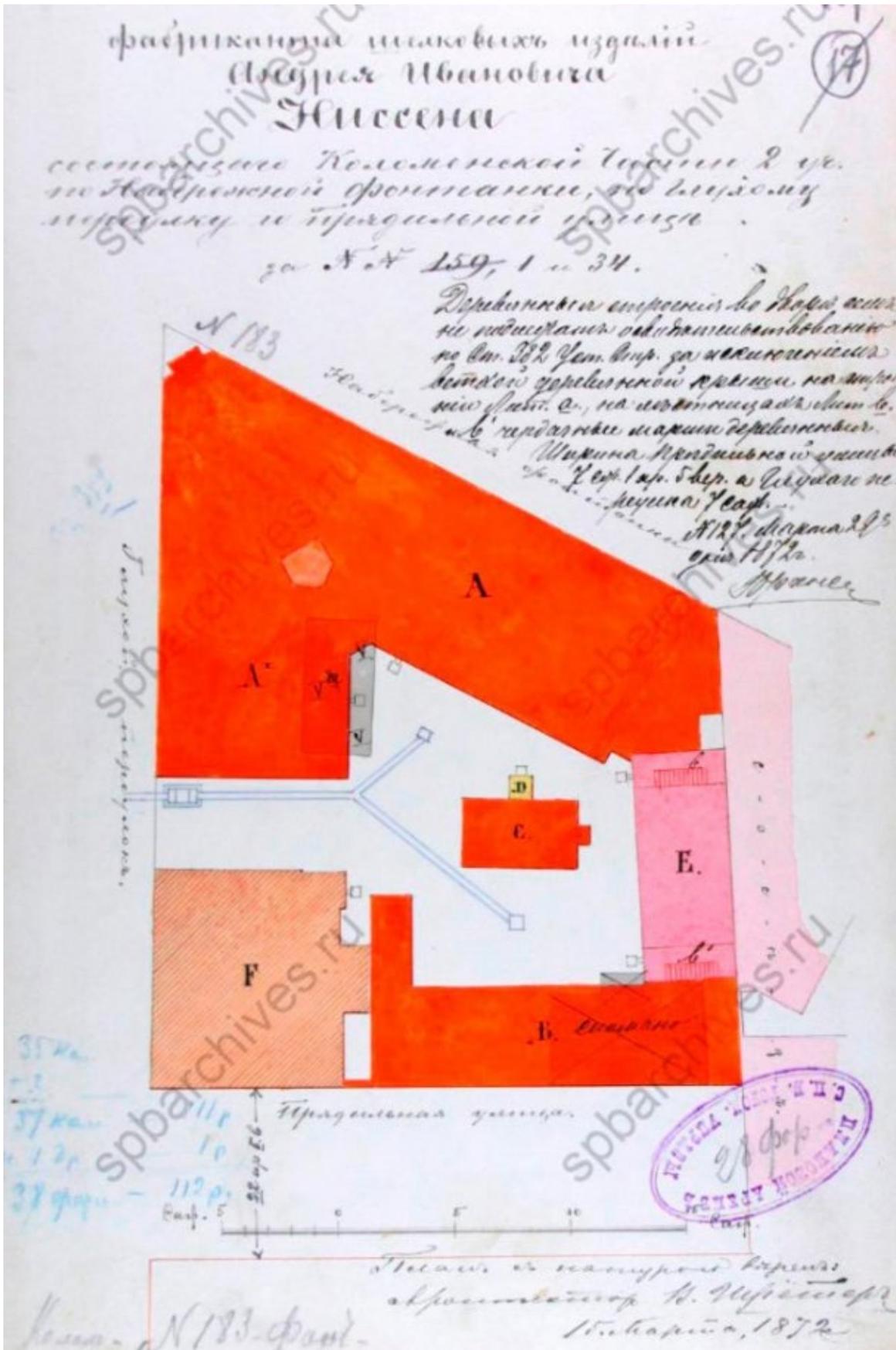
Илл. 6. «Фасад вновь предполагаемого к постройке каменного 4-х этажного дома во дворе Коллежского ассессора Штоля» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 3911



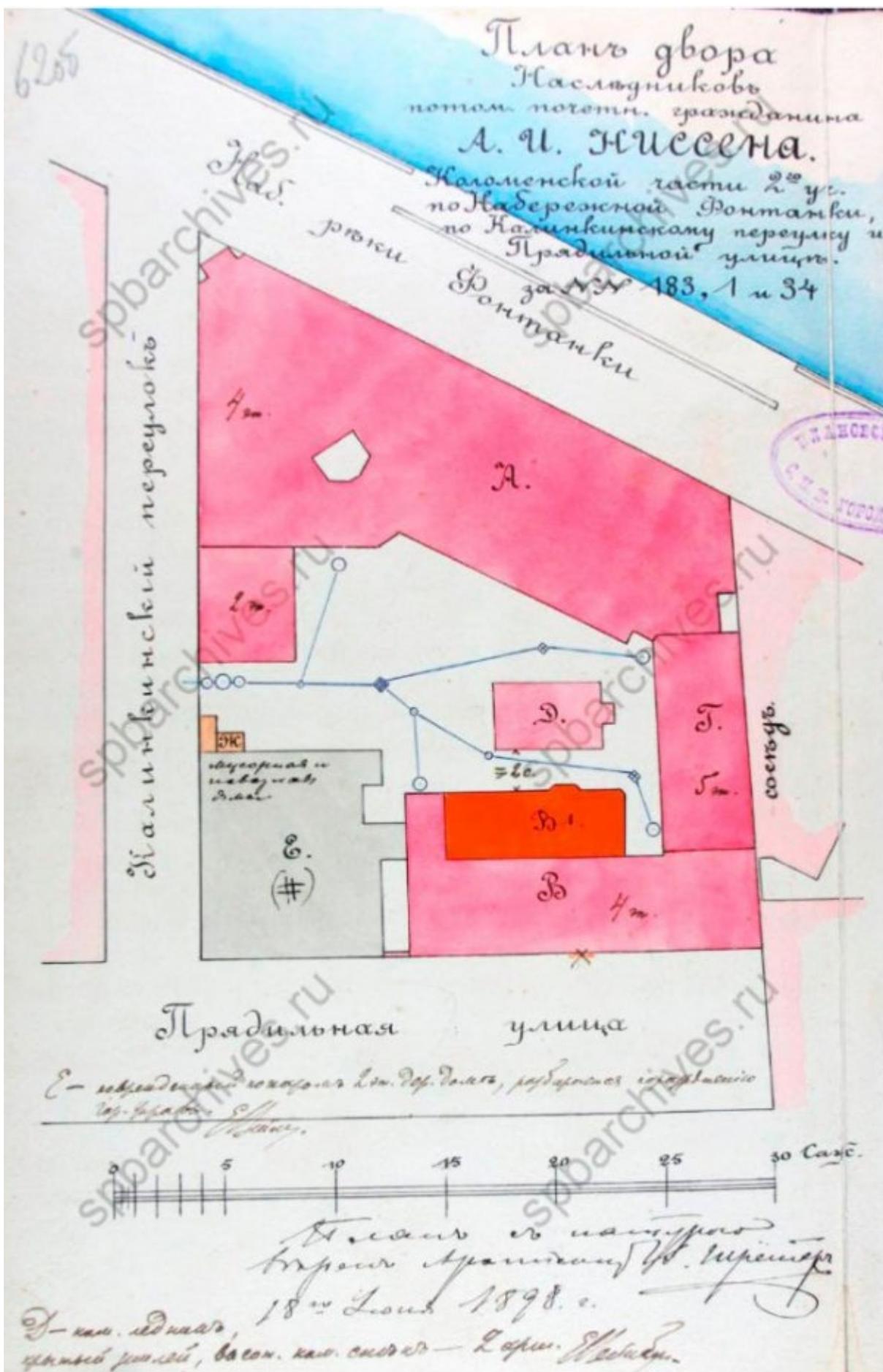
Илл. 7. «План 1-го этажа» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911



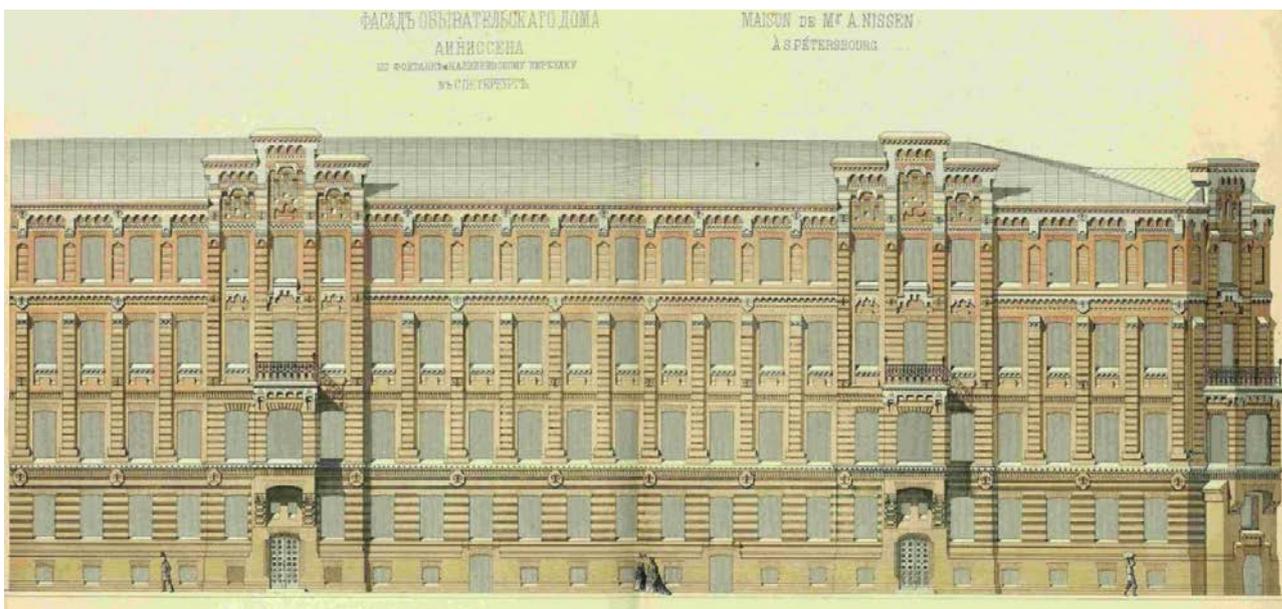
Илл. 8. Фасад по линии а в фабрики шелковых изделий А.И.Ниссена» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911



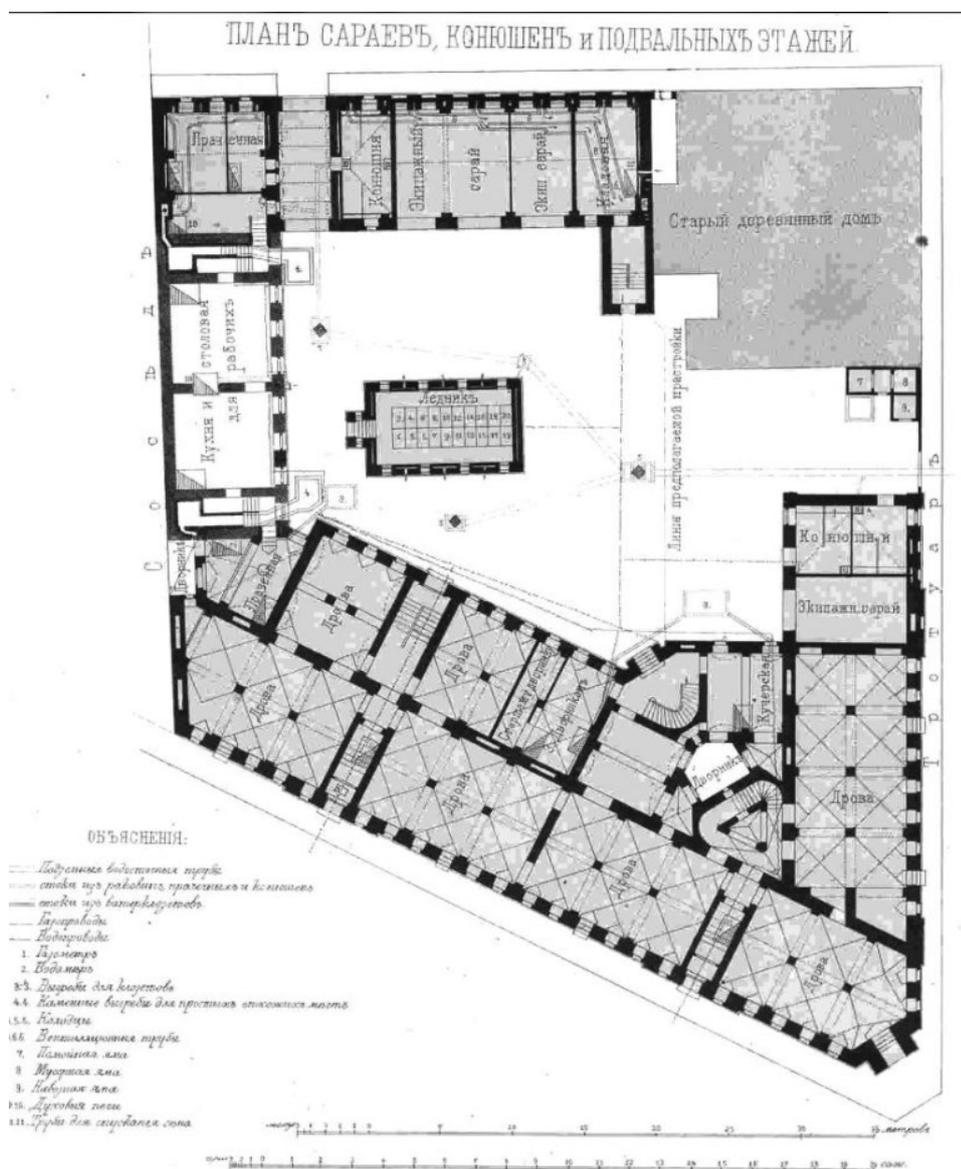
Илл. 9. «План двора» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3911, 1872 г.



Илл. 10. «План двора» - ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 3911, 1898 г.

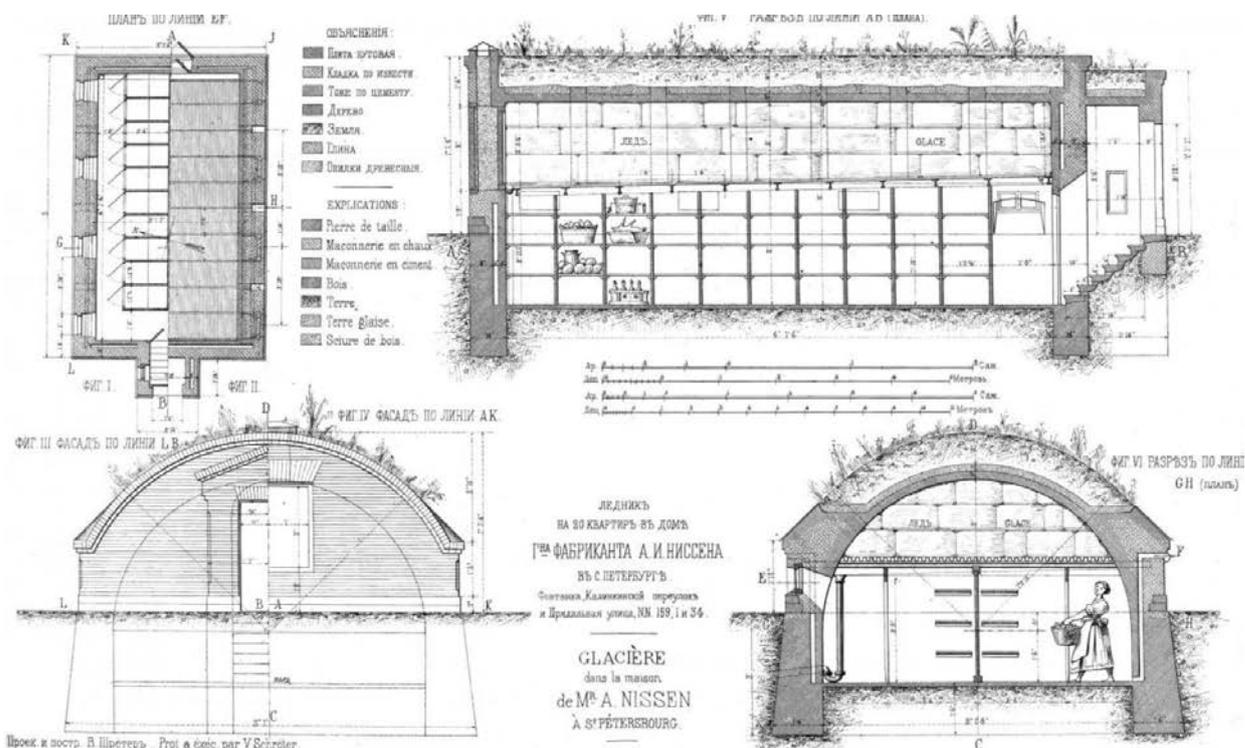


Илл. 11. «Фасад обывательского дома А.Ниссена»- выкопировка из журнала «Зодчий», 1873, вып. 10-11, Л. 46-47

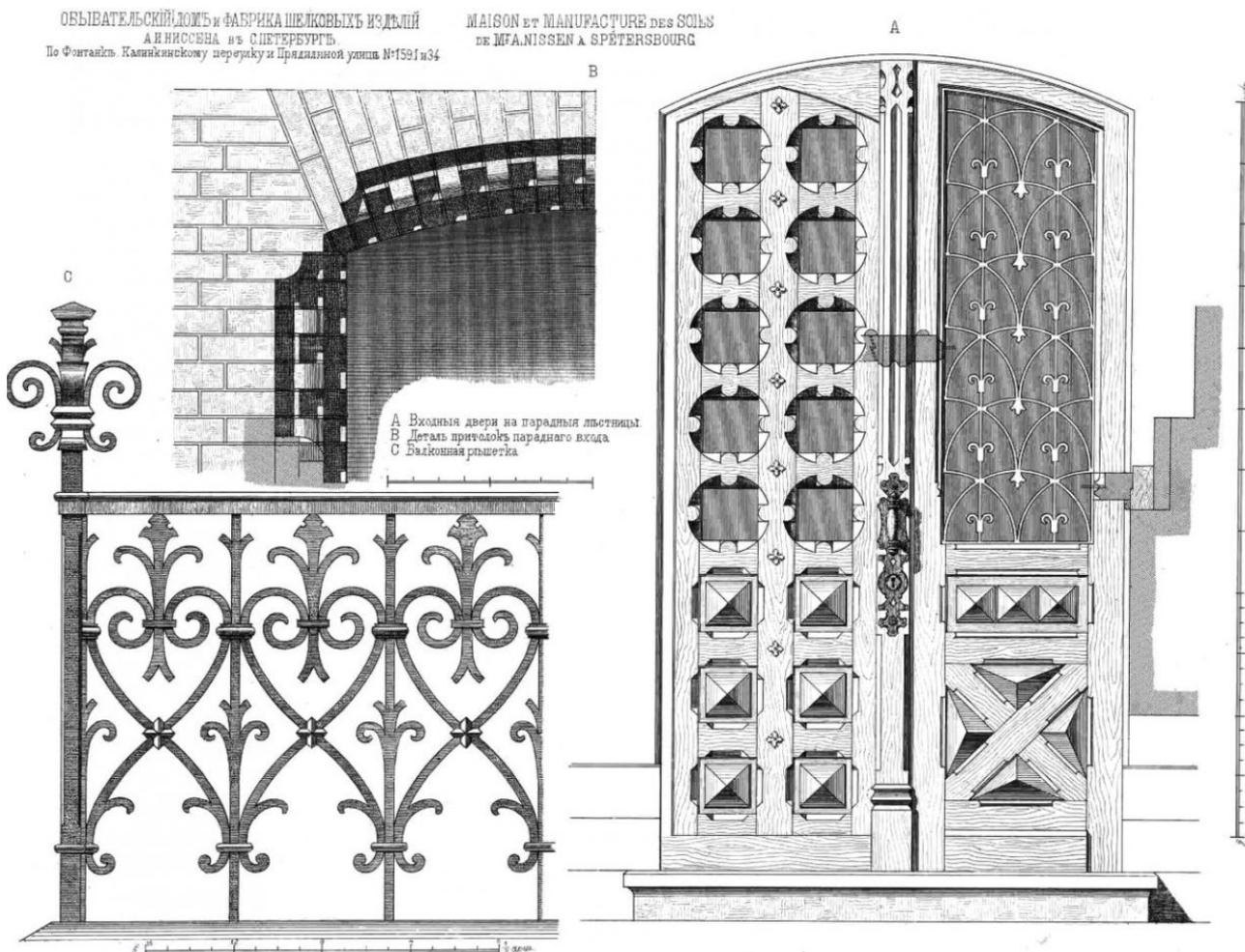


Илл. 12. «План сараев, конюшен и подвальных этажей»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.48



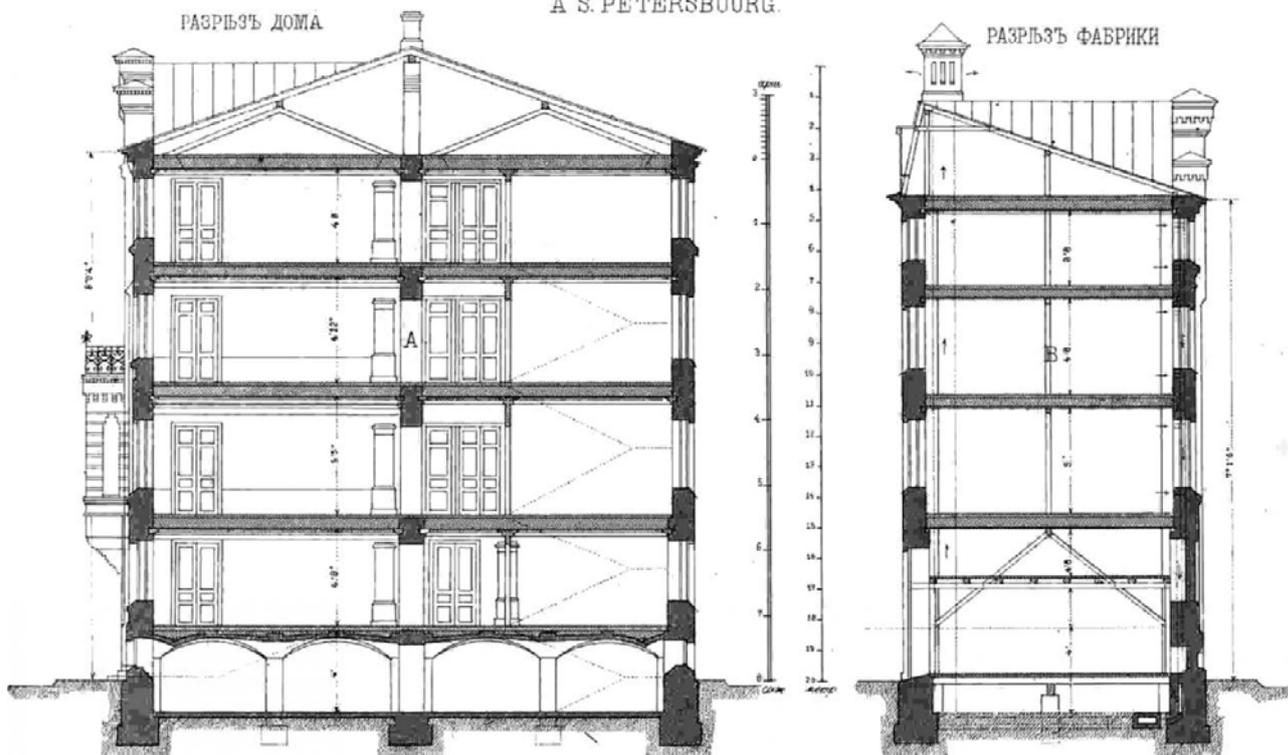


Илл. 15. «Ледник» - выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.51-52

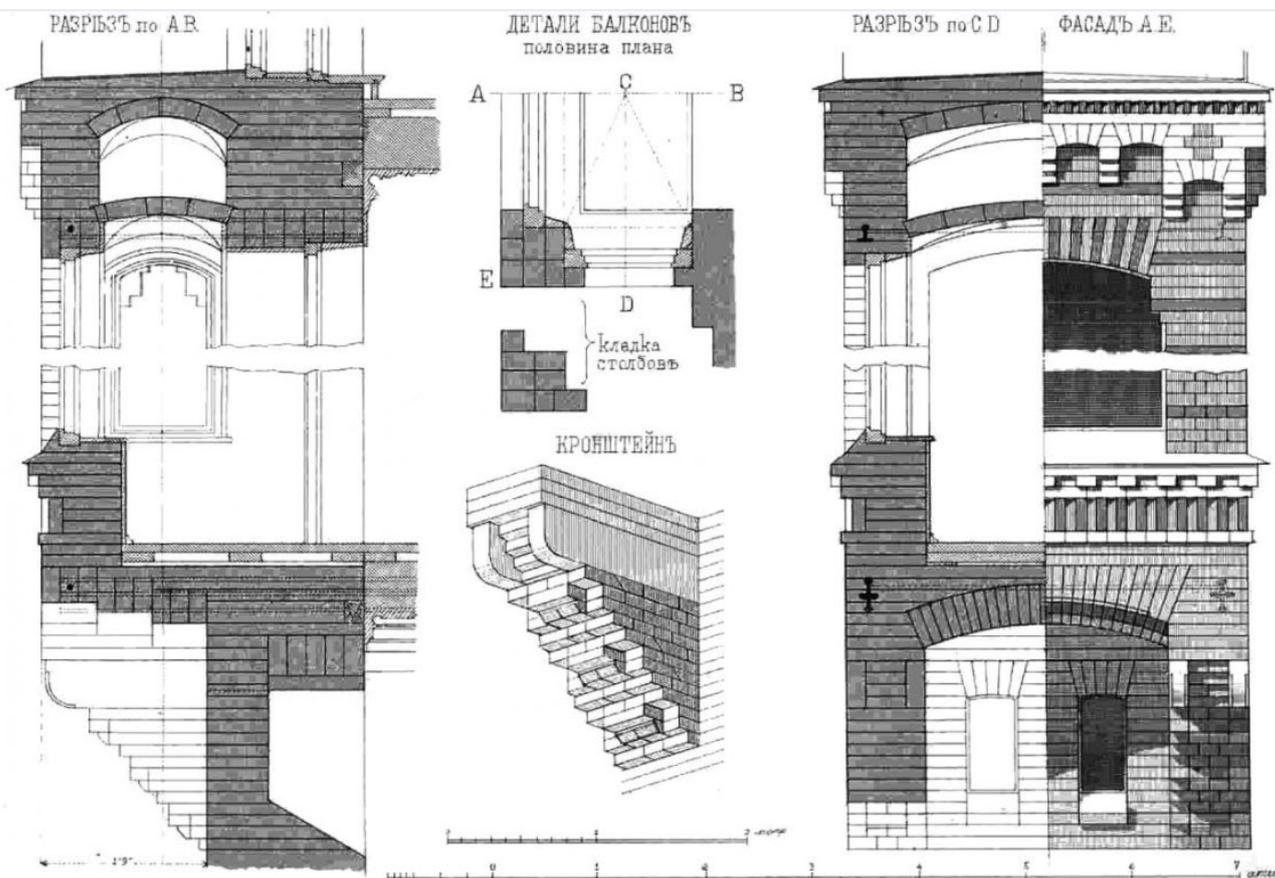


Илл. 16. «Входная дверь на парадной лестнице. Детали притолоки парадного входа. Балконная решетка»- выкопировка из журнала «Зодчий» 1873 г., вып.10-11, л.55

ОБЫВАТЕЛЬСКИЙ ДОМЪ И ФАБРИКА ШЕЛКОВЫХЪ ИЗДѢЛІЙ А.И.НИССЕНА ВЪ СПЕТЕРБУРГѢ  
MAISON ET FABRIQUE DES SOIES DE M<sup>r</sup> ANISSEN  
À S. PÉTERSBOURG.



Илл. 17. «Разрезъ обывательскаго дома и фабрики шелковыхъ изделий А.И.Ниссена в С.Петербургѣ»- выкопировка из журнала «Зодчій» 1873 г., вып.10-11, л.57



Илл. 18. «Разрезъ по А-В, детали балконов, разрезъ С-Д, фасадъ А-Е, кронштейнъ»-выкопировка из журнала «Зодчій» 1873 г., вып.10-11, л.57



Илл. 19. Фасады домов № 183 - № 185 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65577



Илл. 20. Фасады домов № 181 - № 183 по набережной реки Фонтанки. 1926 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 65583



Илл. 21. Вид правого берега Фонтанки возле Калинкина переулка у домов № 181-183 (справа налево). 1977 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 225959



Илл. 22. Вид правого берега реки Фонтанки в районе домов № 179, 181, 183. В центре дом № 181 на углу Калинкина переулка, архитектор И.С. Иорс, 1889 г., дата съёмки – 16 декабря 1984 г.- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 212797

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

## **Фотофиксация современного состояния**

**Фотофиксация современного состояния выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34) от 02.12.2022 г.  
Фотофиксация выполнена Глинской Н.Б.**

### **Аннотация**

Фото 1. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 2. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 3. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 4. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 5. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 6. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 7. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 8. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 9. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 10. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 11. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 12. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 13. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 14. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 15. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 16. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 17. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Фото 18. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

Условные обозначения:

◀ - Место и направление фотофиксации

1 - Номер фотографии

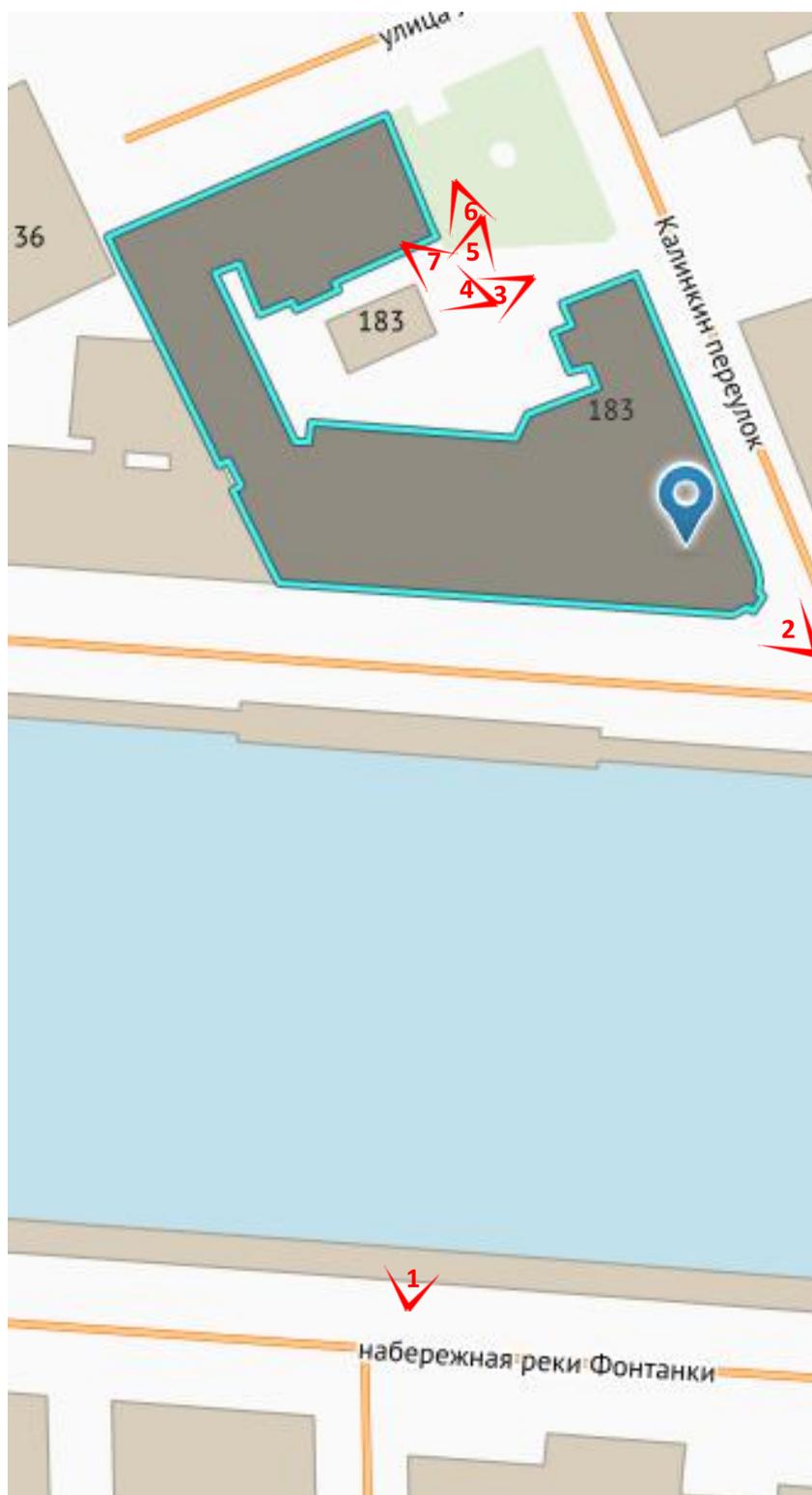


Рисунок 1.Схема фотофиксации на плане здания



Рисунок 2. Схема фотофиксации на обмерном плане квартиры №10



Фото 1. Лицевой фасад выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 2. Фрагмент лицевого фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 3. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 4. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 5. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 6. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 7. Фрагмент дворового фасада выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 8. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

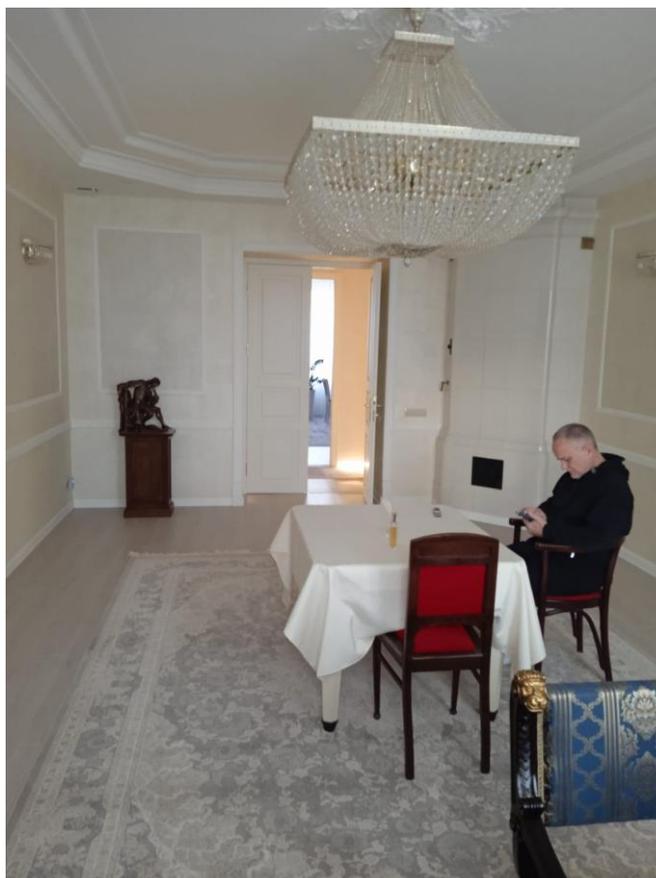


Фото 9. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 10. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 11. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 12. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 13. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 14. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 15. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 16. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 17. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

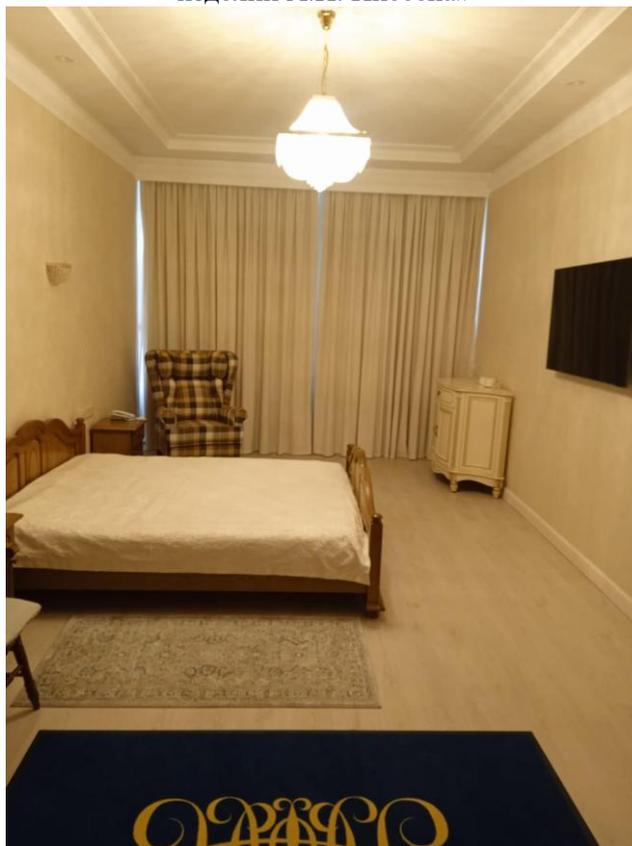


Фото 18. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»



Фото 19. Интерьер кв. №10 выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»

**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

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

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

**ПРИКАЗ**

от 20 февраля 2001 года № 15

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

**Адмиралтейский административный район**

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
376	Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена	1850-1890-е годы	архитекторы В.А.Шретер, И.С.Китнер	Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34	среднее	"-
376.1	Доходный дом	1853, строительство флигеля; 1872-1873	автор не установлен архитекторы В.А.Шретер, И.С.Китнер	Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 34	среднее	"-
376.2	Фабрика	1872-1873; 1898, расширение	архитекторы В.А.Шретер, И.С.Китнер арх. В.А.Шретер	Лабутина пер., 34	среднее	"-
376.3	Ледник	1872-1873, 1898	арх. В.А.Шретер	Фонтанки р.наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34 (двор)	среднее	"-

**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

26.10.2011

№ 10-721

**Об утверждении перечня предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена», расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 26.10.2011 № 10-721

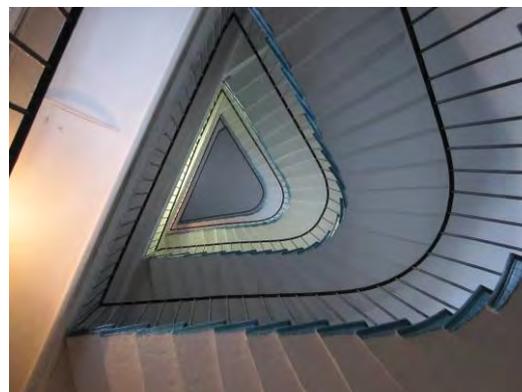
Перечень предметов охраны  
выявленного объекта культурного наследия  
«Дом и фабрика шелковых изделий А.И.Ниссена»,  
расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский район,  
набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
<b>«Доходный дом»</b>			
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация двух лицевых корпусов со скошенным в плане углом, включая четыре щипца, два прямоугольных в плане эркера в уровне 2-го этажа, прямоугольный в плане эркер в уровне 2-го этажа угловой части здания; раскреповки фасада, увенчанные щипцами;</p> <p>крыша – исторические габариты и конфигурация (двухскатная).</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>своды:</p> <p>пруссские кирпичные по металлическим балкам (лестницы №№ 2, 4);</p>	

коробовые (помещения 4-Н; 5-Н);



лестница № 2 – местоположение, габариты, тип (поворотная, с забежными ступенями), конфигурация, материал ступеней (лещадная плита);



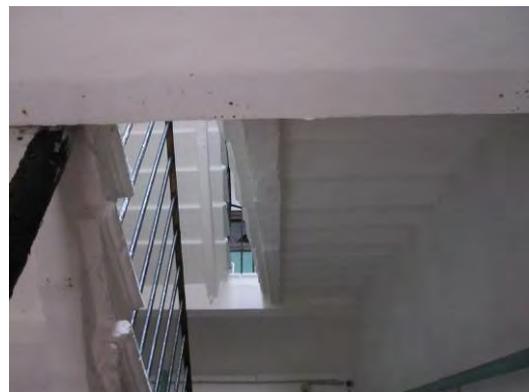
3

лестница № 3 – местоположение, габариты, тип и конфигурация (двухмаршевая с поворотом), материал ступеней (лещадная плита), ограждение – габариты, материал (металл), техника исполнения (литье), рисунок;

покрытие пола межэтажных площадок – в технике «терраццо», материал (гранит);

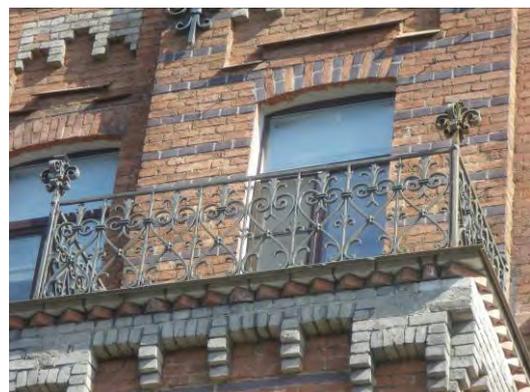


лестница № 4 – местоположение, габариты, тип и конфигурация (двухмаршевая с поворотом); материал ступеней (лещадная плита);



			 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по наб. реки Фонтанки; материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – цветной облицовочный кирпич (красный, белый, синий);</p> <p>оконные и дверные проемы – местоположение, конфигурация, габариты; заполнения оконных проемов – исторический рисунок расстекловки;</p> <p>лопатки на высоту 2-3-го этажей;</p> <p>межэтажные карнизы в уровне 1-2-го и 3-4-го этажей;</p> <p>венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поребрик»;</p> <p>декоративное оформление оконных проемов 1-4-го этажей;</p> <p>декор - подоконные ниши, ниши в межоконных простенках в уровне 4-го этажа;</p> <p>металлодекор - кованые композиции из металлических валутообразных завитков, расположенных в уровне 1-4-го этажей;</p>	 

балконы с ограждением – материал (металл),  
техника исполнения (ковка), рисунок  
перекрещивающиеся завитки);



лицевой фасад по пер. Калинкина:  
материал и характер отделки цоколя – известняк;  
материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный);  
оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;  
заполнение оконных проемов - исторический рисунок;  
межэтажный карниз в уровне 1-го и 2-го этажей;  
венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «порербрик»;



			
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	квартира № 14, комната № 9, площадью 34,1 кв.м. – лепная потолочная розетка с декором в виде рокайльных мотивов, лепная рама потолочного плафона и профилированный карниз;	
<b>«Фабрика»</b>			
6	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация лицевого корпуса (по ул. Лабутина), включая воротный проезд лицевого корпуса, шпигель венчающий раскреповку фасада;</p> <p>крыша – исторические габариты и конфигурация (двускатная).</p>	
7	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение;</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>тип сводов:</p> <p>пруссские по металлическим балкам (воротный проезд).</p>	

8	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
9	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>лицевой фасад по ул. Лабутина  материал и характер отделки цоколя – известняк;  материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный);  оконные и дверные проемы – местоположение, конфигурация;  заполнение оконных проемов – исторический рисунок;  межэтажный карниз, венчающий карниз, декорированный городчатым поясом, орнаментом «поребрик», уплощенные ниши раскрепованной части фасада;</p> <p>венчающий карниз;</p> <p>дворовый фасад  материал и характер отделки цоколя – известняк;  материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный);  оконные и дверные проемы – местоположение, габариты;  венчающий карниз.</p>	
<b>«Ледник»</b>			
10	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация корпуса; крыша – исторические габариты и конфигурация (двускатная).	
11	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние капитальные стены – материал (кирпич), местоположение; исторические отметки междуэтажных перекрытий.	
12	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

13	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал и характер отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – облицовочный кирпич (красный); оконные проемы – местоположение, конфигурация;	
----	--	--	--



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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45  
e-mail: kgiop@gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527  
ИНН/КПП 7832000069/784001001

11 СЕН 2019 № 01-30-919-1

Рег. № 01-30-919/19-0-0 от 05.09.2019

Крулевскому В.А.

Фонтанки р. наб., д. 183, кв. 10  
Санкт-Петербург, 190121

КГИОП СПб  
№ 01-30-919/19-0-1  
от 11.09.2019



На Ваш запрос сообщаем следующее.

Квартира № 10, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А, находится в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом» (далее – Объект), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена».

Элементами архитектурно-художественной отделки, представляющими историко-культурную ценность, в квартире № 10, расположенной в Объекте, являются: две ромбовидные лепные розетки растительного рисунка в оформлении плафонов; печь угловая, однарусная, облицованная белым глазурованным изразцом; с профилированными плинтосом и карнизом; дверца топки чугунная.

Заместитель начальника отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия

К.С. Евтеев

**Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

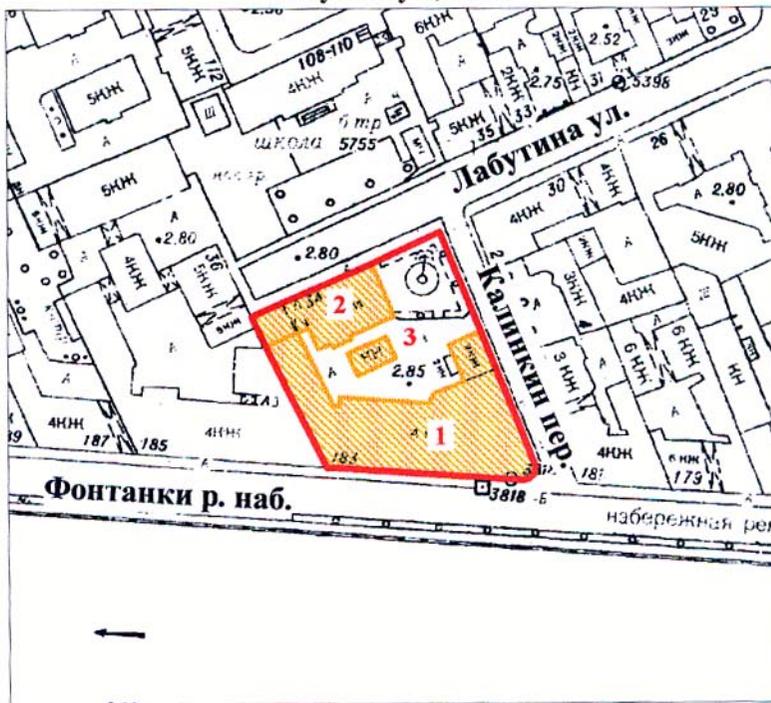
**Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия**

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

Б. М. Кириков  
 М.П.  
 " 10 " июля 2002

**План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом и фабрика шелковых изделий А. И. Ниссена"**

г. Санкт-Петербург, Фонтанки р. наб., 183; Калинкин пер., 1; Лабутина ул., 32-34



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

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

**СОСТАВ КОМПЛЕКСА**

1. Доходный дом
2. Фабрика
3. Ледник

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
 КГИОП  
 ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

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

СОГЛАСОВАНО:

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране и  
использованию объектов  
культурного наследияСобственник квартиры  
(должность)

(должность)

Комитета по государственному  
контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры  
Санкт-Петербурга

(наименование органа охраны)

Е.Б. Ломакина

(Ф.И.О.)

2020 г.

20 \_\_\_ г.

М.П.

М.П.

## ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта  
культурного наследия, включенного в единый государственный  
реестр объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,  
или выявленного объекта культурного наследия  
от 24 НОЯ 2020 № 01-52-2544/20-

(приспособление для современного использования кв. 10)

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 и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001

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, Адмиралтейский район

(населенный пункт)

ул./пр.	наб. р. Фонтанки	д. 183		лит. А		кв.	10
---------	------------------	--------	--	--------	--	-----	----

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Крулевский Вячеслав Арнольдович  
(собственность, № 78:32:0001074:1063-78/030/2019-14 от 01.08.2019)

(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.	Белорусская	д.	12	корп.	1	кв.	
ИНН	-	-	-	-	-	-	-
ОГРН/ОГРНИП	-	-	-	-	-	-	-
Ответственный представитель:	Варенцова А.С.						
	(фамилия, имя, отчество (при наличии))						
Контактный телефон:	89218971207						
Адрес электронной почты:	89218971207@mail.ru						

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

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга

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

План границ территории объекта культурного наследия б/н от 10.06.2002

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

Распоряжение КГИОП от 26.10.2011 № 10-721

**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:**

Имеется в Отделе популяризации объектов культурного наследия и хранения документированной информации 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 12 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 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-

тной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

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

#### Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

#### Раздел 2. Комплексные научные исследования:

##### 1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.

В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016 и ГОСТ Р 55945-2014 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.

##### 2. Этап в процессе производства работ

В процессе производства работ, выполнять 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)

При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.

##### 2. Проект

Проект приспособления для современного использования кв. 10 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.
<b>Раздел 4. Рабочая проектная документация:</b>	
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 (часть 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия 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,

пользования, 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 21.1101-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

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

#### **11. Дополнительные требования и условия:**

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 19.04.2012 № 349 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов 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».

Задание подготовлено:

Ведущий специалист отдела  
Адмиралтейского района КГИОП  
(должность, наименование организации)

  
(Подпись)

Верховинская  
Лилия Васильевна  
(Ф.И.О. полностью)

**Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

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



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ**

**ФИЛИАЛ ГУП «ГУИОН» – ПИБ АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА**

Инв. № документа 4931/11

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_

**Паспорт на квартиру**

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанкидом № 183 корпус \_\_\_\_\_ кв. № 10

**I. Общие сведения о строении литеры А**

Описательный адрес: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183; г. Санкт-Петербург,Калинкин переулок, дом 1; г. Санкт-Петербург, улица Лабутина, дом 32-34Год постройки: 1872

Год последнего капитального ремонта: \_\_\_\_\_

Этажность: 5 (4-5), подвал, \_\_\_\_\_  
*надземная* *подземная* *кроме того*Материал стен: кирпичныеМатериал перекрытий: деревянное заполнение, деревянное, бетонные своды по  
по металлическим заполнение по металлическим  
балкам металлическим балкам  
чердачных междуэтажных подвальных

**II. Характеристика квартиры**

Квартира расположена на 1 этаже, состоит из 5 комнат,  
жилой площадью 133,2 кв.м., общей площадью 179,7 кв.м., высота 3.15 м.

**Благоустройство квартиры:**

отопление: центральное  автономное   
горячее водоснабжение: центральное  от газовых колонок  от дровяных колонок   
водопровод  канализация  газоснабжение  электроплита   
мусоропровод  прочее \_\_\_\_\_  
наличие в парадной: мусоропровод  лифт

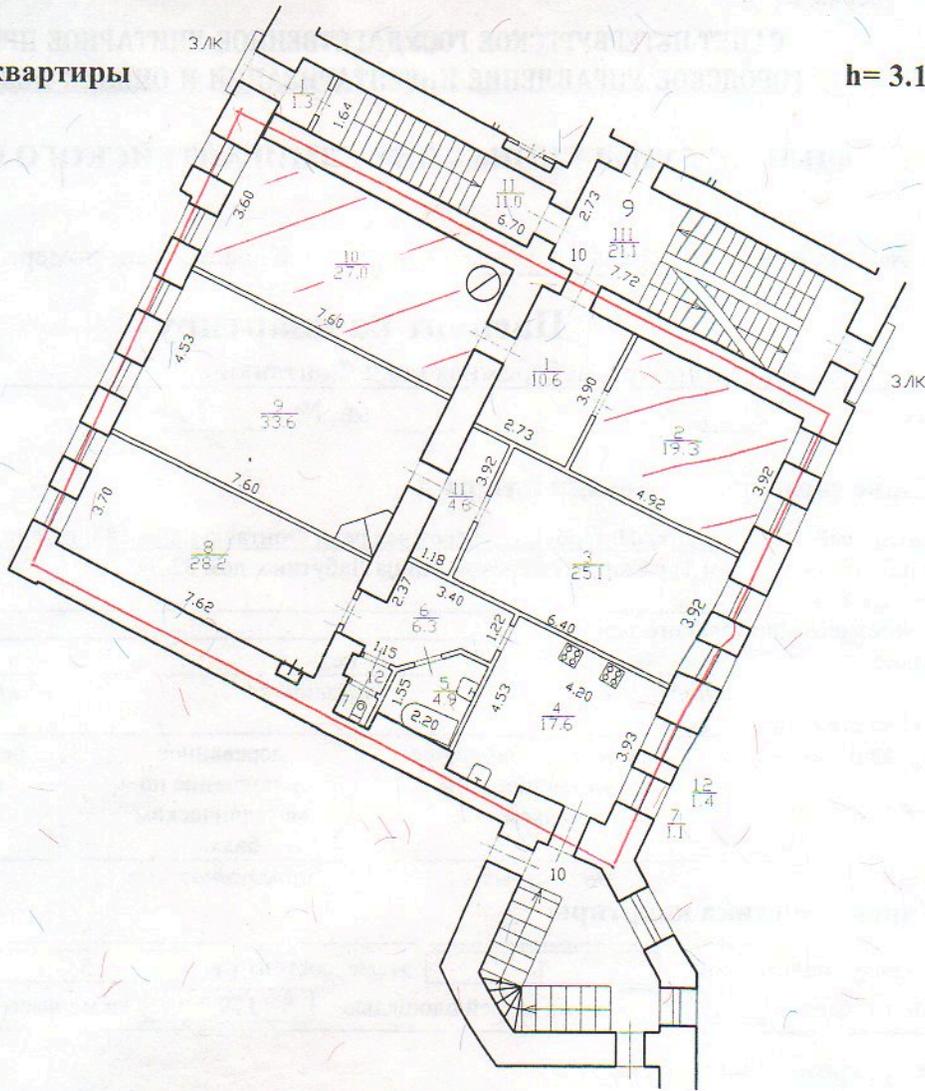
**Инвентаризационная стоимость квартиры по состоянию на 01.01.2011 года  
составляет 948741 (Девятьсот сорок восемь тысяч семьсот сорок один) рубль**

**III. Экспликация к плану квартиры**

№ п/п	№ по плану	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м (до 01.03.05 – площадь квартиры)	В том числе площадь, кв. м		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	коридор	10.6		10.6		
2	2	комната	19.3	19.3			
3	3	комната	25.1	25.1			
4	4	кухня	17.6		17.6		
5	5	ванная	4.9		4.9		
6	6	коридор	6.3		6.3		
7	7	туалет	1.1		1.1		
8	8	комната	28.2	28.2			
9	9	комната	33.6	33.6			
10	10	комната	27.0	27.0			
11	11	коридор	4.6		4.6		
12	12	коридор	1.4		1.4		
<b>Итого</b>			179.7	133.2	46.5		

## IV. План квартиры

h= 3.15



— граница квартиры



- используемые комнаты

**Дополнительные сведения:** *Используемые комнаты ч.п.2, ч.п.10, площадью 46,3 кв.м.*  
 Изменение общей площади вызвано исключением площади печи в комнате (ч.п.10).  
 Наружные границы объекта не изменились.

Паспорт составлен по состоянию на

01 ноября 2011 года

(дата обследования)

Исполнитель

(Ю.Н. Шпилева)

(Ф.И.О.)

09 ноября 2011 года

(дата изготовления)

Начальник филиала ГУП "ГМИОН"  
 ПИБ Адмиралтейского района



Костюкова Е. А.

**Памятка владельцу:**

1. Паспорт на квартиру является документом, изготавливаемым по результатам технической инвентаризации, и содержит информацию о местоположении, количественном и качественном составе, уровне благоустройства, стоимости объекта жилищного фонда (квартиры).
2. Переустройство и перепланировка жилого помещения подлежат утверждению в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несёт предусмотренную законодательством ответственность.









**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

**Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, доверенность, договор купли-продажи**

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 03.05.2022 г., поступившего на рассмотрение 03.05.2022 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
<b>03.05.2022 № 99/2022/465170740</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001074:1063</b>	

Номер кадастрового квартала:	78:32:0001074
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:1074:0:15:2002
Адрес:	Санкт-Петербург , наб Реки Фонтанки, д 183, литера А, кв 10
Площадь, м²:	179.7
Наименование:	Жилое помещение
Назначение:	Жилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость (руб.):	12712066.29
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001074:1005
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Варенцова Анна Сергеевна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
<b>03.05.2022 № 99/2022/465170740</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001074:1063</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Крулевский Вячеслав Арнольдович
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78:32:0001074:1063-78/030/2019-14 от 01.08.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект
		дата государственной регистрации:	30.06.2020
		номер государственной регистрации:	78:32:0001074:1063-78/030/2020-17
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	на 62 месяца с даты фактического предоставления кредита
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
основание государственной регистрации:		Договор об ипотеке от 29.05.2020 №623/5226-0005835-з01	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : ___	Всего разделов: ___
<b>03.05.2022 № 99/2022/465170740</b>			
Кадастровый номер:		<b>78:32:0001074:1063</b>	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Документы-основания:	3.2.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
		дата государственной регистрации:	14.12.2005
		номер государственной регистрации:	78-78-01/0865/2005-376
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 20.02.2001 N 15 "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КОПИЯ

78 А Б 7070475

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ  
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ**

Российская Федерация, Санкт-Петербург.  
Двадцать четвёртого июля две тысячи девятнадцатого года.  
19 часов 20 минут

Мы, нижеподписавшиеся:



по адресу Санкт-Петербург, улица Самарская, дом 10, корпус 1, квартира 10,  
«ПОКУПАТЕЛЬ», с другой стороны,  
совместно именуемые «Стороны» или «Участники», находясь в здравом уме и твердой памяти,  
действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:



АРМ "История"

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. ПОКУПАТЕЛЬ за счет собственных денежных средств и за счет денежных средств, предоставляемых ПОКУПАТЕЛЮ Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1.; кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187 (далее – КРЕДИТОР) в кредит согласно Кредитному договору № 623/4426-0003489 от 24 июля 2019 года, заключенному в городе Санкт-Петербурге между ПОКУПАТЕЛЕМ и КРЕДИТОРОМ (далее – Кредитный договор), покупает в частную собственность у ПРОДАВЦОВ объект недвижимости (жилиую квартиру), находящийся по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 183, литера А, квартира 10 (далее – ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ).

На основании ст.77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» возникает залог (ипотека) в силу закона, залогодержателем по которому является КРЕДИТОР. Права КРЕДИТОРА как залогодержателя удостоверяются закладной.

Регистрирующий орган: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Регистрирующий орган).

ПОКУПАТЕЛЬ, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что ипотечный кредит по Кредитному договору им получен полностью.

Кредит предоставляется КРЕДИТОРОМ ПОКУПАТЕЛЮ в сумме 11 700 000,00 (Одиннадцать миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации на срок 62 (Шестьдесят два) месяца с даты предоставления кредита. Процентная ставка на дату заключения Кредитного договора составляет 11.8% (Одиннадцать целых восемь десятых) процентов годовых.

1.2. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ находится в общей долевой собственности ПРОДАВЦОВ, при этом:

1.2.1. - по 10/134 (Десять сто тридцать четвертых) долей в праве собственности каждому принадлежат гр. Кваша Валентине Терентьевне и гр. Кваша Ксении Данииловне, и по 9/134 (Девять сто тридцать четвертых) долей в праве собственности каждому принадлежат гр. Кваше Даниилу Владимировичу и гр. Кваша Ирине Владимировне на основании Договора №41843 передачи доли коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан от 07 февраля 2006 года, заключенного с Администрацией Адмиралтейского района Санкт-Петербурга. Право общей долевой собственности зарегистрировано 06 апреля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области за № 78-78-30/0016/2006-354, что подтверждается:

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АА №960356, выданным 06 апреля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на имя гр. Кваша Валентины Терентьевны,

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АА №960358, выданным 06 апреля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на имя гр. Кваша Ирины Владимировны,

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АА №960359, выданным 06 апреля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на имя гр. Кваша Даниила Владимировича,

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АА №960360, выданным 06 апреля 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на имя гр. Кваша Ксении Данииловны.

1.2.2. - 9/134 (Девять сто тридцать четвертых) долей в праве собственности принадлежат гр. Кваша Валентине Терентьевне на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного 27 августа 2008 года Бурковой О.А., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, за реестровым № М-4247, на бланке 78 ВИ 744003. Право общей долевой собственности зарегистрировано 18 октября 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области за №78-78-01/0573/2008-373, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-АГ 711008, выданным 18 октября 2008 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

1.2.3. - 25/134 (Двадцать пять сто тридцать четвертых) долей в праве собственности принадлежат гр. Кваше Степану Михайловичу на основании Договора № АД/0/1002/К передачи доли коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан от 26 марта 2013 года, заключенного с Жилищным Комитетом Правительства Санкт-Петербурга. Право общей долевой собственности зарегистрировано 23 сентября 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за №78-78-80/006/2013-493, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-АЗ 112174, выданным 23 сентября 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

1.2.4. - 17/134 (Семнадцать сто тридцать четвертых) долей в праве собственности принадлежат гр. Григорьеву Игорю Александровичу на основании Договора №24276 передачи доли коммунальной квартиры в доме-памятнике в собственность граждан от 26 февраля 2002 года, заключенного с



78 А Б 7070476

территориальным управлением Адмиралтейского административного района Санкт-Петербурга. Право общей долевой собственности зарегистрировано 01 марта 2002 года Государственным учреждением юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» Администрации Санкт-Петербурга за регистрационным № 2006038.2, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-ВЛ №446334, выданным Государственным учреждением юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» Администрации Санкт-Петербурга.

1.2.5. - 17/134 (Семнадцать сто тридцать четвертых) долей в праве собственности принадлежат гр. Григорьеву Игорю Александровичу на основании Свидетельства о праве на наследство по закону, выданного 26 июля 2010 года Жуковской Л.Д., временно исполняющей обязанности нотариуса Санкт-Петербурга Бицираевой Л.Г., за реестровым № Д-4401, на бланке 78 ВМ 0255616, дубликат которого взамен утраченного выдан 04 декабря 2012 года Бицираевой Л.Г., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга, за реестровым №1-6-4510, на бланке 78 АА 3613020. Право общей долевой собственности зарегистрировано 12 августа 2010 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области за №78-78-30/0094/2010-667, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 78-АЕ 063341, выданным 12 августа 2010 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

1.2.6. - по 14/134 (Четырнадцать сто тридцать четвертых) долей в праве собственности каждому принадлежат гр. Леонтьевой Нине Михайловне и гр. Леонтьевой Елене Вячеславовне на основании Договора дарения от 24 мая 2006 года, удостоверенного Бицираевой Л.Г., нотариусом Санкт-Петербурга, за реестровым № 2563, на бланке 78 ВЕ 452310, зарегистрированного 07 июня 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, номер регистрации 78-78-01/0321/2006-046. Право общей долевой собственности зарегистрировано 07 июня 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области за № 78-78-01/0321/2006-054, что подтверждается:

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АА № 859862, выданным 07 июня 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на имя гр. Леонтьевой Нины Михайловны;

- Свидетельством о государственной регистрации права Серия 78-АА № 859863, выданным 07 июня 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на имя гр. Леонтьевой Елены Вячеславовны.

1.3. **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** состоит из 5 (Пяти) жилых комнат, имеет общую площадь 179,7 (Сто семьдесят девять целых семь десятых) кв.м., расположен на 1 (Первом) этаже, кадастровый номер 78:32:0001074:1063, назначение: жилое помещение.

1.3.1. Зарегистрированное ограничение прав и обременение **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**: Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Дата государственной регистрации: 14.12.2005 года. Номер государственной регистрации: 78-78-01/0865/2005-376. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный. Основание государственной регистрации: Приказ "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" от 20.02.2001 №15, издавший орган: Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга.

В комнатах нет архитектурно-художественных элементов интерьера, не передаваемых в собственность граждан.

1.3.2. Согласно Отчету №К-12879/19 об оценке квартиры от 20 июня 2019 года, составленному ООО «ПЕТЕРБУРГСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ», рыночная стоимость **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** составляет 13 910 000,00 (Тринадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации.

1.3.3. Кадастровая стоимость отчуждаемого **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ** составляет 12 712 066,29 (Двенадцать миллионов семьсот двенадцать тысяч шестьдесят шесть) рублей 29 копеек Российской Федерации, согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, выданной Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу 18 июля 2019 года за №78/001/006/2019-40875.

1.4. **ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ** продается по цене в размере 13 000 000,00 (Тринадцать миллионов) рублей 00 копеек Российской Федерации, при этом:

- сумма денежных средств в размере 6 960 323,00 (Шесть миллионов девятьсот шестьдесят тысяч

триста двадцать три) рубля 00 копеек выплачивается гр. Кваша Валентине Терентьевне, гр. Кваше Даниилу Владимировичу, гр. Кваша Ксении Данииловне, гр. Кваша Ирине Владимировне, гр. Кваше Степану Михайловичу за отчуждаемые ими доли квартиры;

- сумма денежных средств в размере 3 274 827,00 (Три миллиона двести семьдесят четыре тысячи восемьсот двадцать семь) рублей 00 копеек выплачивается гр. Григорьеву Игорю Александровичу за отчуждаемые им доли квартиры;

- сумма денежных средств в размере 2 764 850, (Два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек выплачивается гр. Леонтьевой Нине Михайловне и гр. Леонтьевой Елене Вячеславовне за отчуждаемые ими доли квартиры.

Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в оценке цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, она соответствует действительной цене, является окончательной и изменению не подлежит.

1.5. ПРОДАВЦЫ гарантируют ПОКУПАТЕЛЮ, что до заключения настоящего Договора ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ никому не продан, не подарен, не заложен, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременен (за исключением указанного в пп. 1.3.1. настоящего Договора), брачный договор в отношении него не заключался, лиц, сохраняющих право пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии со ст. 558 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется, а также лиц, обладающих правом пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ, за исключением лиц, указанных в п.1.6. настоящего Договора, не имеется.

Также ПРОДАВЦЫ подтверждают и гарантируют, что:

- не имеют долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь их банкротство как физических лиц в течение ближайшего месяца, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом.

- на приобретение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ не использовались средства материнского капитала, что ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не был заложен по кредиту, который возвращался с привлечением средств материнского капитала, а также не имеется неисполненных обязательств перед уполномоченными органами Российской Федерации по наделению несовершеннолетних детей долями в указанном ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

1.6. В соответствии со справками о регистрации (Форма 9), выданными 03 июля 2019 года и 22 июля 2019 года отделом вселения и регистрационного учета ГКУ «ЖА Адмиралтейского района» Санкт-Петербурга, на момент заключения настоящего Договора в ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ зарегистрированы ПРОДАВЦЫ: Кваша Валентина Терентьевна, Кваша Даниил Владимирович, Кваша Ксения Данииловна, Кваша Ирина Владимировна, Кваша Степан Михайлович, Григорьев Игорь Александрович, Леонтьева Нина Михайловна, Леонтьева Елена Вячеславовна, а также несовершеннолетний гр. Леонтьев Кирилл Алексеевич (02 января 2018 года рождения), для которых в соответствии с законодательством Российской Федерации переход права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору является основанием для прекращения их права пользования ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ. ПРОДАВЦЫ - Леонтьева Нина Михайловна и Леонтьева Елена Вячеславовна, подписывая настоящий Договор, гарантируют, что несовершеннолетний гр. Леонтьев Кирилл Алексеевич (02 января 2018 года рождения) не находится под опекой и попечительством, а также не является ребенком, оставшимся без родительского попечения, его права и охраняемые законом интересы при заключении настоящего Договора не затрагиваются. ПРОДАВЦЫ обязуются подать документы на снятие с регистрационного учета по адресу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

1.7. Разрешение на отчуждение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, в котором собственником 10/134 (Десяти сто тридцать четвертых) долей является несовершеннолетняя гр. Кваша Ксения Данииловна, 05 июня 2003 года рождения, выдано Местной администрацией муниципального образования муниципальный округ Коломна Санкт-Петербурга, Постановление №101-8 от 26 июня 2019 года, при условии одновременного приобретения в собственность несовершеннолетней 1/2 доли в праве собственности на отдельную двухкомнатную квартиру общей площадью 41,4 кв.м., расположенную по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Солдата Корзуна, д. 56, литера А, кв. 39.

1.7.1. Разрешение на отчуждение ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, в котором собственником 25/134 (Двадцати пяти сто тридцать четвертых) долей является несовершеннолетний гр. Кваша Степан Михайлович, 27 сентября 2006 года рождения, выдано Местной администрацией муниципального образования муниципальный округ Коломна Санкт-Петербурга, Постановление №100-8 от 26 июня 2019 года, при условии одновременного приобретения в собственность несовершеннолетнего 1/2 доли в праве собственности на отдельную трехкомнатную квартиру общей площадью 58,8 кв.м., расположенную по адресу: Санкт-Петербург, ул. Козлова, д. 21, корп. 2, литера А, кв. 36.

1.8. ПОКУПАТЕЛЕМ предоставлен Брачный договор, удостоверенный 10 сентября 2014 года Говоровой С.Г., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированный в реестре за № С-493, подтверждающий факт установленного супругами режима раздельной собственности на имущество,



78 А Б 7070477

приобретаемое в период брака.

## 2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Оплата ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ производится в следующем порядке и сроки:

2.1.1. Сумма, равная 100 000,00 (Сто тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации, уплачена ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ наличными за счет собственных денежных средств ПОКУПАТЕЛЯ до подписания настоящего Договора, в связи с чем ПРОДАВЦЫ, подписывая настоящий Договор, подтверждают, что указанная сумма ими получена полностью.

2.1.2. Сумма, равная 1 200 000,00 (Один миллион двести тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации, выплачивается ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ за счет собственных денежных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

2.1.3. Окончательный расчет производится в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА путем уплаты ПОКУПАТЕЛЕМ ПРОДАВЦАМ суммы равной 11 700 000,00 (Одиннадцать миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек Российской Федерации.

Оплата ПОКУПАТЕЛЕМ суммы, указанной в настоящем пункте, осуществляется за счет средств предоставленного КРЕДИТОРОМ ипотечного кредита по Кредитному договору.

2.2. Стороны пришли к соглашению, что суммы денежных средств, указанные в пп. 2.1.2. и пп. 2.1.3. настоящего Договора, будут храниться в арендуемых индивидуальных банковских сейфах КРЕДИТОРА в Дополнительном офисе №46 «Большая Морская, 11» филиала №7806 в г.Санкт-Петербурге Банка ВТБ (публичное акционерное общество), расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, 11. Указанные суммы размещаются в индивидуальных банковских сейфах в дату подписания Договора и могут быть получены из индивидуальных банковских сейфов после государственной регистрации перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА при условии предоставления всех нижеперечисленных документов:

2.2.1. Оригинала или нотариально заверенной копии настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа о произведенной государственной регистрации перехода права собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА,

2.2.2. Оригинала или нотариально заверенной копии Документа, содержащего сведения из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию права собственности ПОКУПАТЕЛЯ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с отметкой о наличии обременения в виде залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА,

2.2.3. Копии расписки (иного документа) Регистрирующего органа, подтверждающей предоставление в указанный орган закладной,

2.2.4. Расписки/Расписок ПРОДАВЦОВ о получении всей суммы денежных средств по настоящему Договору,

2.2.5. Справки о регистрации (Форма 9), подтверждающей снятие с регистрационного учёта по адресу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ всех ранее зарегистрированных по месту жительства лиц.

2.2.6. Иных документов в соответствии с условиями соответствующего Договора пользования индивидуальным банковским сейфом при ипотечных кредитных сделках.

Отношения, связанные с арендой индивидуальных банковских сейфов, регулируются соответствующими Договорами пользования индивидуальным банковским сейфом при ипотечных кредитных сделках от 24 июля 2019 года.

2.3. Полный и окончательный расчет за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ оформляется распиской (расписками) ПРОДАВЦОВ, подтверждающей получение ПРОДАВЦАМИ денежных средств в размере суммы, равной 13 000 000,00 (Тринадцать миллионов) рублей 00 копеек Российской Федерации.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. ПРОДАВЦЫ обязуются:

3.1.1. С даты заключения настоящего Договора до фактической передачи ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПОКУПАТЕЛЮ не ухудшать состояния ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, не сдавать его в аренду, наём, не передавать в безвозмездное пользование, не обременять имущественными правами

третьих лиц и правами пользования членов семьи ПРОДАВЦОВ.

3.1.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора предоставить ПОКУПАТЕЛЮ все необходимые со стороны ПРОДАВЦОВ документы для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ.

3.1.3. В течение 1 (Одного) месяца с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА передать ПОКУПАТЕЛЮ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том качественном состоянии, каком он есть на день подписания настоящего Договора.

3.1.4. Подать документы на снятие с регистрационного учета и обеспечить снятие с регистрационного учета всех зарегистрированных по адресу ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ лиц, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации в Регистрирующем органе перехода права собственности к ПОКУПАТЕЛЮ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

### 3.2. ПРОДАВЦЫ имеют право:

3.2.1. Требовать полной оплаты за ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по настоящему Договору.

### 3.3. ПОКУПАТЕЛЬ обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемый ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ по цене, указанной в п.1.4 настоящего Договора, в соответствии с условиями, описанными в п.2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения настоящего Договора предоставить в Регистрирующий орган заявление и все необходимые документы со стороны ПОКУПАТЕЛЯ для государственной регистрации перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

3.3.3. В течение срока, указанного в п.3.1.3 настоящего Договора, принять от ПРОДАВЦОВ вышеуказанный ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ с подписанием Передаточного Акта о фактической передаче ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ согласно ст.556 Гражданского кодекса Российской Федерации.

### 3.4. ПОКУПАТЕЛЬ имеет право:

3.4.1. Владеть и пользоваться ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ в соответствии с его назначением при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, повреждения или уменьшения стоимости.

ПОКУПАТЕЛЬ до заключения настоящего Договора осмотрел ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ и претензий к его качеству, планировке и техническому состоянию не имеет.

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За нарушение ПРОДАВЦАМИ обязательства, установленного п.3.1.2. Договора, ПОКУПАТЕЛЬ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,01 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.

4.2. За нарушение ПОКУПАТЕЛЕМ обязательства, установленного п.3.3.2. Договора, ПРОДАВЦЫ вправе потребовать уплаты пени в размере 0,01 % от цены ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, указанной в п. 1.4 Договора, за каждый день просрочки.

4.3. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Сторонами иных обязанностей по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания Сторонами и нотариального удостоверения. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и залог (ипотека) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА подлежат обязательной государственной регистрации. Одновременно с подачей настоящего Договора на государственную регистрацию перехода права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ в Регистрирующий орган представляется закладная, удостоверяющая права КРЕДИТОРА как залогодержателя, оформляемая в дату заключения Договора, а также заявление/заявления ПОКУПАТЕЛЯ о государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА.

5.2. Право собственности на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ переходит от ПРОДАВЦОВ к ПОКУПАТЕЛЮ с момента внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости о переходе права. При этом ПОКУПАТЕЛЬ становится собственником ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ и принимает на себя обязанности по уплате налогов на имущество, а также осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, участвует соразмерно с занимаемой площадью в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

5.3. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у ПРОДАВЦОВ на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ не возникает.

5.4. На основании ст.77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ считается находящимся в залоге у КРЕДИТОРА – Банка ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной



археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 настоящего Федерального закона.

В случае, если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, устанавливаются следующие требования:

- 1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;
- 2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;
- 3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия.

5.8. Стороны подтверждают, что они действуют сознательно, добровольно, на обоюдовыгодных, не кабальных условиях, а также что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, в том числе психическими, лишаящими их возможности понимать значение своих действий, руководить ими и препятствующими осознать суть Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

5.9. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего договора, а также отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами, будь то в письменной или в устной форме, перед физическими или юридическими лицами до заключения настоящего договора.

5.10. Стороны подтверждают и гарантируют, что на дату заключения Договора не отвечают признакам неплатежеспособности и/или недостаточности имущества (как эти термины определены в Федеральном законе от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), что в отношении них в суде не ведется производство по признанию банкротом, а также, что заключение Договора не повлечет ущемление каких-либо интересов кредиторов сторон или иных третьих лиц.

5.11. Гр. Кваша Валентина Терентьевна и гр. Григорьев Игорь Александрович принимают на себя обязательства, в случае возможного возникновения притязаний и/или претензий третьих лиц на принадлежащие им доли ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (в т.ч. наследников, которые имели право претендовать на долю наследственного имущества), возместить в полном объеме денежные претензии в размере доли потенциальных наследников и погасить все понесенные ПОКУПАТЕЛЕМ ущерб и расходы, связанные с вышеуказанными возможными обстоятельствами.

5.12. Стороны настоящего договора пришли к соглашению о передаче подлинных экземпляров правоустанавливающих документов на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ в архив нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Корецкой Е.Г.

5.13. Содержание сделки, ее последствия, ответственность, права и обязанности, а также содержание статей гражданского законодательства России, регулирующих сделки с имуществом, в том числе Гражданского кодекса Российской Федерации: 209, 223, 288, 292, 339, 339.1, 343, 348, 349, 431.2, 433, 450, 460, 488, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 557, 558; Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 43, 50, 55, 74, 75, 77, 78; Семейного кодекса Российской Федерации: ст. 35 – Сторонам нотариусом разъяснены и понятны.

5.14. При возникновении разногласий по вопросам исполнения настоящего Договора Стороны примут все меры к их разрешению путем переговоров. Разногласия, по которым Стороны не достигнут договоренности, подлежат рассмотрению в соответствии с законодательством Российской Федерации в суде общей юрисдикции по месту нахождения ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.

5.15. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

5.16. Переход права собственности по Договору на ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ к ПОКУПАТЕЛЮ и залог (ипотека) в силу закона в пользу КРЕДИТОРА подлежат обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в Регистрирующем органе.

5.17. Стороны пришли к соглашению, что они самостоятельно представят документы на государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности Покупателя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

5.18. Расходы по удостоверению настоящего договора оплачивает ПОКУПАТЕЛЬ.

5.18. Настоящий договор удостоверен в десяти подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается на хранение в архив нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Корецкой Е.Г. (191186, Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 21, телефон 570-00-57), второй выдается на руки ПОКУПАТЕЛЮ, остальные экземпляры выдаются на руки ПРОДАВЦАМ.

5.19. Стороны подтверждают, что текст настоящего Договора Сторонам зачитан Нотариусом



78 А Б 7070479

слух. Правовые последствия участникам настоящего Договора Нотариусом разъяснены.

Мы, как участники сделки, понимаем разъяснения Нотариуса о правовых последствиях совершаемой сделки. Условия сделки соответствуют нашим действительным намерениям. Информация, установленная Нотариусом с наших слов, внесена в текст сделки верно.

**ПОДПИСИ:**

**ПРОДАВЦЫ**

Кваша Валентина Терентьевна КС

Кваша Даниил Владимирович КС

с согласия отца:

Кваша Ксения Данииловна КС

согласен, отец:

Кваша Даниил Владимирович КС

за себя и как законный представитель в интересах своего несовершеннолетнего сына - Кваша Степана Михайловича, 27 сентября 2006 года:

Кваша Ирина Владимировна КС

Филерьев Игорь Александрович КС

Леонтьева Елена Михайловна КС

Леонтьева Елена Викторовна КС

**ПОКУПАТЕЛЬ**

Крушевский Вячеслав Арнольдович КС

Российская Федерация, Санкт-Петербург.

Двадцать четвёртого июля две тысячи девятнадцатого года.

Настоящий договор удостоверен мной, Корецкой Еленой Георгиевной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург.

Содержание договора соответствует волеизъявлению его участников.

Договор подписан в моем присутствии.

Личности подписавших договор установлены, их дееспособность проверена.

Полномочия представителя участника договора проверены.

Договор подписан участником Кваша Ксенией Данииловной, 05 июня 2003 года рождения, действующей с согласия отца Кваша Даниила Владимировича, личность которого установлена, дееспособность и полномочия проверены.

Принадлежность имущества проверена.

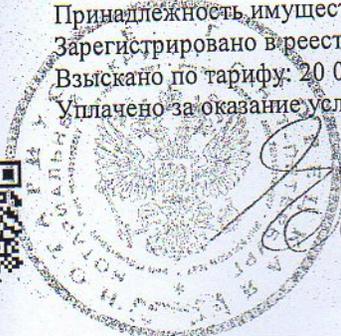
Зарегистрировано в реестре: № 78/135-н/78-2019-4-512

Взыскано по тарифу: 20 000 руб. 00 коп.

Уплачено за оказание услуг правового и технического характера: 4 800 руб. 00 коп.

МП

Е. Г. Корецкая





**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

**Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия**



Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 00938 от 10 июля 2013 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»**

**ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «Вега»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1089847215260**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7841388433**

007980

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

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

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности )

Настоящая лицензия предоставлена на срок

**бессрочно**

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

**№ 981 от 10 июля 2013 г.**

**№592 от 15 мая 2019 г.**

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

**Заместитель Министра**

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

**С.Г.Обрывалин**

(ф.и.о. уполномоченного лица)



Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 00938** от **10 июля 2013 г.**

виды выполняемых работ:

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

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

  
(подпись уполномоченного  
лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)



**Приложение № 10 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

**Копия договоров с экспертами**

Санкт-Петербург

02 декабря 2022 года

**Гражданин Российской Федерации Тягульский Антон Анатольевич,**

именуемый в

дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации Глинская Наталия Борисовна,**

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора**

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом» по адресу: **Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (квартира № 10)**, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» (шифр: 1-10-2/12-22) (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

### **2. Сроки оказания Услуг**

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

### **3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**

### **4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг

Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

## **5. Права и обязанности Заказчика**

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право контролировать оказание Услуг и соблюдение Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

## **6. Сдача и приемка Услуг**

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Прочие условия**

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченным представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

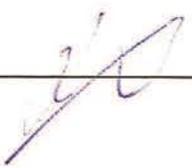
**9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

Заказчик:  
**Гражданин Российской Федерации**  
**Тягульский Антон Анатольевич**

Исполнитель:  
**Гражданин Российской Федерации**  
**Глинская Наталия Борисовна**

**Гражданин Российской Федерации**

**Гражданин Российской Федерации**

  
\_\_\_\_\_/А.А. Тягульский/

  
\_\_\_\_\_/Н.Б. Глинская/

Санкт-Петербург

02 декабря 2022 года

**Гражданин Российской Федерации Тягульский Антон Анатольевич,**

именуемый в

дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

**Индивидуальный предприниматель Калинин Валерий Александрович** (ИНН 470602203370, ОГРНИП 318784700179381), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора**

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом» по адресу: **Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (квартира № 10)**, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» (шифр: 1-10-2/12-22) (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

### **2. Сроки оказания Услуг**

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

### **3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**

### **4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг Заказчику в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области

сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

## **5. Права и обязанности Заказчика**

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право контролировать оказание Услуг и соблюдение Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

## **6. Сдача и приемка Услуг**

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Прочие условия**

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченным представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

**9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**Заказчик:**  
**Гражданин Российской Федерации**  
**Тягульский Антон Анатольевич**

**Исполнитель:**  
**Индивидуальный предприниматель**  
**Калинин Валерий Александрович**

**Гражданин Российской Федерации**

**Индивидуальный предприниматель**

  
\_\_\_\_\_/А.А. Тягульский/

  
\_\_\_\_\_/В.А. Калинин/

Санкт-Петербург

02 декабря 2022 года

**Гражданин Российской Федерации Тягульский Антон Анатольевич,**

именуемый в

дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации Прокофьев Михаил Федорович,**

именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, а вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### **1. Предмет Договора**

1.1 Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать **Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом» по адресу: **Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (квартира № 10)**, входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» (шифр: 1-10-2/12-22) (далее соответственно – «Услуги», «Объект»), а Заказчик обязуется принять оказанные Услуги и оплатить их.

1.2 Исполнитель оказывает Услуги в соответствии с предоставленными Заказчиком исходными данными, необходимыми для оказания Услуг, а также в соответствии с требованиями действующего на момент оказания Услуг законодательства.

1.3 Результатом оказанных Услуг является акт (с приложениями) по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации - в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе.

### **2. Сроки оказания Услуг**

2.1. Даты начала оказания Услуг - с момента подписания Договора при условии предоставления Заказчиком исходных данных. Дата окончания оказания Услуг – 15 (пятнадцать) рабочих дней со дня начала оказания Услуг.

2.2. Исполнитель вправе досрочно оказать Услуги, предусмотренные Договором, при этом Исполнитель не вправе требовать увеличения цены Договора. Заказчик вправе досрочно принять Услуги и оплатить стоимость оказанных Услуг.

2.3. Датой окончания оказания Услуг и моментом перехода права собственности на результаты оказанных Услуг считается дата подписания Акта сдачи-приемки оказанных Услуг (далее также «Акт сдачи-приемки») со стороны Заказчика, если иное не предусмотрено разделом 6 настоящего Договора.

2.4. В случае, если в рамках оказания Услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия по замечаниям экспертной комиссии возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в проектную документацию, Исполнитель приостанавливает оказание Услуг на период устранения Заказчиком замечаний к проектной документации.

### **3. Стоимость Услуг по Договору и порядок их оплаты**

### **4. Права и обязанности Исполнителя**

При оказании Услуг по Договору Исполнитель:

4.1. Обеспечивает надлежащее оказание Услуг по Договору и сдачу результата оказанных Услуг

4.2. Оказывает Услуги в соответствии с действующими нормами и правилами в области сохранения, использования, популяризации и охраны объектов культурного наследия.

4.3. Имеет другие права и обязанности, вытекающие из условий Договора и действующего законодательства.

## **5. Права и обязанности Заказчика**

При исполнении Договора Заказчик:

5.1. Имеет право контролировать оказание Услуг и соблюдение Исполнителем условий Договора.

5.2. Обязан оказывать содействие Исполнителю в процессе оказания им Услуг по вопросам, непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.

5.3. По окончании оказания Исполнителем Услуг осуществляет приемку их результатов в соответствии с условиями Договора.

5.4. До начала оказания Услуг передает Исполнителю исходные данные, необходимые для оказания Услуг.

5.5. Обязан передать Исполнителю исходные данные (в том числе проектную документацию), необходимые для оказания Услуг, указанных в пункте 1.1 Договора.

## **6. Сдача и приемка Услуг**

6.1. Передача Документации, оформленной в установленном действующим законодательством порядке, осуществляется Исполнителем в количестве и на типе носителя, указанном в пункте 1.3 Договора. При этом Исполнитель также представляет Заказчику для подписания Акт сдачи-приемки оказанных Услуг по Договору.

6.2. Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации осуществляет приемку и передает Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки оказанных Услуг или Мотивированный отказ от приемки Документации и оказанных Услуг.

6.3. В случае Мотивированного отказа Заказчика от приемки Документации и оказанных Услуг Сторонами в течение 10 (Десяти) рабочих дней составляется и подписывается соответствующий двусторонний Акт с перечнем необходимых доработок и сроков их устранения. Если необходимость корректировки Документации возникла по вине Исполнителя, то он выполняет указанную корректировку безвозмездно. Если необходимость корректировки возникла по вине Заказчика, то Исполнитель выполняет корректировку как Дополнительные Услуги за дополнительную оплату после подписания Сторонами соответствующего Дополнительного соглашения к Договору.

6.4. Сдача-приемка результата оказанных Услуг по Договору осуществляется по Акту сдачи-приемки оказанных Услуг. До подписания данного Акта Сторонами Исполнитель считается не исполнившим обязательства по Договору, если иное не предусмотрено Договором и действующим законодательством.

6.5. Если Заказчик в течение 10 (десяти) рабочих дней после даты получения Документации и Акта сдачи-приемки оказанных Услуг не осуществляет приемку оказанных Услуг в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора, Услуги считаются оказанными должным образом и принятыми Заказчиком. В этом случае Услуги подлежат оплате Заказчиком в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Акта сдачи-приемки оказанных Услуг с отметкой Исполнителя об отказе Заказчика от подписания.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение/ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Прочие условия**

8.1. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон либо в одностороннем внесудебном уведомительном порядке согласно действующему законодательству (в т.ч. согласно ст. 715 ГК РФ), при этом Заказчик уплачивает Исполнителю часть установленной стоимости Услуг пропорционально части Услуг, выполненной до получения извещения об отказе Заказчика от исполнения Договора и принятой Заказчиком.

8.2. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. В случае изменения адреса либо иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друга в течение 3 (трех) дней со дня таких изменений.

8.4. Договор составлен в двух идентичных подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

8.5. Стороны признают юридическое действие подписанных и переданных по факсу или по электронной почте электронно-цифровых копий настоящего Договора, а также иных документов, относящихся к настоящему Договору.

## 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

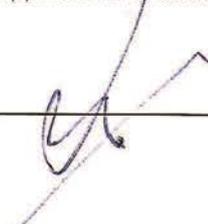
Заказчик:

**Гражданин Российской Федерации  
Тягульский Антон Анатольевич**

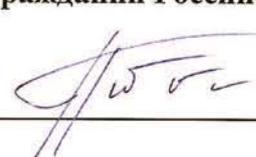
Исполнитель:

**Гражданин Российской Федерации  
Прокофьев Михаил Федорович**

**Гражданин Российской Федерации**

  
\_\_\_\_\_/А.А. Тягульский/

**Гражданин Российской Федерации**

  
\_\_\_\_\_/М.Ф. Прокофьев/

78 А В 0189582

**ДОВЕРЕННОСТЬ**

Российская Федерация, город Санкт-Петербург.  
Седьмого июня две тысячи двадцать первого года.

Общество с ограниченной ответственностью **ПЕТРОПРОЕКТ**, адрес (место нахождения): 195265, город Санкт-Петербург, проспект Луначарского, дом 104, корпус 2, литера А, квартира 63, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1057813161889, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7813336151,

**быть моими представителями** во всех государственных, административных и иных учреждениях и организациях Санкт-Петербурга, в том числе в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Комитете имущественных отношений, Комитете по градостроительству и архитектуре, филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг, в Жилищном комитете, в Государственном учреждении «городское управление инвентаризации и оценки недвижимости Санкт-Петербурга» (ГУИОН) и его филиалах, в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству и в его филиалах, в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению, в Комитете по содержанию жилищного фонда, в Инспекции Федеральной налоговой службы России, в районной администрации, Территориальной службе Заказчика, в районном проектно-инвентаризационном бюро, в районной Межведомственной комиссии по техническому надзору, в Государственной административно-технической инспекции, Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, ФГУЗ « Центр

гигиены и эпидемиологии», в органах пожарного надзора, в Петербурггосэнергонадзоре, ЗАО «Петроэлектросбыт», в ОАО «Ленэнерго», в Ленгазе, в ГРО «ПетербургГаз» в ГУП «Водоканал», в телефонном узле, в жилищно-эксплуатационных органах, в органах УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, в проектных, экспертно-технических и строительных организациях Санкт-Петербурга по всем вопросам, связанным с ремонтом, перепланировкой, переустройством квартиры расположенной по адресу: **город Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 183, квартира 10**, для чего предоставляю право получать любые документы и сведения по объекту недвижимости, в том числе формы 7 и формы 9, Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, справки о содержании правоустанавливающих документов, паспорта на квартиру, кадастровые паспорта помещения и справки об инвентаризационной стоимости, с правом заказа, согласования и получения проектной и иной документации, необходимой для осуществления перепланировки, переустройства, заключать договоры на обслуживание, регистрации произведенной перепланировки, переустройства в установленном порядке, с правом регистрации и обременений, снятия обременений, внесения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, с правом получения всех необходимых документов, дубликатов документов, с правом подачи деклараций, подавать заявления, оплачивать государственные и иные сборы и пошлины, производить финансовые расчеты, расписываться за меня и выполнять все действия, связанные с данным поручением.

Доверенность выдана сроком на **три года**, с правом передоверия.

Текст настоящей доверенности прочитан вслух.

Я, Крулевский Вячеслав Арнольдович, подписавший настоящую доверенность, заверяю, что правовые последствия выдачи доверенности и порядок ее отмены мне временно исполняющим обязанности нотариуса разъяснены. Текст доверенности соответствует моему волеизъявлению.

*Крулевский Вячеслав Арнольдович*

Российская Федерация, город Санкт-Петербург  
Седьмого июня две тысячи двадцать первого года

Настоящая доверенность удостоверена мной, Шараевым Иваном Андреевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербург Крошкиной Натальи Владимировны.

Содержание доверенности соответствует волеизъявлению заявителя.

Доверенность подписана в моем присутствии.

Личность заявителя установлена, дееспособность проверена.

Зарегистрировано в реестре: № 78/178-н/78-2021-3-1367.

Уплачено за совершение нотариального действия: 500 руб.

МП

И.А. Шараев



13.613.725

**Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.**

**Протоколы заседаний экспертной комиссии.**

**Протокол № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.

Санкт-Петербург

«02» декабря 2022 г.

**Присутствовали:**

**Прокофьев Михаил Федорович**, место работы и должность - Генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Ленинградский государственный университет имени А.А. Жданова; историк, стаж работы по профессии - 41 год; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. (п. 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Глинская Наталия Борисовна**, место работы и должность - заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончила Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И.Е. Репина; искусствовед, стаж работы по профессии - 43 года; аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. (п. 5); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Калинин Валерий Александрович**, место работы и должность - главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр»; образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный политехнический университет; инженер - строитель, стаж работы по профессии - 18 лет; индивидуальный предприниматель; аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. (п. 11); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Повестка дня:**

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

**1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.****Слушали:**

Глинскую Н.Б. - 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 экспертной комиссии и ее ответственного секретаря.

**Постановили:**

Председателем экспертной комиссии выбрать Прокофьева М.Ф.

Ответственным секретарем экспертной комиссии 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:**

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

**Голосование:**

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

Принято единогласно.

**4. Определение основных направлений работы экспертов.**

**Слушали:** Глинскую Н.Б. - об определении основных направлений работы экспертов.

**Постановили:**

определить следующие направления работы экспертов:

1. Прокофьев М.Ф. 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. Глинская Н.Б. 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 02.12.2022 по 23.12.2022:

02.12.2022- натурное обследование зданий, фотофиксация современного состояния;

03.12.2022 - 14.12.2022 - ознакомление с проектной документацией, обработка

материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

15.12.2022 - 22.12.2022- оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

23.12.2022 – 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. О принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.**

**Слушали:**

Глинскую Н.Б. - о принятии от Заказчика документов для проведения экспертизы.

**Постановили:**

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

- 1) Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия № МКРФ 00938 от 10.07.2013 г.
- 2) Копия задания КГИОП от 24.11.2020 г. № 01-52-2544/20-
- 3) Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 03.05.2022 г. № 99/2022/465170740;
- 4) Копия распоряжения КГИОП от 26.10.2011 г. № 10-721 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена»;
- 5) Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена» от 10.06.2002 г.;
- 6) Копия письма КГИОП от 11.09.2019 г. № 01-30-919/19-0-1;
- 7) Копия паспорта на квартиру по состоянию на 01.11.2011 г. инв. № 4931/11;
- 8) Копия доверенности на бланке серии 78 АВ 0189582 от 07.06.2021 г.;
- 9) Копия договора купли-продажи объекта недвижимости №78/135-н/78-2019-4-512 от 24.07.2019 г.
- 10) Копия выписки из инвентарного дела о технических характеристиках объекта от 26.11.2020 г. № с18-0006807;
- 11) Копии поэтажных планов здания по состоянию на 1990 г., 2009 г., 2013 г.;
- 12) Проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.

**Голосование:**

3 человека - за; против - нет; воздержавшихся - нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии  
Прокофьев М.Ф.



02.12.2022 г.

Ответственный секретарь экспертной  
комиссии  
Глинская Н.Б.



02.12.2022 г.

Член экспертной комиссии  
Калинин В.А.



02.12.2022 г.

**Протокол № 2****заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации**

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.

Санкт-Петербург

«23» декабря 2022 г.

**Присутствовали аттестованные эксперты:****Председатель экспертной комиссии:**

Прокофьев Михаил Федорович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. (п. 21); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Глинская Наталия Борисовна - аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. (п. 5); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Член экспертной комиссии:**

Калинин Валерий Александрович - аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом МКРФ № 2032 от 25.12.2019 г. (п. 11); аттестация продлена до 25.12.2023 в соответствии с п.1 приложения 1.1. к постановлению Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022).

**Повестка дня:**

Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Доходный дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р.наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 34), входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Дом и фабрика шелковых изделий А.И. Ниссена», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 183, литера А (Фонтанки р. наб., 183; Калинин пер., 1; Лабутина ул., 32-34): «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанной ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г.

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

**Слушали:** Прокофьева М.Ф

**Постановили:**

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация «Проект приспособления для современного использования квартиры №10» (шифр: 1-10-2/12-22), разработанная ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская «ВЕГА» в 2022 г. соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

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

**Голосование по всем вопросам одновременно:**

3 человека - за; против - нет; воздержавшихся - нет. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии  
Прокофьев М.Ф.



23.12.2022 г.

Ответственный секретарь экспертной комиссии  
Глинская Н.Б.



23.12.2022 г.

Член экспертной комиссии  
Калинин В.А.



23.12.2022 г.

№ п.п.	Наименование	№ стр.
1	Титульный лист	1
2	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы;	2
3	<b>Приложение № 1.</b> Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;	21
4	<b>Приложение № 2.</b> Фотофиксация современного состояния;	35
5	<b>Приложение № 3.</b> Копия решения органа государственной власти о включении в перечень объектов культурного наследия;	50
6	<b>Приложение № 4.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия;	52
7	<b>Приложение № 5.</b> Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;	64
8	<b>Приложение № 6.</b> Копия задания, выданного органом охраны на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;	66
9	<b>Приложение № 7.</b> Копии технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;	72
10	<b>Приложение № 8.</b> Правоустанавливающие документы: выписка из ЕГРН, договор купли-продажи;	79
11	<b>Приложение № 9.</b> Копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;	92
12	<b>Приложение № 10.</b> Копия договоров с экспертами;	96
13	<b>Приложение № 11.</b> Протоколы заседаний экспертной комиссии.	108
14	Содержание	115