

## Акт

### по результатам государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.

г. Санкт-Петербург

«16» мая 2023 г.

#### 1. Дата начала и дата окончания экспертизы.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена экспертной комиссией с «17» апреля 2023 г. по «16» мая 2023 г. (Приложение №№ 5, 6 (копии протоколов заседаний экспертной комиссии, копии договоров с экспертами)).

#### 2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

#### 3. Заказчик экспертизы.

Абелис Роман Леонидович, именуемый в дальнейшем «Заказчик», в лице Анашкина Евгения Дмитриевича, действующего по доверенности от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 (Приложение № 2. Копии документов, предоставленных заказчиком).

#### 4. Сведения об экспертах (состав экспертной комиссии).

**Председатель экспертной комиссии:** Прокофьев Михаил Федорович. Образование высшее: Ленинградский государственный университет, специальность — историк, стаж работы по профессии — 42 года. Место работы и должность: генеральный директор ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №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).

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;
- 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: Ордена Трудового Красного Знамени институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина, специальность — искусствовед, стаж работы по профессии — 43 года. Место работы и должность: заместитель генерального директора ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Минкультуры России приказом №2032 от 25.12.2019 г. (п. 5), внесение изменения - Приказ Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г.<sup>1</sup> 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: Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, специальность — инженер-строитель, стаж работы по профессии — 19 лет. Место работы и должность: главный инженер ООО «Научно-проектный реставрационный центр», аттестован как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы Министерством культуры Российской Федерации приказом №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).

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

<sup>1</sup> Приказом Минкультуры России № 596 от 30.04.2021 г. внесены изменения в приложение к приказу Министерства культуры РФ от 25.12.2019 г. № 2032 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»- в строке 5 слова «Глинская Наталья Борисовна» заменены словами «Глинская Наталия Борисовна».

Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

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

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»* (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г. требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объект государственной историко-культурной экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»* (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г. в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы;
- Раздел 2. Комплексные научные исследования;
- Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. № 11.

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

- «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г. (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта);
- Задание КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия по адресу:

Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).

- Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 12.04.2011 № 10-129 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2014 № 10-813 о внесении дополнений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Письмо КГИОП № 01-46-633/23-0-1 от 27.03.2023 об отсутствии сведений о наличии в квартире № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьера (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40 (улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А), утверждён КГИОП 31.08.2005 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022. Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ». Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Выписка из ЕГРН от 24.01.2023г. № КУВИ-999/2023-074152. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2);
- Договор купли продажи 78 АБ № 6212629 от 14.01.2019 г. квартиры по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, квартира 11 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Доверенность от 09.03.2023 г. № 78 АВ 3140964 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2);
- Копия технического паспорта на квартиру № 11 по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).
- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40, утвержден приказом Министерства культуры РФ от 02.07.2015 (копии документов, предоставленных заявителем – Приложение № 2).

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

Экспертами установлено, что на момент начала проведения экспертизы, в исследуемой квартире самовольно, без разрешения КГИОП выполнены работы по перепланировке и приспособлению для современного использования в соответствии с представленной проектной документацией и не нарушают предмета охраны объекта культурного наследия.

Работы были выполнены практически полностью и к настоящему времени приостановлены до согласования проектной документации в КГИОП.

Экспертами сделан вывод, что выполненные работы по перепланировке и ремонту квартиры не оказали влияния на предмет охраны.

Иные сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

В ходе проведения экспертизы экспертами выполнен комплекс мероприятий и исследований:

- Изучена и проанализирована документация, представленная заказчиком экспертизы.
- Проведен анализ исходно-разрешительной документации, необходимой для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы.
- Проведены историко-архивные и библиографические исследования, необходимые для составления краткой исторической справки и альбома иконографии (Приложение №3). Исследования проведены в объеме необходимом для достижения цели и обоснования выводов экспертизы. Главным источником для выполнения исследования послужили материалы по застройке рассматриваемого участка, хранящиеся в Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), в ЦГАКФФД СПб. Для анализа истории владения и прилегающей территории в XVIII – первой половины XIX вв. использованы картографические материалы из фондов РНБ, РГИА и Атлас тринадцати частей С. Петербурга, составленный в Н. Цыловым, материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (ОГГС УАИ КГА), а также литература, посвященная строительной истории этой части города.
- Составлена краткая историческая справка – пункт 10.3. настоящего акта экспертизы и альбом иконографии – Приложение № 3.
- Выполнена фотофиксация объекта культурного наследия в границах проектирования, разработана схема с указанием точек съемки – Приложение № 4.
- Проанализировано действующее законодательство в области охраны объектов культурного наследия.
- Рассмотрена и проанализирована проектная документация, получено представление о видах и составе планируемых работ, сделаны выводы об их влиянии на объект культурного наследия и его предмет охраны.

- Проведена оценка проектной документации на соответствие требованиям задания КГИОП и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации, в части состава и содержания.
- Исследования проведены **методом** сравнительного анализа данных, полученных в результате экспертизы. Результаты исследований оформлены в виде настоящего акта.
- На основании проведенных исследований и анализа представленной проектной документации экспертами сформулирован вывод о ее соответствии требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
- При проведении экспертизы экспертами соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные ст. 29 Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проведенных исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов. Экспертами самостоятельно оценены результаты исследований и сформулированы выводы экспертизы.

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

### **10.1. Сведения о правообладателе объекта культурного наследия:**

Квартира № 11, расположенная в здании по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, находится в частной собственности (выписка из ЕГРН – Приложение № 2).

### **10.2. Общие сведения объекте культурного наследия:**

На основании согласно Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327 здание по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» (извлечение – Приложение № 1). Адрес согласно Приказу: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А утверждены 31.08.2005 г. (Приложение № 4. Копии документов, предоставленных заказчиком).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А утвержден на основании Распоряжение Правительства Санкт-Петербурга от 12.04.2011 № 10-129 (Приложение № 4. Копии документов, предоставленных заказчиком).

Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40, утвержден приказом Министерства культуры РФ от 02.07.2015

### **10.3. Краткие исторические сведения об объекте (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Исследуемый объект расположен по красным линиям улицы Рубинштейна и Загородного проспекта.

Начало градостроительного освоения данной территории было положено в 1730-х гг., когда на месте пешеходной тропы, ведущей от Невской перспективы (ныне Невский проспект) в Екатерингоф была проложена Загородная дорога (ныне Загородный проспект). В 1740-х гг. от Невской перспективы до Загородной дороги была проложена дорога, мощенная деревом. Первоначально, сложившаяся трасса называлась Головкинским переулком (по другим данным - Головин переулок), в 1798 г. дорога получила название Троицкого переулка, в 1887 г. дорога получила статус улицы и стала именоваться Троицкой улицей. В 1929 г. улица обрела свое современное название – улица Рубинштейна.

В 1737 г. был принят план развития Санкт-Петербурга, составленный под руководством П.М. Еропкина, так называемый «План Императорского столичного города Санкт-Петербурга сочиненной в 1737 году». План показывает, что между рекой Фонтанкой и Загородной дорогой в первой половине XVIII в. существовали усадебные участки, впоследствии, при прокладке трассы Головкина переулка, разделенные на две части (Илл. 1).

В результате реформы городского самоуправления в 1782 г. Петербург разделяется на десять частей, среди них была и Московская часть.

Формирование уличной сети территории Московской части начинается только во второй половине XVIII в. Тогда же появляется и застройка территории, которая первоначально развивалась вдоль набережной Фонтанки (Илл. 2-3).

На Сенатском атласе Санкт-Петербурга 1798 г. на рассматриваемом участке между Загородным проспектом и Троицким переулком, изображена треугольная в плане каменная постройка, образующая существующий до настоящего времени острый угол перекрестка Загородного проспекта и Троицкого переулка.<sup>2</sup> По красной линии Загородного проспекта и Троицкого переулка также отмечены отдельностоящие деревянные сооружения (Илл. 4). Похожая ситуация видна на Атласе 1806 г. (Илл. 5), а также на плане Шуберта 1828 г.<sup>3</sup> (Илл. 6).

Согласно архивному делу Городской управы, в 1824 г. рассматриваемый участок находился в Московской части 2-го квартала под № 166/10 и принадлежал сначала наследникам купца Андреева, а затем купцу А. Лапину<sup>4</sup>.

На участке в этот период фиксировался двухэтажный на погребях каменный дом на пересечении трасс Загородного проспекта и Троицкого переулка, а также одноэтажное хозяйственное строение по северной границе участка (Илл. 8-9).

Атлас Н. Цылова 1849 г. показывает владельцами рассматриваемого участка Лапиных<sup>5</sup> (Илл. 7).

<sup>2</sup> Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартал. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

<sup>3</sup> Подробный план столичного города С.-Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф. Ф. Шуберта. 1828 г. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.

<sup>4</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 1-4.

<sup>5</sup> Атлас тринадцати частей С.Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.

В 1888 г. участком владели уже два брата, «купцы 3-й гильдии Алексей и Александр Андреевы»<sup>6</sup> (вероятно, имелись в виду Александр Андреевич и Алексей Андреевич Лапины). Согласно архивному делу Городской управы, в это время каменный дом был значительно расширен по проекту архитектора П. Самсонова и занял уже всю, находящуюся в пределах участка, красную линию Загородного проспекта. Со стороны Троицкой улицы оставался открытый двор (**Илл. 10, 19**).

В 1895-1905 гг. здание продолжало принадлежать Александру Андреевичу Лапину, в 1909 г. им владеют его наследники Владимир Павлович и Андрей Александрович Лапины, Любовь Александровна Будкина и Елизавета Александровна Базарянинова<sup>7</sup>. До 1912 года в здании находился театр «Мефистофель» (**Илл. 20**).

Следующим владельцем рассматриваемого участка стал купец 2-й гильдии Шнеер Залман Иофф, владевший мебельным магазином и торгово-посреднической конторой на Литейном 47, антикварными магазинами на Бассейной 6 и в доме №6 по Загородному проспекту<sup>8</sup>.

В 1913-1914 годах старый дом был разобран (**Илл. 20-21**), а на его месте, для нового владельца был построен новый пятиэтажный дом в формах неоклассицизма. Автором проекта этого здания стал архитектор Александр Львович Лишневецкий<sup>9</sup>. С тех пор дом рассматриваемый дом стал одним из символов района Петербурга, известного как «Пять углов» - его башня выходит как раз на именуемый так перекрёсток (**Илл. 11-17**).

На верхнем этаже дома по Загородному проспекту жил сам домовладелец с семьёй. Под ними квартиру занимал банкир Я. В. Голант, председатель совета Петроградского общества взаимного кредита. В нижних этажах были размещены несколько магазинов<sup>10</sup>.

В 1915 г. тем же архитектором А.Л. Лишневецким был сделан проект устройства на втором этаже зрительного зала на 304 места с эстрадой и устройства лестницы (**Илл. 18**).

Жителями дома в 1930-1940-х годах были видный учёный-физик Матвей Петрович Бронштейн и его жена писательница Лидия Корнеевна Чуковская, дочь знаменитого детского писателя. В доме, в гостях у Л.К. Чуковской, бывала А.А. Ахматова<sup>11</sup>.

Во время Второй мировой войны и блокады Ленинграда здание существенных повреждений не получило.

В советское время в доме происходили частичные перепланировки. В пределах рассматриваемой квартиры № 11 историческая планировочная структура была частично утрачена, появились дополнительные перегородки.

В 1997 г. на доме установлена гранитная мемориальная доска Л. К. Чуковской и М. П. Бронштейну (архитектор Вячеслав Борисович Бухаев). На доске надпись: «В этом доме с сентября 1935 года жили: до мая 1941 г. писательница Лидия Корнеевна Чуковская (1907-1996) и до ареста в августе 1937 г. физик теоретик Матвей Петрович Бронштейн (1906-

<sup>6</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 21-29об.

<sup>7</sup> Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 52-53.

<sup>8</sup> ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 30-32; Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 53

<sup>9</sup> Там же.

<sup>10</sup> Векслер А., Крашенинникова Т. Загородный проспект. М., 2010. С. 426.

<sup>11</sup> Там же. С. 54-56.

1938, расстрелян). Здесь в 1939-1940 гг. была написана «Софья Петровна» - повесть о большом терроре»<sup>12</sup>.

На основании согласно Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327 здание взято под охрану в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе».

К настоящему времени здание в целом сохранило свои исторические объемно-планировочные решения, стилистику и декор фасадов; сохраняется жилая функция здания (Илл. 22-28).

#### **10.4. Описание современного состояния объекта.**

##### Градостроительное решение.

Рассматриваемое здание (Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А) расположено на треугольном участке, ограниченном Загородным проспектом с юго-востока, улицей Рубинштейна с запада и соседним участком с северо-востока. Участок имеет внутренний двор, въезд в который организован через арочный проезд с улицы Рубинштейна. Здание является неотъемлемой частью исторической застройки Загородного проспекта, локальной высотной доминантой и важным градостроительным элементом перекрестка «Пять углов».

##### Объемно-пространственное решение.

Здание треугольное в плане, состоит из пятиэтажных корпусов (согласно техническому паспорту, здание – шестиэтажное), расположенных по периметру внутреннего двора.

Исследуемая квартира № 11 расположена на 5-м этаже лицевого корпуса. Она имеет выход на лестничную клетку и окна, ориентированные на Загородный проспект и улицу Рубинштейна. Каких-либо ценных исторических элементов декоративной отделки или предметов ДПИ в квартире нет.

##### Конструктивная система.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича.

##### Архитектурно-художественное решение фасадов.

##### Лицевые фасады.

Лицевые фасады по Загородному проспекту и улице Рубинштейна решены в духе неоклассицизма. Раскрепованы ризалитами, декорированы пилястрами, увенчаны аттиком.

Материал отделки фасада: терразитовая штукатурка, гранитный цоколь.

##### Дворовые фасады.

Дворовые фасады решены в духе строгого безордерного неоклассицизма: цоколь, облицованный известняковыми плитами; материал и характер обработки фасадных поверхностей – гладкая известковая штукатурка.

#### **10.5. Анализ проектной документации.**

---

<sup>12</sup> Там же. С. 57.

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — *«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»* (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г. в составе:

- Раздел 1. Предварительные работы;
  - Раздел 2. Комплексные научные исследования;
- Раздел 3. Проект перепланировки и переустройства кв. № 11.

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

В данном разделе представлена исходно-разрешительная документация, в том числе: Задание КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1, учетная документация по объекту культурного наследия; копии документов, удостоверяющих права на рассматриваемую квартиру по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11; копия технического паспорта на квартиру № 11. В соответствии с заданием КГИОП в рамках предварительных работ была выполнена фотофиксация объекта до начала работ.

В рамках предварительного исследования объекта культурного наследия в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации 24.03.2015 № 90-01-39-ГП в раздел включен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11 от 20.12.2022 (далее – Акт влияния), в котором делается вывод, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Исходно-разрешительная документация представлена в необходимом объеме для проектирования.

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

В состав комплексных научных исследований входит Техническое заключение по результатам технического обследования строительных конструкций квартиры № 11, расположенной по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

Сотрудниками ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г. был произведен осмотр технического состояния помещений квартиры № 11 по адресу: улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11 с выдачей технического заключения для последующей разработки проекта приспособления для современного использования квартиры.

Квартира №11 расположена на пятом этаже. Вход в подъезд осуществляется со стороны лицевого фасада здания по Загородному проспекту. На дворовую территорию вход осуществляется с через проездную арку по ул. Рубинштейна.

Общая площадь помещений составляет 101.60 м<sup>2</sup>. Высота помещений равна 3,440 м.

Объемно-планировочные решения дают возможность сделать вывод, что в квартире может быть произведена перепланировка.

### **Стены и перегородки**

Обследование стен осуществлялось путем последовательного обхода и детального осмотра фасадов, а также всех доступных внутренних помещений с зарисовкой, замерами и фотофиксацией видимых дефектов и повреждений.

Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой продольных и поперечных стен и перекрытий.

Стены выполнены из красного полнотелого обожженного кирпича на кладочном растворе по цепной системе перевязки швов по всей высоте стен.

Размеры кирпича могут быть 260(270) x 70(75) x 125 мм.

Толщина несущих наружных стен здания литеры А многоквартирного жилого дома колеблется от 850 до 800 мм, что соответствует кладке в 3.5 кирпича.

Самонесущие перегородки выполнены деревянными и из ГКЛ по металлическому каркасу толщиной 100 и 120 мм соответственно. Перегородки оштукатурены и окрашены с обеих сторон. В санузле и душевой облицованы керамической плиткой.

В ходе обследования технического состояния стен не было выявлено **дефектов и повреждений**, снижающих их несущую способность.

**Учитывая все вышесказанное, состояние несущих стен здания оценивается как работоспособное.**

### **Фундаменты**

Проведение технического обследования фундаментов предполагает откопку пристенных шурфов, что не было предусмотрено Техническим заданием Заказчика. В связи с этим, в рамках настоящих работ, исследование тела фундаментных конструкций не производилось.

**По визуальной оценке, состояние фундаментов оценивается как работоспособное.**

Также следует отметить, что согласно ВСН 58-88(р) минимальная продолжительность эффективной эксплуатации рассматриваемого типа фундаментов составляет 50 лет.

### **Междуэтажные перекрытия**

Обследование перекрытий осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках.

По результатам обследования в помещениях квартиры №11 установлено, что междуэтажные перекрытия выполнены деревянными по несущим металлическим балкам.

Состав междуэтажного перекрытия:

- Напольное покрытие – 20 мм;
- Деревянный настил – 30 мм;

- Деревянные лаги – 100х60(h) мм;
- Засыпка шлаком - 150 мм;
- Деревянный подбор - 50 мм;
- Штукатурка по дранке - 30 мм.

В ходе обследования технического состояния междуэтажного перекрытия в границах квартиры №11 не было выявлено дефектов и повреждений, снижающих его несущую способность.

**Состояние перекрытий в границах помещений квартиры №11 здания многоквартирного жилого дома оценивается как работоспособное.**

#### **Окна и двери**

Обследование окон и внутренних дверей осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках, а также всех доступных внутренних помещений с зарисовкой, замерами и фотофиксацией видимых дефектов и повреждений.

Исторические оконные и оконно-дверные заполнения деревянные. Окна – двойные. Сохранившийся тип окон – одностворчатые с форточкой и горбыльками, а также одностворчатые распашные. Фурнитура металлическая: ручки, петли, шпингалеты. Рамы и переплеты из древесины.

Внутренние двери – одностворчатые и двухстворчатые. Двухстворчатые двери симметричные относительно центральной оси, остеклённые с филенками. Одностворчатые двери глухие с филенками.

Входная дверь – деревянная двухстворчатая. Фурнитура металлическая: ручки, петли, шпингалеты. Рамы и переплеты из древесины.

Основные дефекты и повреждения деревянных окон и дверей:

- отслоение и разрушение красочного слоя;
- трещины в швах примыкания коробки;
- повсеместная деформация древесины с отдельными участками гниения;
- коробление и растрескивание коробок и соединений элементов;
- все деревянные оконные и дверные заполнения имеют неплотный притвор.

**Состояние дверных и оконных заполнений кв. №11 оценивается как работоспособное.**

#### **Внутренняя отделка**

Обследование отделки осуществлялось путем визуального освидетельствования их технического состояния на доступных для осмотра участках.

#### Стены

Стены в коридоре оклеены обоями. Стены в комнатах оштукатурены и окрашены, а также оклеены обоями. На кухне стены оштукатурены и окрашены, фартук облицован керамической плиткой. В ванной комнате стены облицованы керамической плиткой. В санузле стены оштукатурены и окрашены.

#### Потолок

Потолок оштукатурен и окрашен.

#### Полы:

По результатам обследования в кв. №11 установлено, что покрытия полов выполнены трех видов:

- паркетная доска;
- линолеум;
- керамическая плитка.

В ходе обследования технического состояния напольного покрытия были выявлены дефекты и повреждения естественного износа, связанные со сроком эксплуатации.

**Состояние внутренней отделки в границах квартиры №11 оценивается как ограниченно-работоспособное.**

#### **Инженерные сети:**

Помещения квартиры № 11 здания многоквартирного жилого дома оборудованы следующими инженерными системами:

- Отопление – от ТЭЦ;
- Холодное водоснабжение – централизованное из стальных труб;
- Горячее водоснабжение – газовая колонка.
- Водоотведение осуществляется в городскую сеть;
- Вентиляция – естественная, осуществляется через фрамуги оконных проемов.
- Газоснабжение – централизованное.

**Состояние систем инженерного обеспечения квартиры №11 оценивается как работоспособное.**

#### **Общие выводы и рекомендации:**

По результатам технического обследования строительных конструкций в помещениях квартиры №11 здания многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А, установлено следующее:

В соответствии с принятой шкалой оценки степени физического износа техническое состояние основных строительных конструкций оценивается следующим образом:

1. Состояние несущих стен, перегородок - работоспособное.
2. Состояние перекрытий – работоспособное.
3. Состояние напольных покрытий – ограниченно-работоспособное.
4. Состояние оконных заполнений – работоспособное.
5. Состояние дверных заполнений – работоспособное.
6. Состояние инженерных систем – работоспособное.

На основании анализа результатов, проведенного обследования технического состояния существующих строительных конструкций здания многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А, сделан вывод:

7. Для обеспечения безаварийной работы конструкций и проведению работ по перепланировке следует выполнять в соответствии с серийным проектом «Типовые строительные конструкции, изделия и узлы для капитального ремонта зданий в Ленинграде». Серия 2.130.6-1.

8. На общую прочность и устойчивость основных несущих строительных конструкций самонесущие перегородки влияния не оказывают и могут демонтироваться в соответствии с проектом перепланировки.

9. Перепланировка помещений с монтажом новых перегородок.

10. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительного сантехнического оборудования.

11. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях.

12. Сохранение и реставрация исторических столярных изделий (оконных и оконно-дверных заполнений). Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской.

13. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные распашные согласно технологической схеме заказчика.

14. Отделка помещений.

Работы выполнять в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», и с соблюдением требований СНиП 12-04-2002 «Безопасность работ в строительстве. Часть II. Строительное производство».

### **Раздел 3. Проект приспособления для современного использования.**

Настоящим проектом предусматривается перепланировка и переустройство помещений квартиры №11, находящихся в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А.

#### Архитектурные решения.

Настоящим проектом предусматривается перепланировка и переустройство помещений квартиры №11, находящихся в жилом доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, лит. А.

Общая площадь проектируемых помещений кв. №11 после перепланировки составит 94.10м<sup>2</sup>, высота помещений – h=3.050м; h=3.235м; h=3.350м.

Проектом перепланировки и переустройства указанных помещений не предусматриваются мероприятия по увеличению прочностных и деформационных характеристик несущих конструкций здания.

#### Конструктивные и объемно-планировочные решения.

Для перепланировки и переустройства помещений квартиры №11 рекомендуется следующее:

1. Демонтаж существующих перегородок.
2. Возведение новых перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу.
3. Демонтаж существующих конструкций покрытия пола, а также керамической плитки и линолеума с последующим выполнением настила из керамической плитки и паркетной доски.
4. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительных сантехнических приборов согласно схеме Заказчика.
5. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях;
6. Сохранение и реставрация исторических столярных изделий (оконных и оконно-дверных заполнений). Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской;.

7. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные, стеклянные распашного и раздвижного типа согласно технологической схеме заказчика.

8. Отделка помещений: потолок –

- подшивной потолок из ГКЛ; известково-штукатурная смесь 5-10мм; окраска в/э;
- пол – керамогранитные плиты, паркетная доска;
- стены – окраска по штукатурке, керамическая плитка, обои, пескоструйная обработка, лак для кирпича (см. АР-7 «Ведомость отделки помещений»)

Стены и перегородки в помещениях с влажным режимом имеют влагостойкую отделку на всю высоту.

#### Сведения об инженерном оборудовании.

Инженерное обеспечение предусмотрено от внутренних инженерных коммуникаций здания. Трассы к точкам подключения приняты по кратчайшим путям с минимальным количеством пересечений.

#### **Система электроснабжения**

Проектом предусмотрено устройство систем внутреннего освещения, розеточной сети. Электропроводка выполняется скрыто. Ввод сети и узел учета размещается в коридоре при входе в квартиру.

#### **Система водоснабжения**

Проект разработан в соответствии с:

- СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения».

1. Хозяйственно-питьевой водопровод запроектирован для подачи воды к санитарно-техническому оборудованию.

2. Источником холодного водоснабжения является существующая сеть водопровода.

3. Система хозяйственно-питьевого и технического водопровода монтируется из металлопластиковых труб, имеющих Российский гигиенический сертификат качества. ТЗ

Источником горячего водоснабжения является существующая сеть водопровода.

Для резервного горячего водоснабжения установлена водонагревающая установка в пом. 1.

Система горячего водоснабжения монтируется из металлопластиковых труб, имеющих Российский гигиенический сертификат качества.

#### **Канализация**

1. Бытовая и производственная канализация запроектирована для отвода бытовых сточных вод.

2. Сеть хозяйственно-бытовой канализации монтируется из полипропиленовых труб.

Монтаж и приемку систем водопровода и канализации производить в соответствии с требованиями СП 30.13330.2020 и СП 32.13330.2018.

#### **Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети**

Система отопления и вентиляции существующая.

#### Технологические решения

### **Мероприятия, направленные на снижение опасного воздействия образующихся отходов на окружающую среду.**

Для снижения опасного воздействия отходов, при перепланировке и переустройстве помещений кв. № 11, а также при эксплуатации на окружающую среду, предусматривается:

- своевременный вывоз всех образующихся при ремонте отходов в соответствии с санитарными нормами;
- хранение отходов, образующихся при ремонте, осуществляется в закрытых контейнерах на специально оборудованной хозяйственной площадке с твердым покрытием;
- минимизация строительных отходов.

#### **Проект организации строительства**

Работы производятся в период с 9 до 19 часов. Выходные дни – суббота, воскресенье и праздничные дни.

Предусматривается ежедневная уборка лестницы и рядом лежащей территории.

Для защиты от запыленности смежных помещений использовать «шторы» из полиэтиленовой пленки.

Во время производства работ предусмотреть мероприятия, обеспечивающие уровень шума и вибраций, не превышающих требования норм.

Инженерные сети отключаются не более чем на 2 часа с разрешения и в заранее согласованные сроки с эксплуатирующей организацией.

Удаление мусора производить в мешках, в контейнер с последующим вывозом ежедневно после 19 часов.

Запрещается сбрасывание строительного мусора и складирование его на придворовой территории.

До начала производства работ заключить договор на осуществления технического надзора за проведением работ.

Все строительные материалы, конструкции и оборудование должны иметь гигиенические сертификаты, и сертификаты в области пожарной безопасности.

Работы должны производиться организацией, имеющей лицензию на все виды производимых работ, в строгом соответствии с проектом, с соблюдением строительных норм и правил, норм пожарной безопасности, электробезопасности, под наблюдением производителя работ, ответственного за их безопасное производство.

### **По результатам рассмотрения и анализа проектной документации экспертами установлено следующее:**

Проектная документация соответствует требованиям Задания КГИОП от 13.04.2023 г. № 01-21-710/23-0-1 в части состава и содержания и нормативным требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Проектная документация содержит комплект графических и текстовых материалов, необходимых для реализации проектных решений.

Принятые проектом решения обоснованы результатами комплексных научных исследований, выполненных в достаточном объеме.

Для достижения целей настоящей экспертизы в рамках рассмотрения проектной документации экспертами был проведен анализ проектных решений на предмет соответствия

требований обеспечения сохранности особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А определенного Распоряжением КГИОПа от 12.04.2011 № 10-129 и дополненного Распоряжением КГИОПа от 16.12.2014 № 10-813 о внесении дополнений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129, в результате которого установлено следующее:

- Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части *«Объемно-пространственного решения»*, *«Конструктивной системы»*, *«Объемно-планировочного решения»* объекта культурного наследия. Перепланировка квартиры проводится согласно проекту в границах капитальных стен.

- *«Архитектурно-художественное решение фасадов»* – сохраняется. Проектом не предусмотрены решения по ремонту и/или реставрации фасадов здания. Решения проекта по реставрации оконных заполнений на новые приняты проектом с учетом предмета охраны.

- Проектом не предусмотрены решения, которые могут привести к изменению предмета охраны в части *«Декоративно-художественное оформление интерьеров»*. В помещениях проектируемой квартиры отсутствуют элементы архитектурно-художественной отделки, определенные как предмет охраны.

Таким образом, экспертами сделан вывод о том, что проектные решения учитывают сохранение предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе».

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

### **11.1. Перечень нормативной документации:**

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- Федеральный закон от 22.10.2014г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждено Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569.
- ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».
- ГОСТ Р 21.1101-2009 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».
- ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

- Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (утв. Приказом КГИОП от 20.02.2001 г. №15 (извлечение – Приложение №1).

### **11.2. Перечень архивных источников:**

- Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1795 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Атлас тринадцати частей Санкт-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849.
- Центральный государственный архив кино-фото-фоно документов (*ЦГАКФФД СПб*).
- ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765.
- Материалы топографической съемки Отдела геолого-геодезической службы Управления автоматизации и информатизации Комитета по Градостроительству и архитектуре (*ОГГС УАИ КГА*).

### **11.3. Перечень использованной литературы:**

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX вв. Справочник под общ. ред. Б. М. Кирикова. СПб., 1996.
- Большая топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. 15 000 городских имен. СПб., 2013.
- *Векслер А., Крашенинникова Т.* Загородный проспект. М., 2010. С. 52-53.
- Весь Ленинград. Адресная и справочная книга Ленинграда на 1924 год. Л., 1924.
- Весь Ленинград. Адресная и справочная книга Ленинграда на 1925 год. Л., 1925.
- Весь Ленинград. Адресная и справочная книга Ленинграда на 1934 год. Л., 1934.
- *Глезеров С.Е.* Исторические районы Санкт-Петербурга от А до Я. СПб., 2013.
- Историческая застройка Санкт-Петербурга. Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность учетных зданий. Справочник. СПб., 2001.
- *Семенцов С.В., Красникова О.А., Мазур Т.П. Шрадер Т.А.* Санкт-Петербург на картах и планах первой половины XVIII века. СПб., 2004.
- Табель домов и улиц города С.-Петербурга, с Васильевским островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полюстровским и Шлиссельбургским участками, с показанием частей, полицейских и мировых участков. СПб., 1888.

## **12. Обоснование выводов экспертизы:**

1. В разделе 1 Проектной документации представлен Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А, кв. № 11 от 20.12.2022.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Работы по перепланировке и переустройства помещений квартиры №11:

1. Демонтаж существующих перегородок.
2. Возведение новых перегородок из ГКЛ по металлическому каркасу и стеклянных перегородок.
3. Приспособление существующих инженерных сетей водопровода и канализации с установкой дополнительных сантехнических приборов.
4. Работы по прокладке трасс водоснабжения и канализации в помещениях квартиры №11.
5. Монтаж электроснабжения и освещения в помещениях квартиры №11.
6. Сохранение и реставрация исторических столярных изделий (оконных и оконно-дверных заполнений). Зачистка загрязненных участков и мест шелушений красочного слоя отделки (внутренние створки и внутренняя часть внешней створки), шпатлевание мест утрат, грунтование с последующей окраской;
7. Замена внутренних дверных заполнений квартиры на деревянные распашные согласно технологической схеме заказчика.
8. Отделка помещений.
9. Несущие конструкции не затрагиваются.

При проведении работ, указанных в Акте влияния:

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.
- элементы архитектурно-художественного решения фасадов (оконные и оконно-дверные заполнения) реставрируются в соответствии с требованиями Предмета охраны

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

Согласно выводу Акта влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

2. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40) согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного

кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

3. По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации, экспертами установлено:

- Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Представленная на экспертизу проектная документация разработана с учетом действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления и учитывает требования задания КГИОП.
- Проектные решения приняты с учетом результатов предварительных работ, выводов и рекомендаций комплексных научных исследований. Объем выполненных в рамках проектирования исследований отвечает требованиям задания КГИОП и достаточен для обоснования решений по перепланировке и ремонту квартиры.
- Экспертируемая проектная документация содержит текстовые и графические материалы в объеме необходимом и достаточном для реализации проектных решений.
- Анализ проектных решений показал, что предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения в рамках экспертируемого проекта не затрагивается или сохраняются без изменений.
- Проектные решения удовлетворяют требованиям по сохранению объектов культурного наследия, установленным ст. 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

### **13. Выводы экспертизы.**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — **«Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11»** (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г., (в составе в соответствии с п. 6 настоящего Акта) соответствует требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

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

**Приложение № 1.** Извлечение из Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327.

**Приложение № 2.** Копии документов, предоставленных заявителем.

**Приложение № 3.** Историческая иконография.

**Приложение № 4.** Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы.

**Приложение № 5.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение № 6.** Копии договоров с экспертами.

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

М.Ф. Прокофьев (16 мая 2023 г.)

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

Н.Б. Глинская (16 мая 2023 г.)

---

*(подписано усиленной квалифицированной  
электронной подписью)*

В.А. Калинин (16 мая 2023 г.)

**Приложение № 1**

к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.

**Извлечение из Решения Малого Совета  
Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов  
от 7 сентября 1993 года № 327**

**Санкт-Петербургский городской Совет народных депутатов  
Малый Совет**

**РЕШЕНИЕ**

**от 7 сентября 1993 года N 327**

**Об объявлении памятниками истории и культуры  
объектов градостроительства и  
архитектуры Санкт-Петербурга**

В соответствии с пунктом 15 статьи 45 Закона Российской Федерации "О краевом, областном, Совете народных депутатов и краевой, областной администрации" малый Совет Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры объекты градостроительства и архитектуры согласно приложению и включить их в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения.

2. Направить настоящее решение в Министерство культуры Российской Федерации для включения объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга в сводный перечень памятников истории и культуры Российской Федерации.

3. До окончания сроков действия договоров аренды помещений, расположенных в зданиях, объявленных настоящим решением охраняемыми памятниками истории и культуры, сохранить действующий порядок исчисления уровня арендной платы, учета и расходования средств, получаемых от аренды указанных помещений.

4. Контроль за исполнением решения возложить на председателя постоянной комиссии по культуре и культурно-историческому наследию.

Председатель Совета  
А.Н.Беляев

- 11.3. Дом по Малой Конюшенной ул.  
1-я пол. XIX в., автор не установлен.
12. Дом Энгельгардта. Грибоедова кан.наб.,  
Нач. XIX в.; 16  
1829 г., арх.П.П.Жако; Невский пр., 30  
1895 г. - перестройка, арх.Л.Н.Венуа.
13. Дом купца Ш.Э.Иоффе. Загородный пр., 11  
1913 г., арх.А.Л.Лишневский. Рубинштейна ул., 40
14. Садовый дом Лазаревых (с 1910 г. -  
"Палас-театр").  
1799-1802 гг., арх.Е.Т.Соколов;  
1842-1846 гг. - перестройка,  
арх.Л.Вендрамини;  
1892-1896 гг. - капитальный ремонт с  
частичной перепланировкой,  
арх.А.С.Хренов;  
1910 г. - перестройка под "Палас-  
театр", гр.инж.А.А.Максимов, И.Л.  
Балбашевский;  
С 1938 г. - Театр музыкальной комедии.



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

окуд

12.04.2011№ 10-129

Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом купца Ш. З. Иоффа»

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш. З. Иоффа», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, д. 40/11, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП 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 18.04.2011 № 10-129

### Перечень

предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Дом купца Ш. З. Иоффа»

Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты треугольного в плане пятиэтажного на подвале и с мансардой здания с овальным двором, включая композиционные акценты лицевых фасадов:</p> <p>выделенная угловая часть здания;</p> <p>исторические высотные отметки и габариты двухъярусной башни с полусферическим куполом;</p> <p>эркеры (по две пары по каждому фасаду) – трехгранные в плане, в высоту 3-4-го этажей, образующие балкон 5 этажа;</p> <p>ступенчатые аттики мансардных помещений (по паре по каждому фасаду);</p> <p>дворовых фасадов:</p> <p>полусферический и трехгранный лестничные ризалиты, два трехгранных эркера на высоту 3-го и 4-го этажа;</p> <p>историческое местоположение и габариты воротного проезда (по фасаду по ул. Рубинштейна);</p> <p>исторические высотные отметки, конфигурация, габариты крыши.</p>	
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>окрытие оцинкованным железом купола башни, аттиков и карнизов;</p>	

2

		<p>парадная лестница: известняковая овальная винтовая на косоурах с металлическими креплениями, кованым ограждением растительного орнамента и деревянными поручнями;</p> <p>местоположение одномаршевой средистенной лестницы вестибюля, парпет;</p>	     
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевых фасадов – в приемах эклектики с элементами неоклассицизма;	

3

		<p>материал фасадной поверхности – гранитный цоколь; терразитовая штукатурка;</p> <p>фасад по ул. Рубинштейна: раскреповка фасада на четыре части, в том числе – два ризалита с 1-го по 5-ый этаж, фланкированных пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси северного ризалита – воротный проезд;</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей; проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные;</p> <p>исторический металлодекор: двустворчатое воротное заполнение с растительным рисунком (художественная ковка);</p>	    
--	--	--	--

4

		<p>историческая форма и материал водостоков (по всем лицевым фасадам);</p> <p>архитектурно-художественное решение фасада: выносной профилированный раскрепованный межэтажный карниз (между 2-м и 3-м этажами) с мутулами и кессонами;</p> <p>ионические пилястры с отрезками антаблемента;</p> <p>оформление оконных проемов: 3-го этажа – гладкие пилястры, клинчатые перемычки, кариатиды с растительными гирляндами, пояс дентикул;</p>	    
--	--	--	--

5

		<p>4-го этажа – гладкие филенчатые лопатки, треугольные сандрики на кронштейнах, раковины, подоконные выступы;</p> <p>декоративные балюстрадные ограждения и пилястры эркера;</p> <p>5-го этажа – подоконные выступы с полусферами;</p> <p>балконы – панно с драпировкой и кадуцеем, профилированный карниз, полусферы; гирлянды – в обрамлении проема;</p> <p>выносной профилированный раскрепованный венчающий карниз на модульонах и стилизованных кронштейнах, с провисающими гирляндами и поясом дентикул;</p>	    
--	--	---	--

6

		<p>аттик мансарды: филенчатые лопатки, сферы, треугольные фронтоны с барельефными женскими фигурами (по две сидящих и одной стоящей), вазонами, гирляндами, поясом дентикул;</p> <p>тумбы балюстрады крыши (6 шт.);</p> <p>фасад по Загородному пр.: раскреповка фасада на три части, в том числе – два симметричных ризалита, фланкированных с 1-го по 5-ый этаж пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси фасада между ризалитами – дверной портал;</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей; проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; прямоугольный дверной проем с полуциркульным завершением с застекленной деревянной фрамугой;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные;</p>	    
--	--	--	--

7

		<p>архитектурно-художественное решение фасада:  портал с рустовкой, треугольным фронтоном, архивольтом, пилястрами и стилизованным замковым камнем;</p> <p>лепной декор оконных проемов, балконов, карнизов и аттика аналогичен декору по ул. Рубинштейна;</p> <p>балюстрада крыши (сохранились фрагментарно);</p> <p>угловая часть фасада, выделенная конусным объемом с башней:</p> <p>историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов:  прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей;  проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа;  прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей;  прямоугольный дверной проем;</p> <p>исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов – деревянные, двойные;</p>	   
--	--	--	--

		<p>архитектурно-художественное решение:</p> <p>кронштейны межэтажного карниза с листьями аканта;</p> <p>ионические полуколонны с отрезками антаблемента;</p> <p>лепной декор оконных проемов и карнизов, аналогичен декору фасадов по ул. Рубинштейна и Загородному пр.;</p> <p>бриллиантовый руст – по 6 шт. с каждой стороны, на уровне с 3-го по 5-ый этаж;</p> <p>башня: межъярусный профилированный карниз со стилизованными модульонами; нижний ярус – окна-люкарны, филенчатые пилястры, рельефные вазы и гирлянды; верхний ярус – окна с полуциркульным завершением, декоративная балюстрада, тосканские колонны с отрезками антаблемента; профилированный раскрепованный выносной карниз, аттиковый ярус с выступами, полусферический купол;</p> <p>дворовые фасады: известняковый цоколь, гладкая штукатурка;</p> <p>историческая конфигурация и габариты рисунок и материал заполнения (дерево) оконных проемов прямоугольной формы, с полуциркульным завершением – на лестничных ризалитах;</p>	     
--	--	---	--

			 
5	<p>Декоративно-художественная отделка помещений:</p>	<p>историческая декоративно-художественная отделка вестибюля:</p> <p>застекленная фрамуга и наличник деревянного тамбура;</p> <p>метлахская плитка в тамбуре, уложенная в шахматном порядке;</p> <p>вестибюль главной лестницы: штукатурный лепной декор потолков: кессоны, карниз, растительный орнамент;</p>	   

10

филенки, пилястры и полуколонны с  
цоколем;



профилированные тяги;



полуциркулярная ниша;



лестничные площадки:  
профилированные тяги потолка;



11

филенчатое обрамление, подоконники,  
деревянные фрамуги и витражные  
заполнения оконных проемов.





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

окуд

16 АЕК 2014

№ 10-813

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
от 12.04. 2011 № 10-129**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 12.04. 2011 № 10-129 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффа» (далее – Распоряжение) следующие изменения:

1.1. Заменить в Распоряжении и в приложении к Распоряжению слова: «ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А» на слова: «ул. Рубинштейна, дом 40/11, литера А, (Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40)»;

1.2. Заменить в Распоряжении и в приложении к Распоряжению слово «Иоффа» на слово «Иоффе».

2. Начальнику отдела 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 –  
начальник управления государственного учета  
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

ЦТ-Р-0032

УТВЕРЖДАЮ:

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



*Б.М. Кириков*  
М.П.

"31" августа 2005

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Дом купца Иоффа Ш.З."**

г. Санкт-Петербург, Загородный пр., 11;  
Рубинштейна ул., 40

(Адрес: Рубинштейна ул., д. 40/11, литер А)



Масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КГИОП ОГРН 1037843025527
Копия верна
Исполнитель: _____ / _____ /

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

781711299530005

Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



12.11.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Иоффа Ш.З. Иоффе

Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

1913 г.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" № 327 от 07.09.1993 г.

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Санкт-Петербург, Загородный пр., 11, Рубинштейна ул., 40

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- план границ территории от 31.08.2005 г.

### Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты треугольного в плане пятиэтажного на подвале и с мансардой здания с овальным двором, включая композиционные акценты лицевых фасадов: выделенная угловая часть здания; исторические высотные отметки и габариты двухъярусной башни с полусферическим куполом: эркеры (по две пары по каждому фасаду) — трехгранные в плане, в высоту 3-4-го этажей, образующие балкон 5 этажа; ступенчатые аттики мансардных помещений (по паре по каждому фасаду); дворовых фасадов: полусферический и трехгранный лестничные ризалиты, два трехгранных эркера на высоту 3-го и 4-го этажа; историческое местоположение и габариты воротного проезда (по фасаду по ул. Рубинштейна); исторические высотные отметки, конфигурация, габариты крыши.

Конструктивная система здания: исторические конструкции: наружные и внутренние кирпичные капитальные стены: исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий: открытые оцинкованным железом купола башни, аттиков и карнизов; парадная лестница: известняковая овальная винтовая на косоурах с металлическими креплениями, кованым ограждением растительного орнамента и деревянными поручнями; местоположение одномаршевой средистенной лестницы вестибюля, парапет.

Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: лицевых фасадов - в приемах эклектики с элементами неоклассицизма; материал фасадной поверхности - гранитный цоколь; терразитовая штукатурка; фасад по ул. Рубинштейна: раскреповка фасада на четыре части, в том числе - два ризалита с 1-го по 5-ый этаж, фланкированных пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси северного ризалита - воротный проезд; историческая конфигурация и габариты оконных и дверных проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей: узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные: исторический металлодекор: двусторчатое воротное заполнение с растительным рисунком (художественная ковка): историческая форма и материал водостоков (по всем лицевым фасадам); архитектурно-художественное решение фасада: выносной профилированный раскрепованный межэтажный карниз (между 2-м и 3-м этажами) с мутулами и кессонами: ионические пилястры с отрезками антаблемента; оформление оконных проемов: 3-го этажа - гладкие пилястры, клинчатые перемычки, кариатиды с растительными гирляндами, пояс дентикул; 4-го этажа - гладкие филенчатые лопатки, треугольные сандрики на кронштейнах, раковины, подоконные выступы; декоративные балюстрадные ограждения и пилястры эркера; 5-го этажа - подоконные выступы с полусферами; балконы - панно с драпировкой и кадусеом. профилированный карниз, полусферы; гирлянды — в обрамлении проема; выносной профилированный раскрепованный венчающий карниз на модульонах и стилизованных кронштейнах, с провисающими гирляндами и поясом дентикул; аттик мансарды: филенчатые лопатки, сферы, треугольные фронтоны с барельефными женскими фигурами (по две сидящих и одной стоящей), вазонами, гирляндами, поясом дентикул; тумбы балюстрады крыши (6 шт.); фасад по Загородному пр.: раскреповка фасада на три части, в том числе - два симметричных ризалита, фланкированных с 1-го по 5-ый этаж пилястрами и эркерами и увенчанных ступенчатым аттиком мансарды с треугольным фронтоном; горизонтальное деление на торговую (с витринными окнами 1-го и 2-го этажа) и жилую части; по центральной оси фасада между ризалитами - дверной портал; историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; узкие прямоугольные проемы фланкирующих окон с 3-го по 5-й этаж; полуциркульные мансардные окна аттикового объема; прямоугольный дверной проем с полуциркульным завершением с застекленной деревянной фрамугой; исторический рисунок и материал заполнения оконных проемов: деревянные, двойные; архитектурно-художественное решение фасада: портал с рустовкой, треугольным фронтоном, архивольтом, пилястрами и стилизованным замковым камнем: лепной декор оконных проемов, балконов, карнизов и аттика аналогичен декору по ул. Рубинштейна; балюстрада крыши (сохранились фрагментарно): угловая часть фасада, выделенная конусным объемом с башней: историческая конфигурация и габариты оконных и дверного проемов: прямоугольные витринные проемы 1-2-го этажей: проемы с полуциркульными завершениями 3-го этажа; прямоугольные проемы 4-го и 5-го этажей; прямоугольный дверной проем; исторический рисунок и материал

ния оконных проемов -деревянные, двойные; архитектурно-художественное решение: карнизы межэтажного карниза с листьями аканта; ионические полуколонны с отрезками антаблемента; лепной декор оконных проемов и карнизов, аналогичен декору фасадов по ул. Шинштейна и Загородному пр.; бриллиантовый руст - по 6 шт. с каждой стороны, на уровне с 1-го по 5-ый этаж; башня: межъярусный профилированный карниз со стилизованными модульонами; нижний ярус - окна-люкарны. Филенчатые пилястры, рельефные вазы и гирлянды; верхний ярус - окна с полуциркульным завершением, декоративная балюстрада, тосканские колонны с отрезками антаблемента; профилированный раскрепованный выносной карниз, аттиковый ярус с выступами, полусферический купон; дворовые фасады: известняковый поколь, гладкая штукатурка; историческая конфигурация и габариты рисунок и материал заполнения (дерево) оконных проемов прямоугольной формы, с полуциркульным завершением - на лестничных ризалитах; Декоративно-художественная отделка помещения: историческая декоративно-художественная отделка вестибюля: застекленная фрамуга и наличник деревянного тамбура; метлахская плитка в тамбуре, уложенная в шахматном порядке; вестибюль главной лестницы: штукатурный лепной декор потолков: кессоны, карниз, растительный орнамент: филенки, пилястры и полуколонны с цоколем; профилированные тяги; полуциркулярная ниша; лестничные площадки: профилированные тяги потолка; филенчатое обрамление, подоконники, деревянные фрамуги и витражные заполнения оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-129 от 12.04.2011 г.
- Распоряжение КГИОП "О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 12.04.2011 № 10-129" № 10-813 от 16.12.2014 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия



11 . 05 . 2023

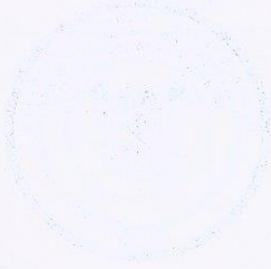
Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью

2 (две) листа(ов)



*Р. Брыков* → *Р. Брыков С.В.*



*Р. Брыков С.В.*

*Р. Брыков* → *Р. Брыков С.В.*



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

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

Анашкину Е. Д.

[spb.soglasovanie@gmail.com](mailto:spb.soglasovanie@gmail.com)

№01-46-633/23-0-1 от 27.03.2023

На № 1052443 от 14.03.2023

Рег. № 01-46-633/23-0-0от 14.03.2023

В ответ на Ваше обращение о предоставлении сведений о наличии либо отсутствии в квартире 11 здания по адресу: Санкт-Петербург улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров, КГИОП сообщает следующее.

Здание по вышеуказанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в соответствии с решением Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета № 327 от 07.09.1993г.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии в квартире 11 элементов архитектурно-художественной отделки и ценных элементов интерьеров.

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

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

**Начальник отдела  
 государственного реестра  
 объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7684F3F7C8DA5C3640F7B5245D30131C  
 Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**  
 Действителен с 18.08.2022 по 11.11.2023

**Д.С. Брыков**

Исполнитель: Замятина Т.В. 710-47-42

**Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.01.2023г. поступившего на рассмотрение 24.01.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
24.01.2023г. № КУВИ-999/2023-074152	
Кадастровый номер:	78:31:0001054:2275
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001054
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 78-78-01/0369/2008-155
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 40/11, литера. А, кв. 11
Площадь, м2:	99.6
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Квартира
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 5
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб:	9935398.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001054:2012
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:	Анашкина Кристина Александровна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 218501865460974488287039492202381157477	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
24.01.2023г. № КУВИ-999/2023-074152	
Кадастровый номер:	78:31:0001054:2275
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Абелис Роман Леонидович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Собственность 78:31:0001054:2275-78/042/2019-12 17.01.2019 10:21:57
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	не зарегистрировано
5.1	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
5.1	Объект культурного наследия
5.1	дата государственной регистрации:
5.1	15.07.2008 00:00:00
5.1	номер государственной регистрации:
5.1	78-78-01/0389/2008-572
5.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	бессрочно
5.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	публичный
5.1	основание государственной регистрации:
5.1	Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов от 07.09.1993 N 327 "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга", № 327, выдан 07.09.1993
5.1	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5.1	данные отсутствуют
5.1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
5.1	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
М.П.	
Сертификат: 218501865460974488287039492202381157477	
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р	
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.01.2023г. № КУВИ-999/2023-074152		Кадастровый номер: 78:31:0001054:2275	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 218501865463924808287039492202381157473 Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р. Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.01.2023г. № КУВИ-999/2023-074152		Кадастровый номер: 78:31:0001054:2275	
		Номер этажа (этажей): 5	
Масштаб 1			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 218501865463924808287039492202381157473 Выдатель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ Р. Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ**  
**на осуществление деятельности по сохранению объектов**  
**культурного наследия (памятников истории и культуры) народов**  
**Российской Федерации**

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 15.09.2022\*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22583; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00615460

3. Дата предоставления лицензии: 15.09.2022

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, номер телефона, адрес электронной почты, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ»;  
 ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ»;  
 195271, г. Санкт-Петербург, просп. Кондратьевский, д. 64, к. 2, лит. А, пом. 36-Н;  
 +7(812) 716-52-57; progressiv-pro@mail.ru;  
 ОГРН: 1027806881024

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения), номер телефона и адрес электронной почты филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 21 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7813161529

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию, и (или) другие данные, позволяющие идентифицировать место осуществления лицензируемого вида деятельности:

195271, г. Санкт-Петербург, просп. Кондратьевский, д. 64, к. 2, лит. А, пом. 36-Н

---

9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности:

- 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;
- ремонт и приспособление объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

---

10. Дата вынесения лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии и при наличии реквизиты такого решения:

№ 1648 от 15.09.2022

---

11.

---

(иные сведения)

---

\* Выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр перепланировок и кадастра»  
 190068, г. Санкт-Петербург, улица Большая Подъяческая, д. 39, литера А, офис №305  
 Тел.: +7(812) 648-53-34 e-mail: [1@skmail.ru](mailto:1@skmail.ru) ИНН 7839460146 КПП 783901001  
 АС «СРО «Инженерные системы - проект» рег. №346 | СРО «ПроФЦКИ» №0585

Инв. № документа 025/04-2023

## Технический паспорт на квартиру

Адрес: Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 40/11, литера А, кв. 11

### I. Общие сведения о строении

Год постройки: 1916  
 Год ввода в эксплуатацию: 1917  
 Год последнего капитального ремонта: -  
 Этажность: 6 , подвал , -  
общая подземная кроме того  
 Материал стен: кирпичные  
 Материал перекрытий: деревянные по металлическим балкам , деревянные по металлическим балкам , деревянные по металлическим балкам  
чердачных междуэтажных подвальных

### II. Характеристика квартиры

Квартира расположена на 5 этаже, состоит из 1 комнаты, жилой площадью 12,0 кв.м., общей площадью 94,1 кв.м., высота 3,05-3,35 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

### III. Экспликация к плану квартиры

№ пом.	№ части пом.	Наименование части помещения	Общая площадь квартиры, кв. м	В том числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд и террас с коэффициентами	Примечание
				Жилая	Вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
11	1	Прихожая	7,0		7,0			
	2	Холл	62,4		62,4			
	3	Комната	12,0	12,0				
	4	Гардероб	7,7		7,7			
	5	Санузел	1,5		1,5			
	6	Ванная	3,5		3,5			
<b>Итого</b>			<b>94,1</b>	<b>12,0</b>	<b>82,1</b>			

**Дополнительные сведения:** технический паспорт составлен согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Технический паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_

20 апреля 2023 года

(дата обследования)

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_

(Ю.А. Скитскис)

20 апреля 2023 года

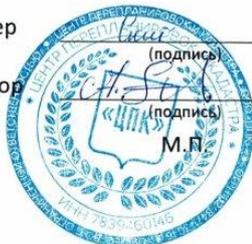
(Ф.И.О.)

(дата изготовления)

Генеральный директор \_\_\_\_\_

(А. Скитскис)

(Ф.И.О.)





### **Приложение № 3**

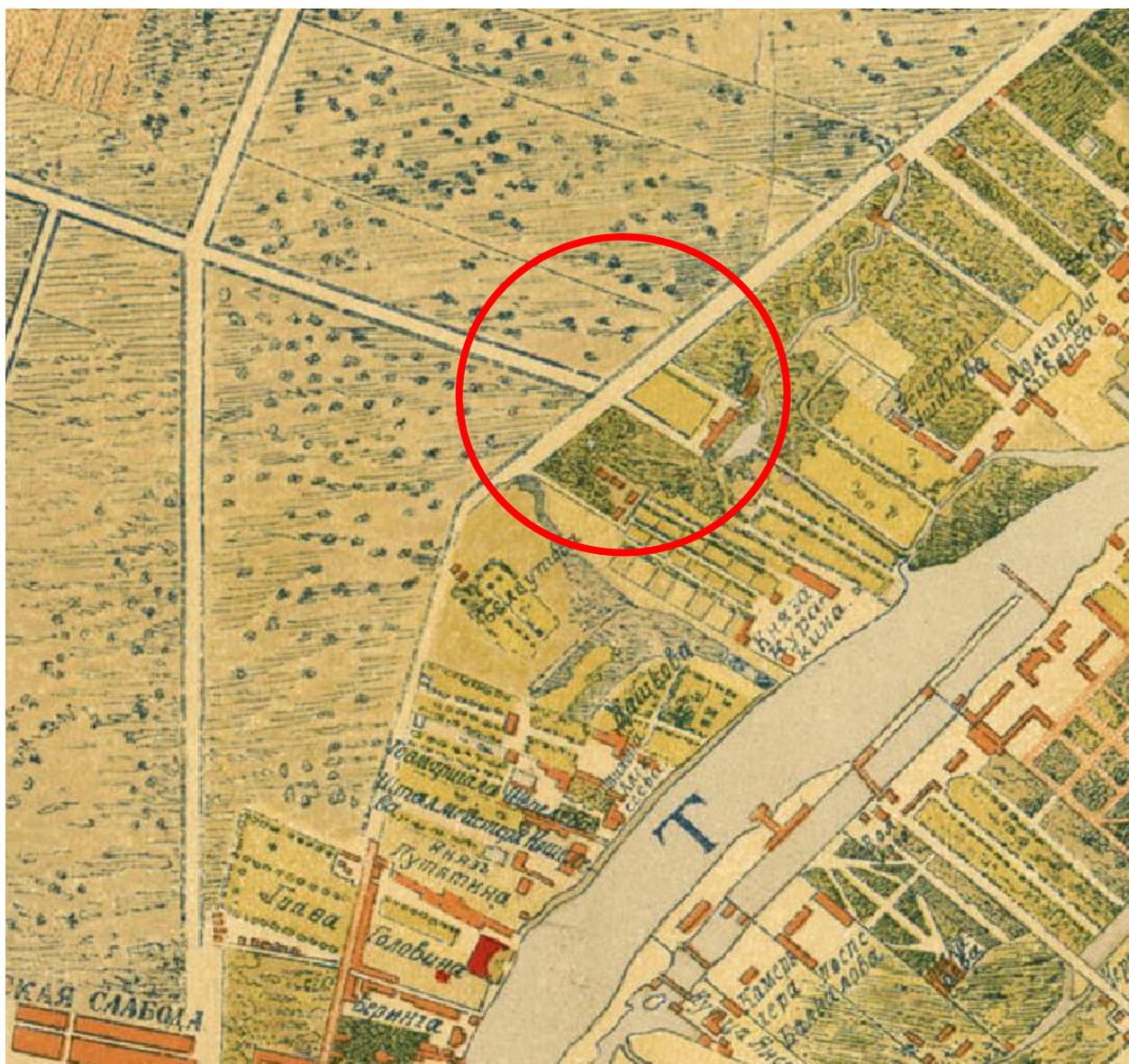
**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г.**

## **Историческая иконография**

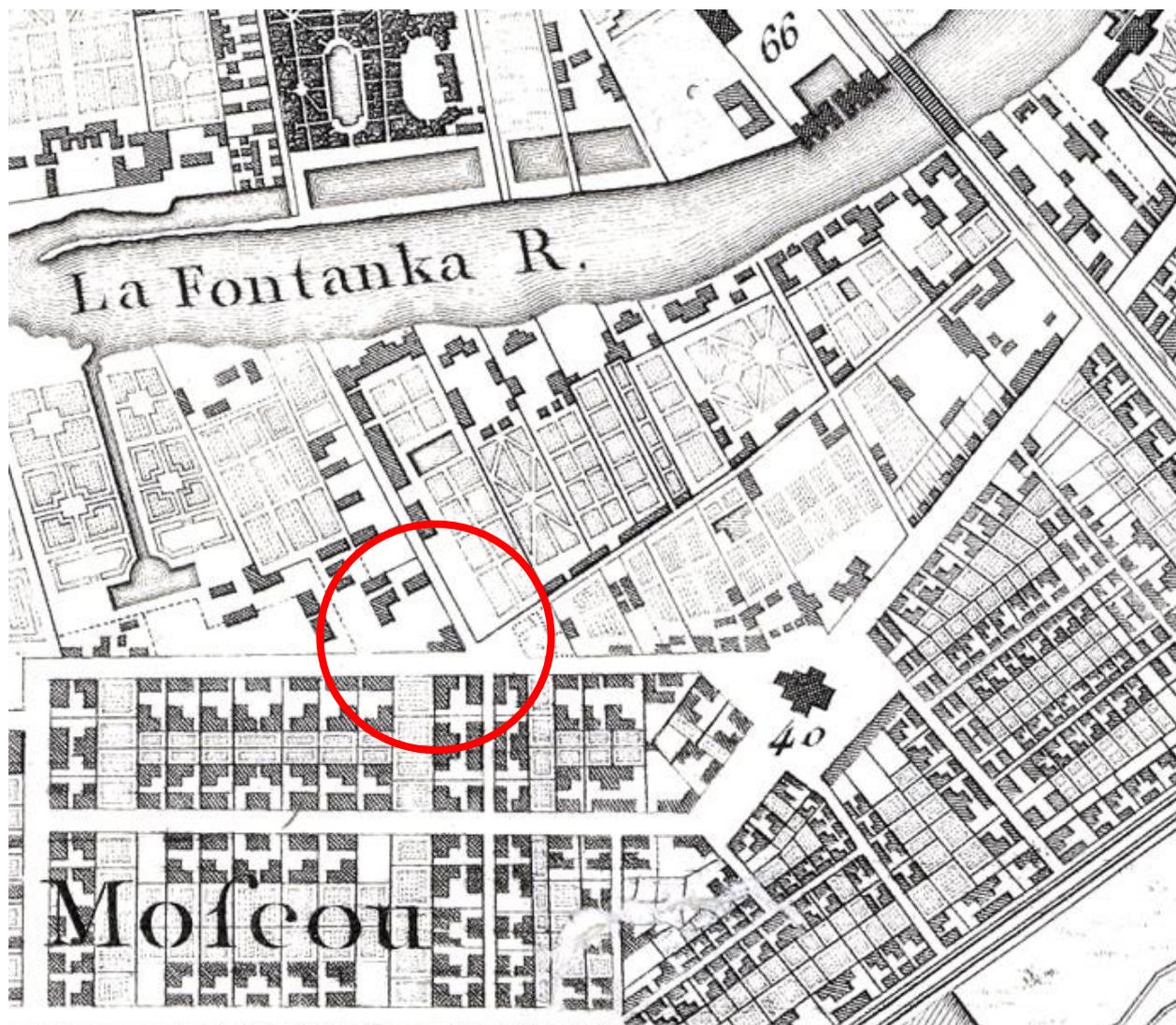
### **Перечень иллюстраций**

1. План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихгейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях //Зодчий. СПб., 1878-1883.
2. План города Ст-Петербурга около 1762 г. СПб., 1839. Фрагмент.
3. Аксонометрический план С: Петербурга П. де Сент-Илера. 1767-1773 гг. Л.11. Фрагмент.
4. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
5. «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравнении городских повинностей». Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.
6. «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК. Под №№ 178 и 179 современные участки № 22 и № 20.
7. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 268.
8. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1824. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 1-4.
9. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1825. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 5-8.
10. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1888. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 21-24.
11. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 32об.
12. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План подвала. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 33-34.
13. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 1-го этажа. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 35-36.
14. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 3,4,5-го этажей. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 39-40.
15. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Разрез. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 41-45.
16. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по

- Троицкой улице. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 47-50.
17. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по Загородному проспекту. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 52-55.
  18. Проект устройства лестницы с капитальным ремонтом. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 60-61.
  19. Пять углов. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1902. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/128585>.
  20. Загородный проспект. Театр «Мефистофель». Фото 1912-1913 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1355846>.
  21. Троицкая улица. Вид в сторону Пяти углов. Фото 1910-х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1214709>.
  22. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1920-х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1140121>.
  23. Пять углов. Аэростат воздушного заграждения. Фото 1944. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/140266>.
  24. Пять углов. Фото 1968-1969 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1215831>.
  25. Пять углов. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1589468>
  26. Крыша дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1583560>
  27. Пять углов. Двор дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1584711>
  28. Угол улицы Рубинштейна и Загородного проспекта. Фото 1996-1998 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/130692>



**Илл. 1.** План Санкт-Петербурга в 1738 г. Сост. И.Б. Зихгейм. СПб., Фрагмент. Петров П. Н. Петербург в застройке и сооружениях //Зодчий. СПб., 1878-1883.



Илл. 2. План Санкт-Петербурга гравировки Тардье. Спб., 1753. Фрагмент.



**Илл. 3.** План города Ст-Петербурга 1777 г. Спб., 1839. Фрагмент.



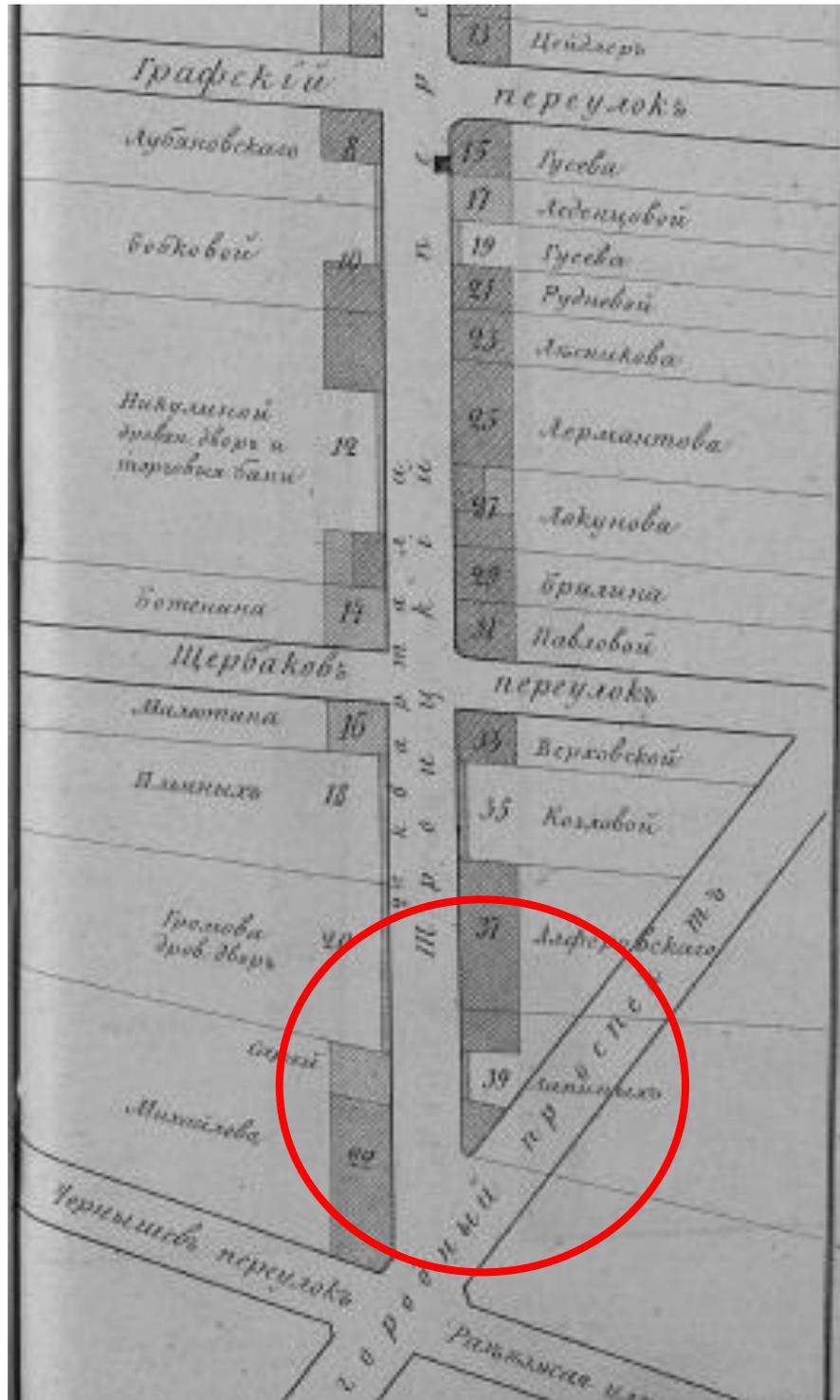
**Илл. 4.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате». Фрагмент. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



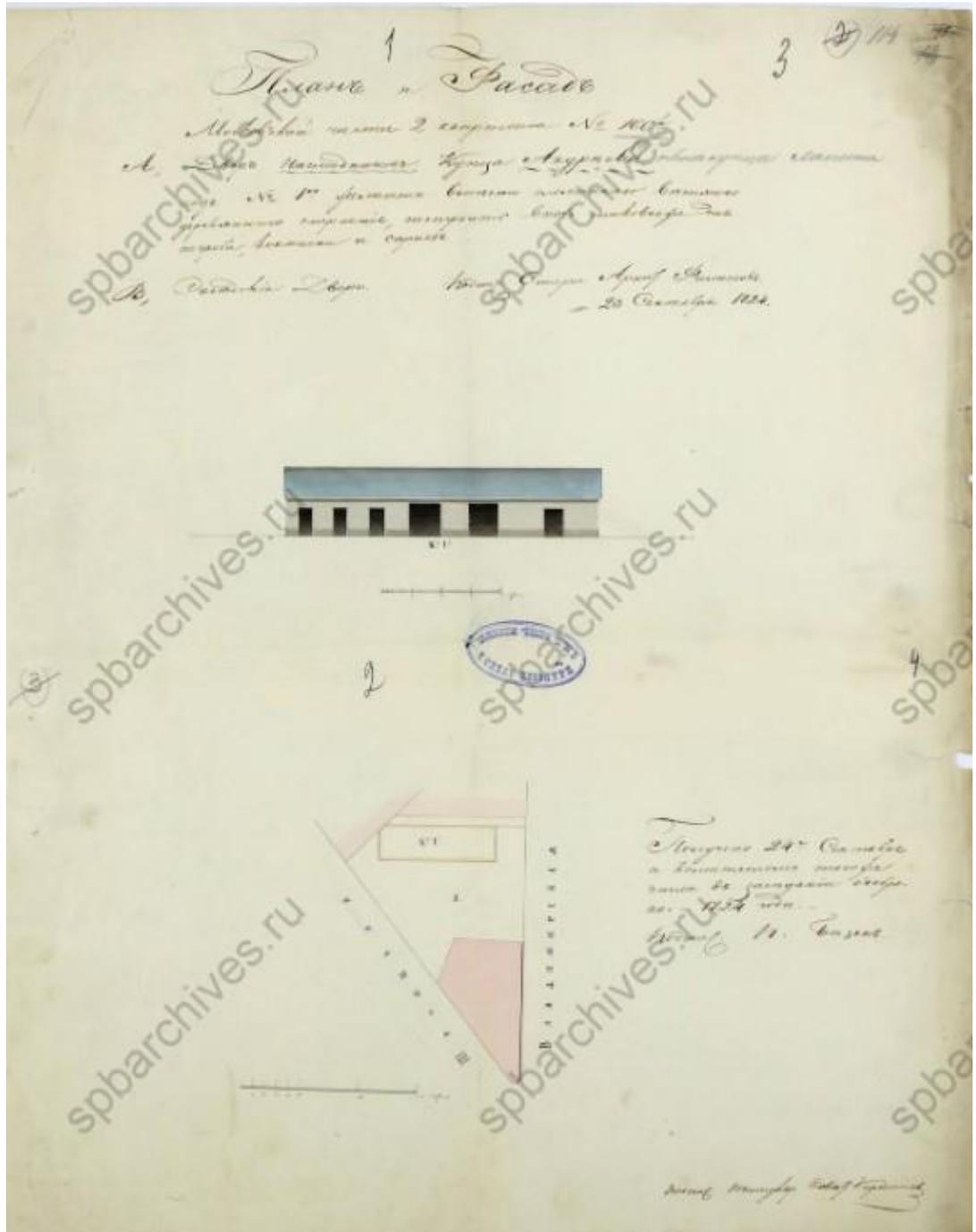
**Илл. 5.** «Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 55 кварталов. Сочинен в Санкт-Петербурге при Комитете о Уравниении городских повинностей». Фрагмент. 1806 г. РГВИА. Ф. 846. Оп. 16. Арх. № ВУА-22510.



**Илл. 6.** «Подробный План столичного города С.- Петербурга, снятый по масштабу 1:4200 под начальством генерал-майора Ф.Ф.Шуберта» 1828 г. Фрагмент. Санкт-Петербург. 300 лет на планах и картах. РНБ. ОК.



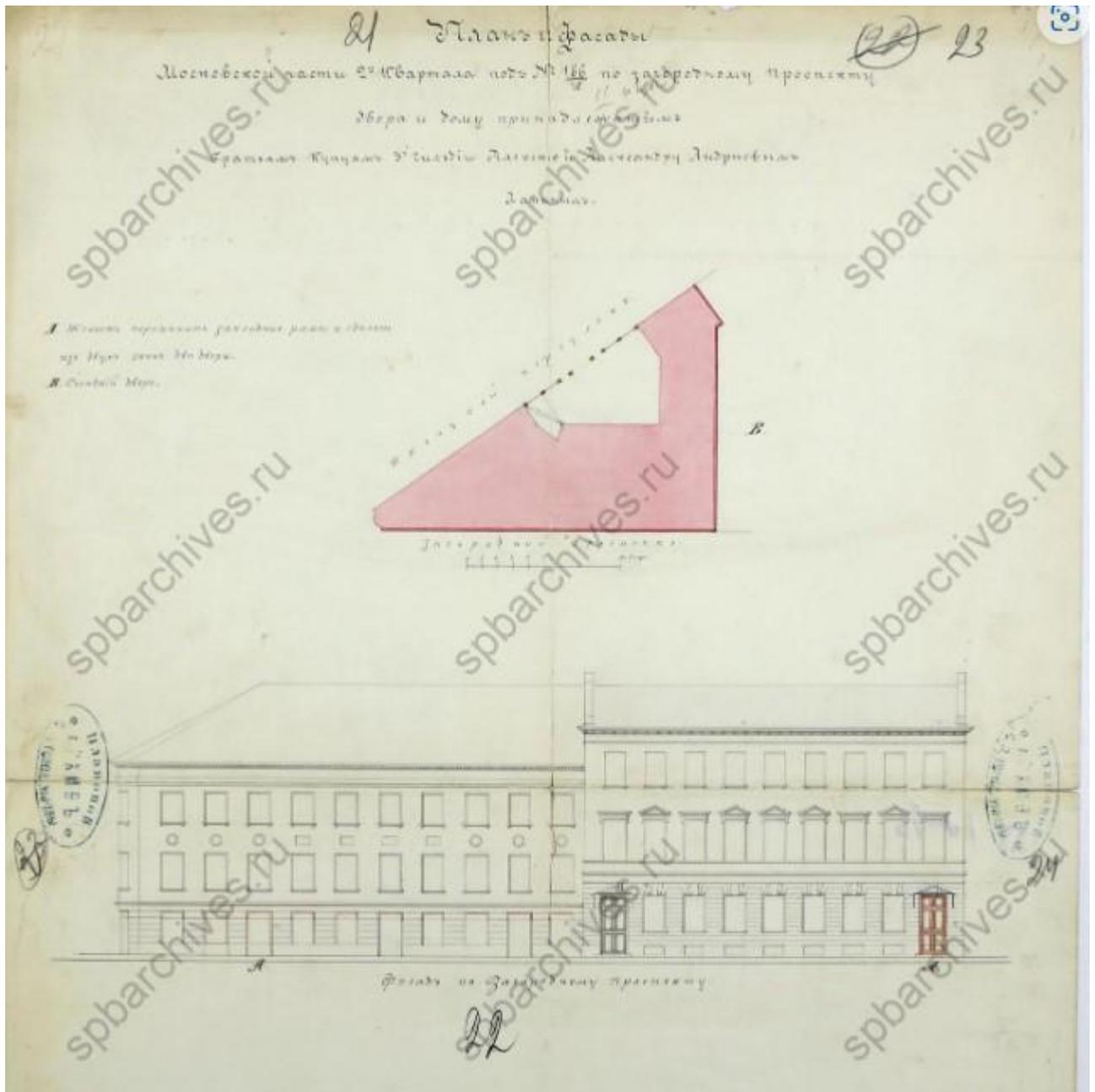
**Илл. 7.** Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Составил Н. Цылов. СПб., 1849. С. 109.



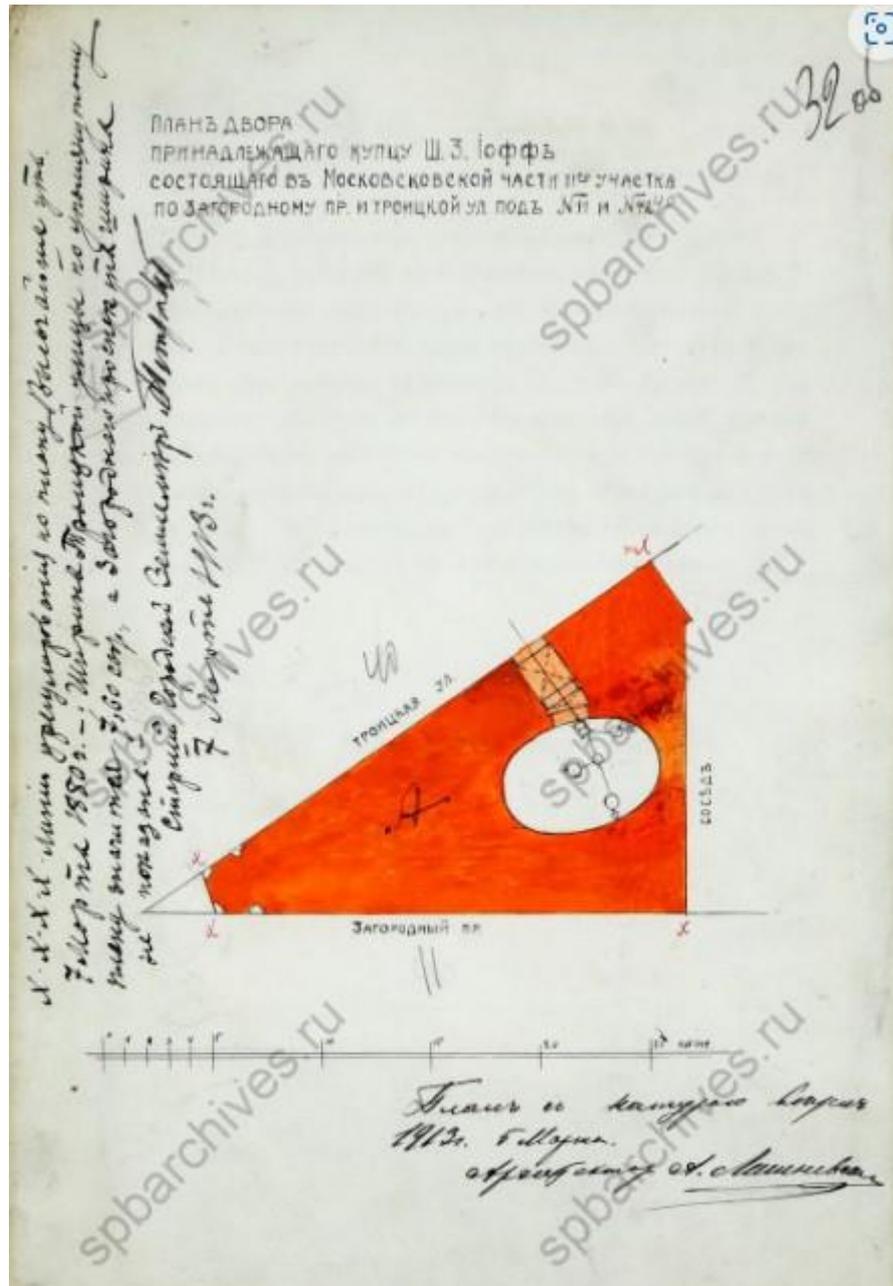
Илл. 8. План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1824. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 1-4.



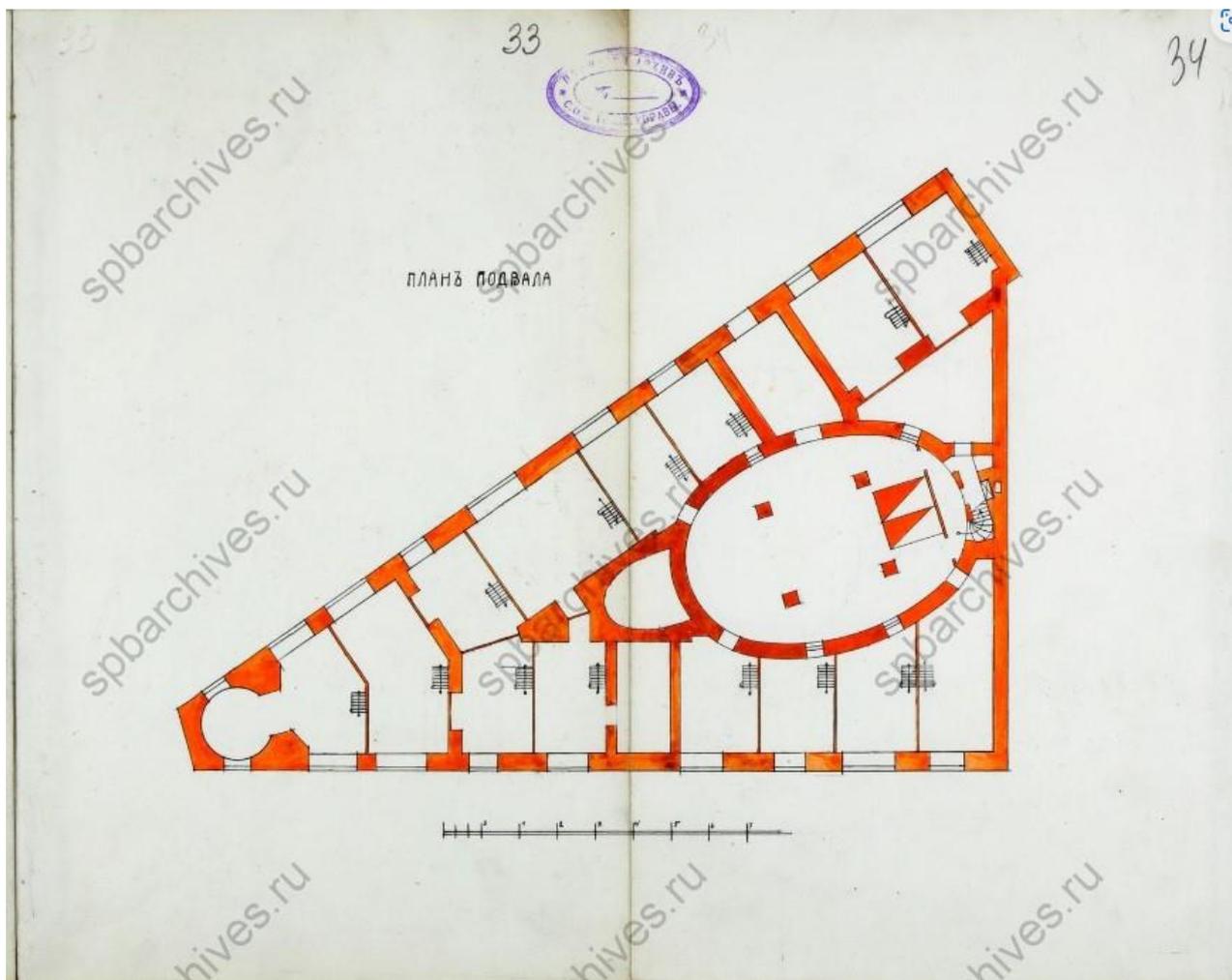
**Илл. 9.** План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1825. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 5-8.



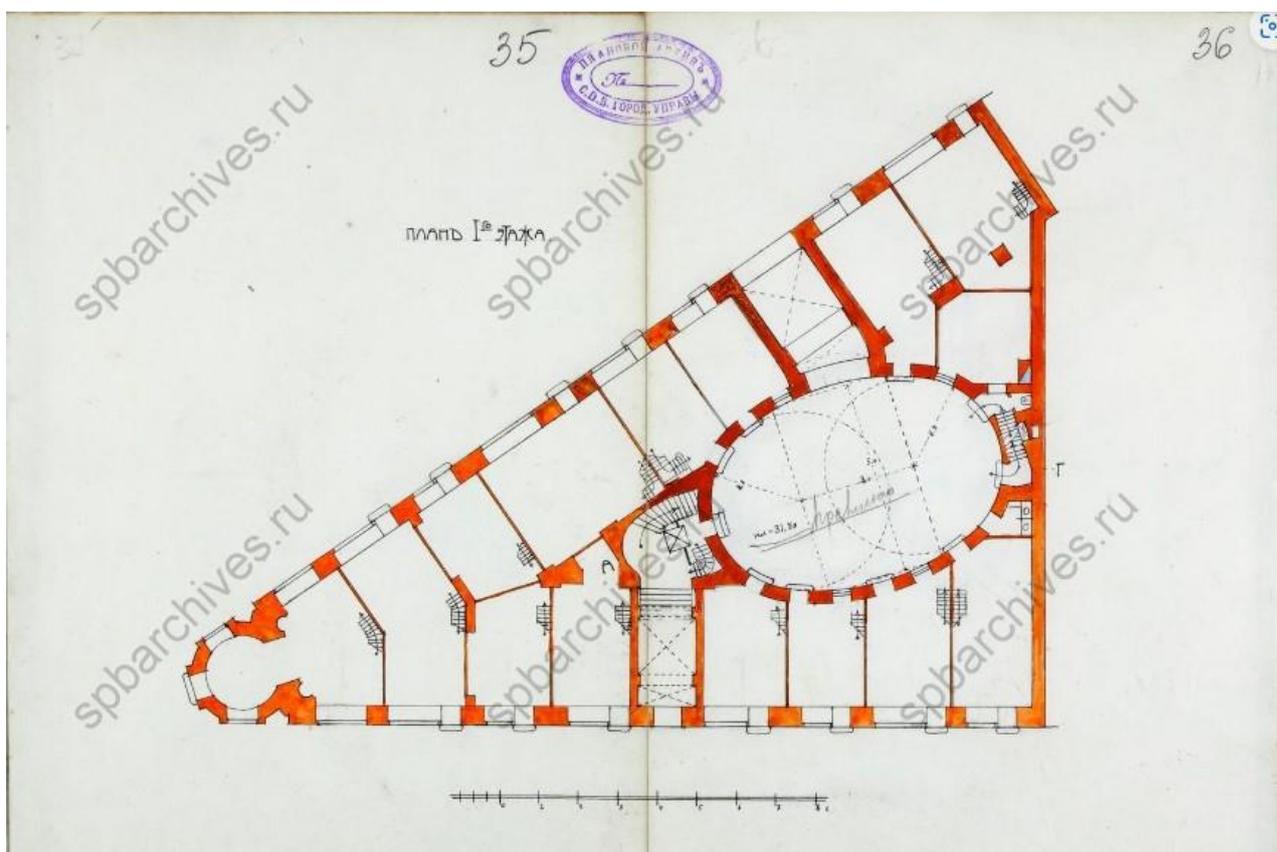
**Илл. 10.** План и фасад по Московской части 2-го квартала № 166. 1888. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 21-24.



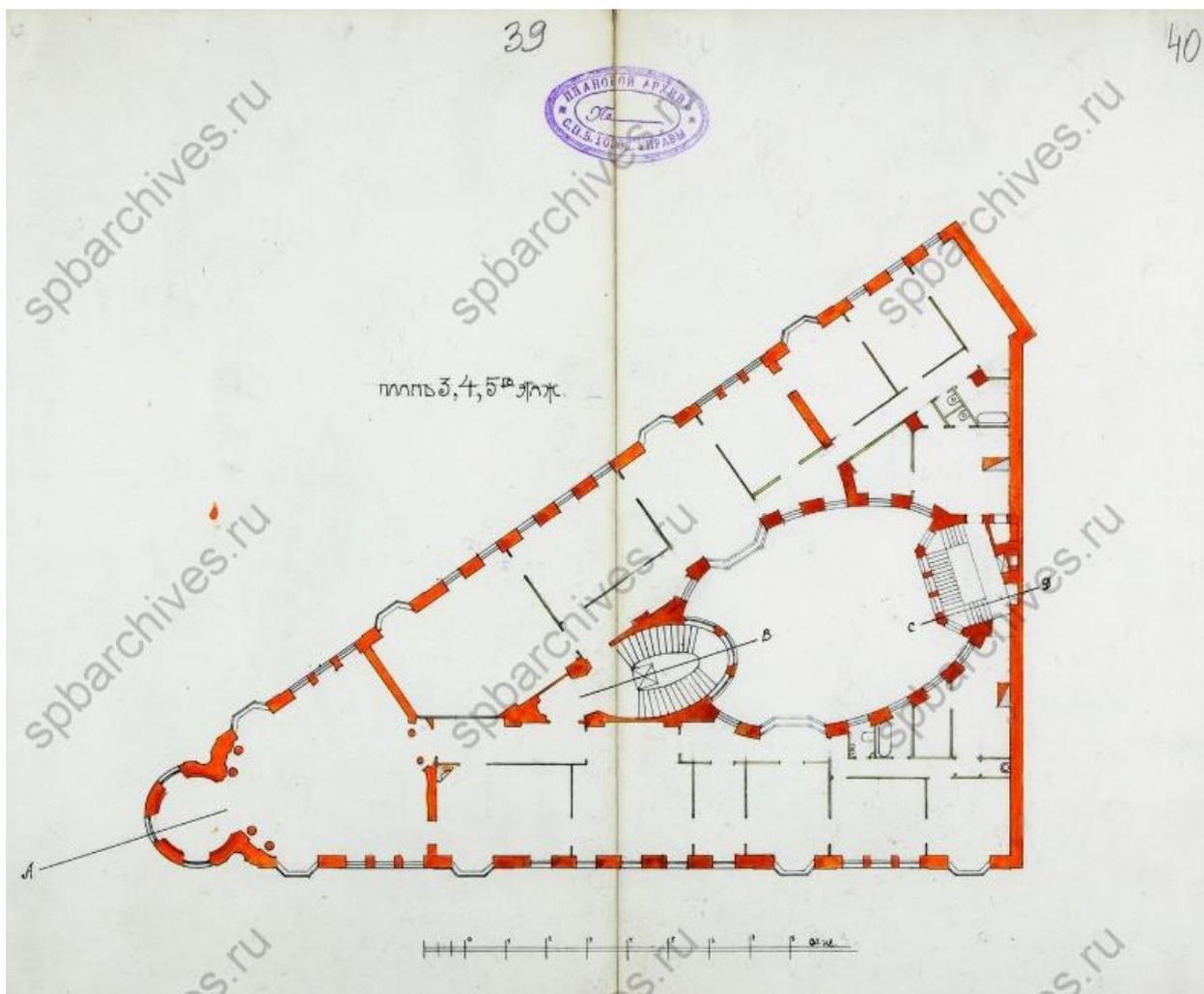
Илл. 11. План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Арх. А.Л. Лишневицкий. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 32об.



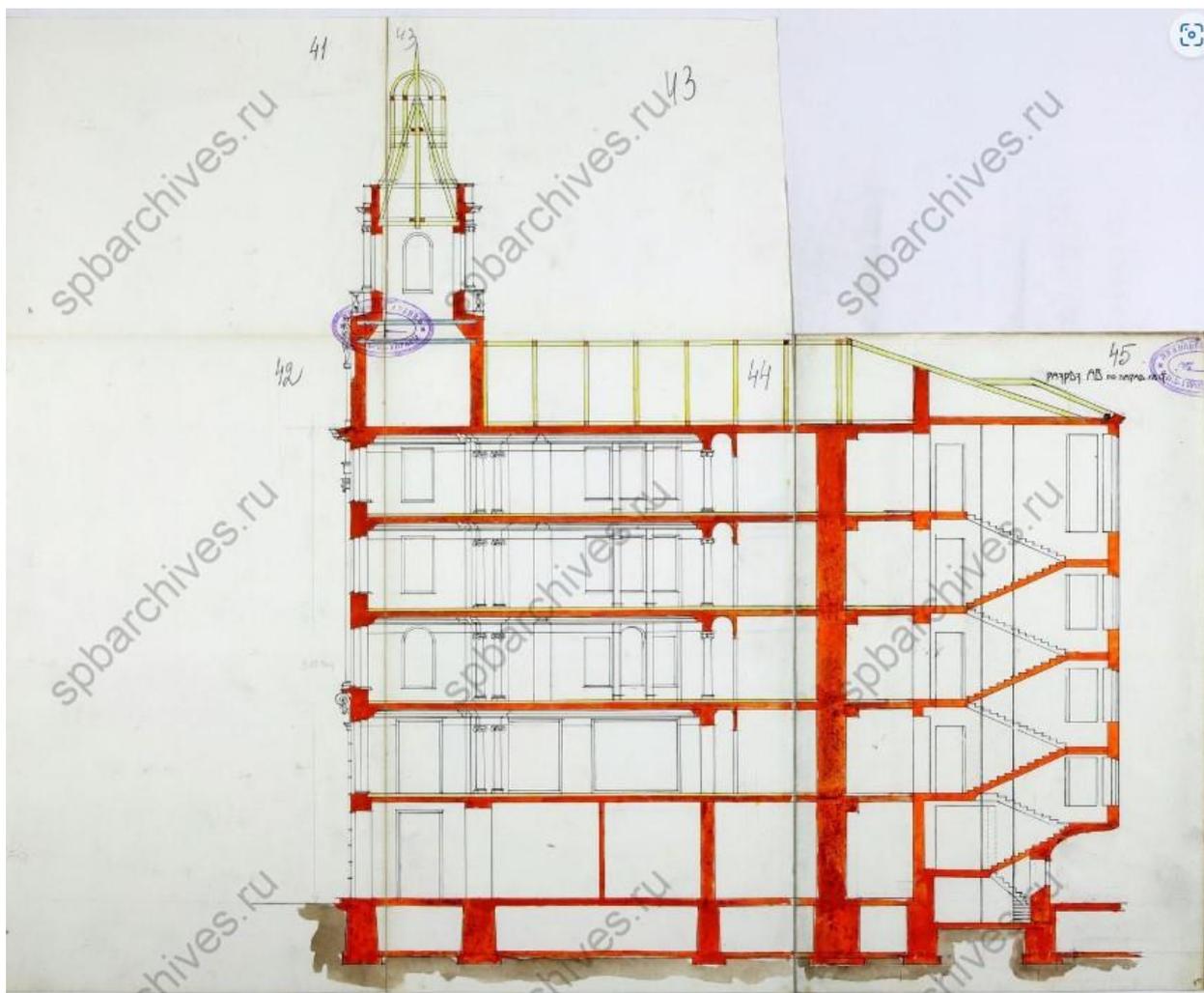
**Илл. 12.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План подвала. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 33-34.



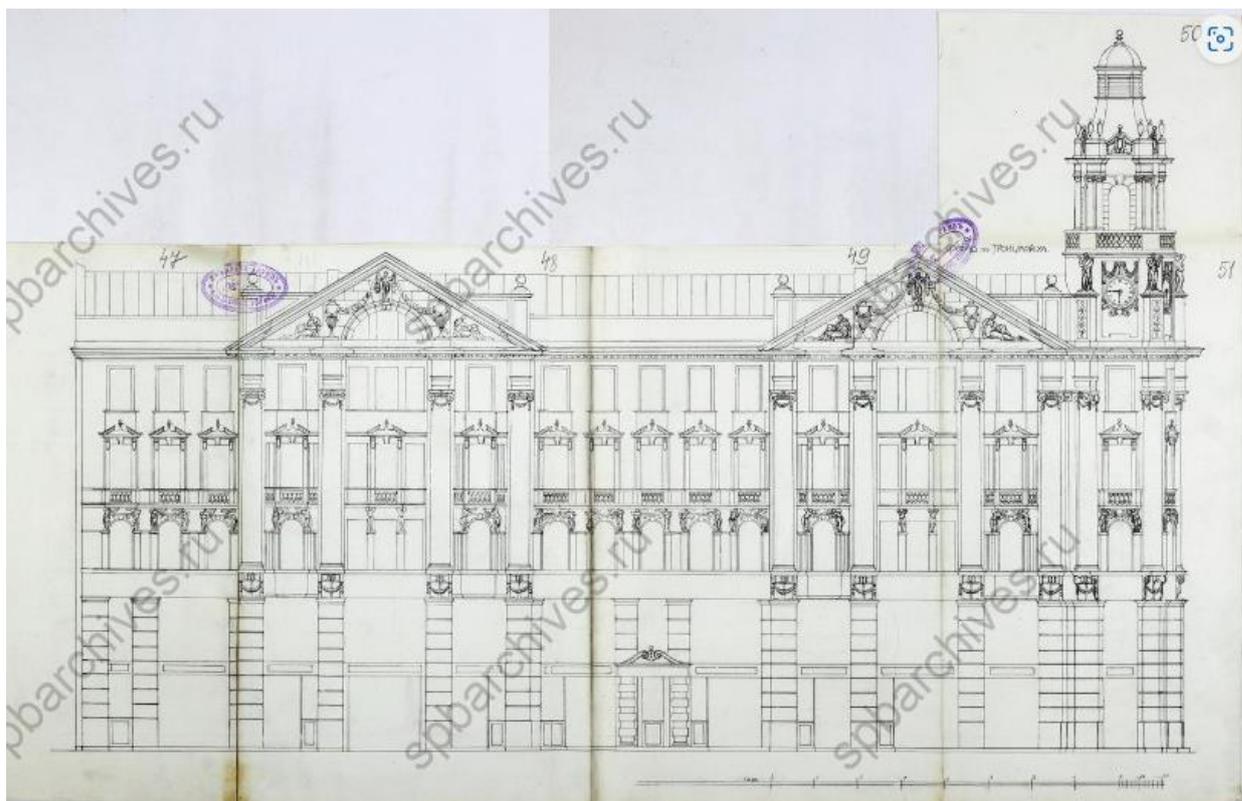
**Илл. 13.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 1-го этажа. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 35-36.



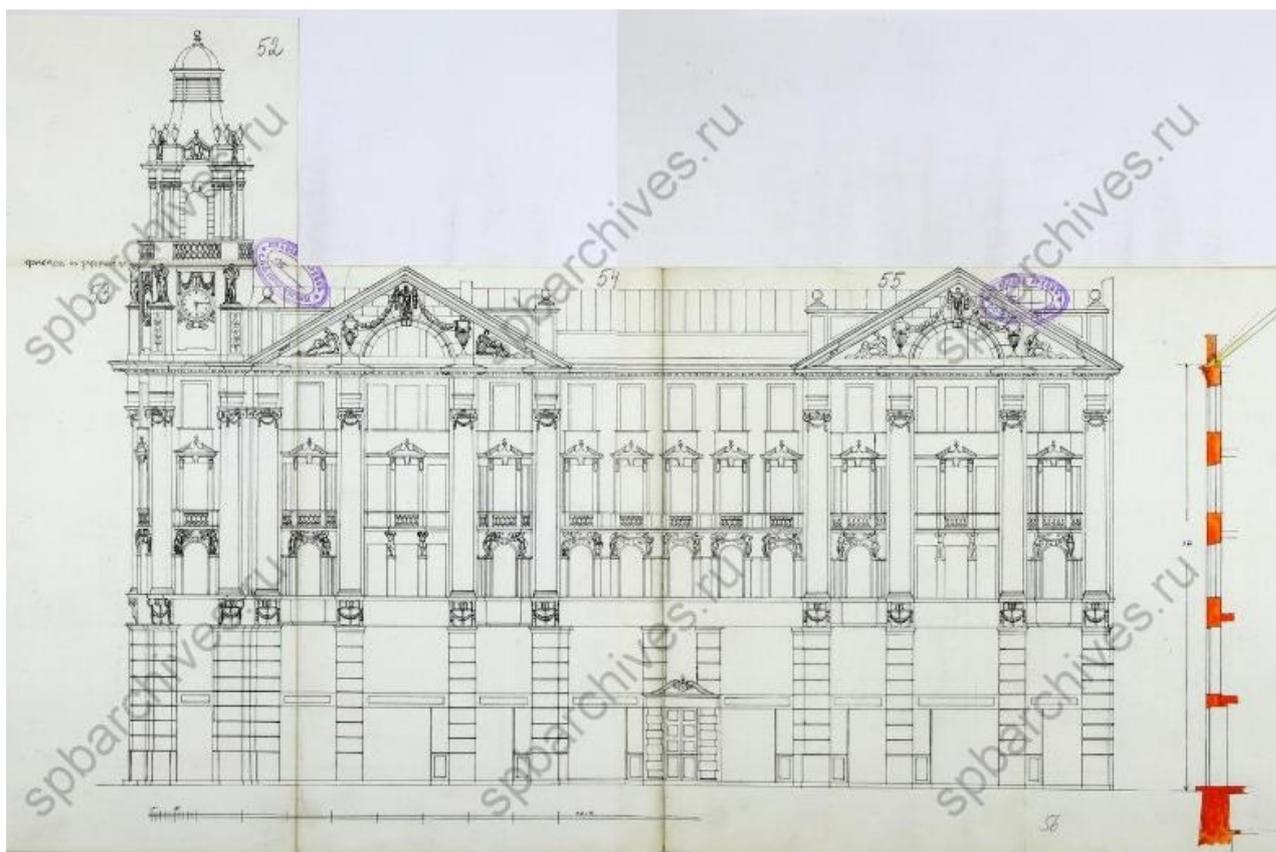
**Илл. 14.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. План 3,4,5-го этажей. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 39-40.



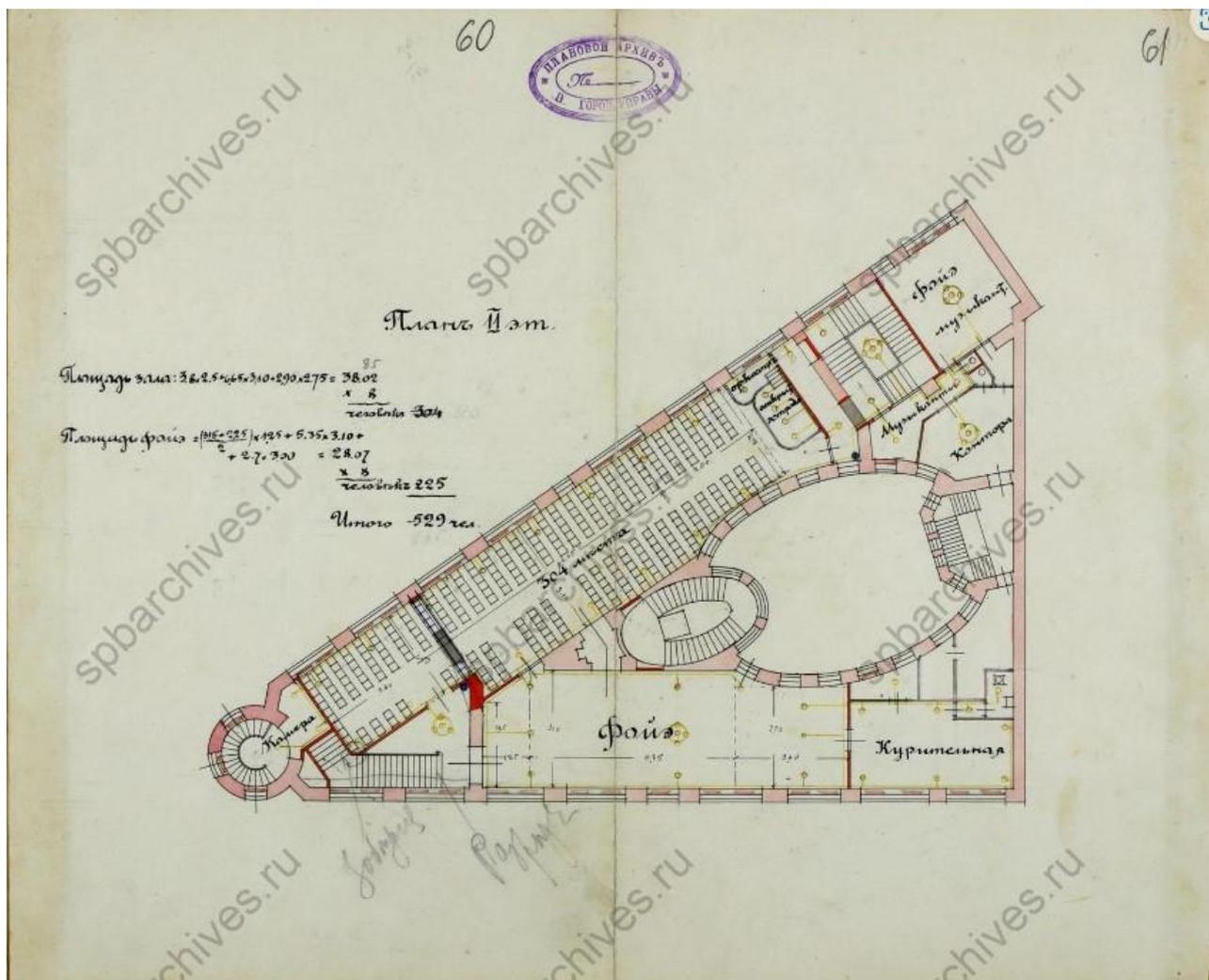
**Илл. 15.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Разрез. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 41-45.



**Илл. 16.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по Троицкой улице. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 47-50.



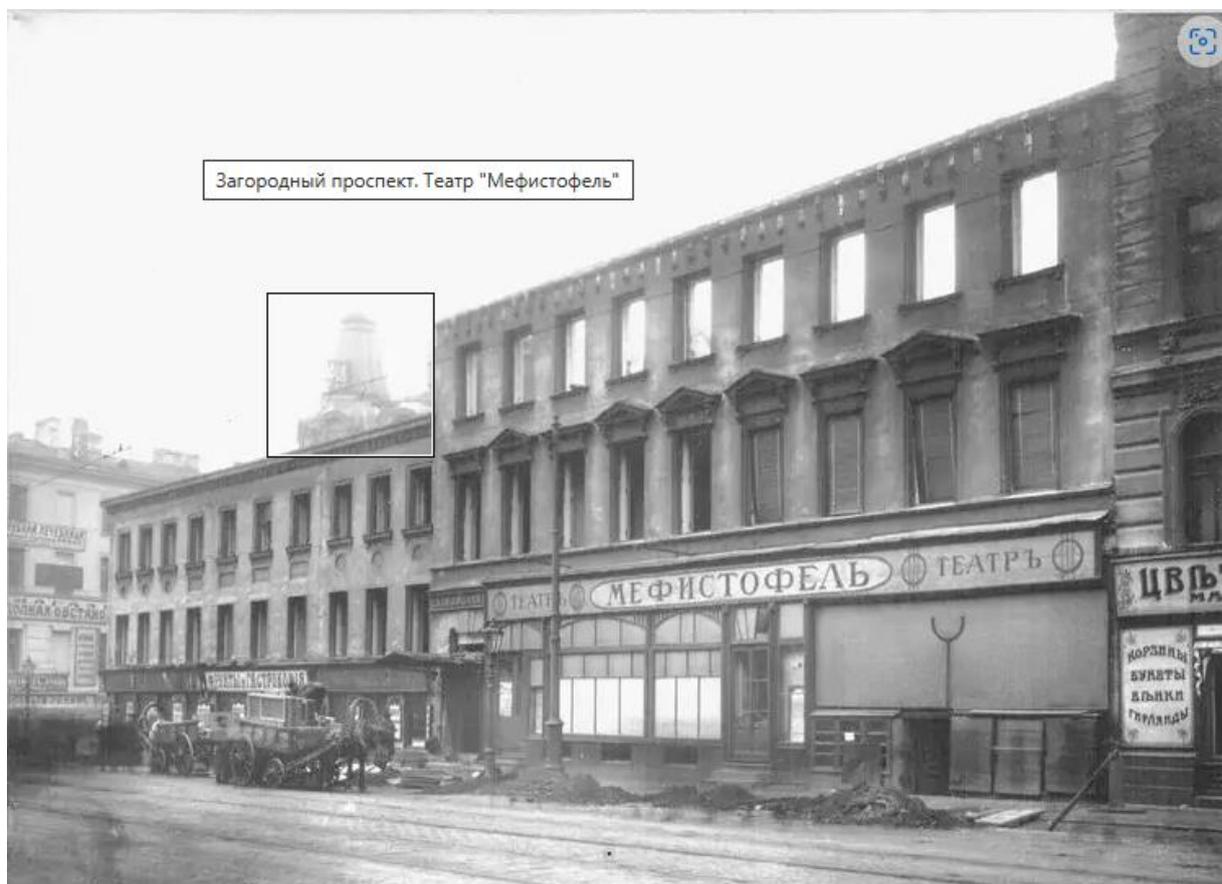
**Илл. 17.** План двора, принадлежащего купцу Ш.З. Иоффе, состоящего по Московской части 2-го участка по Загородному проспекту и Троицкой улице под №11 и №40. Фасад по Загородному проспекту. Арх. А.Л. Лишневский. 1913 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 52-55.



Илл. 18. Проект устройства лестницы с капитальным ремонтом. Арх. А.Л. Лишнеvский. 1915 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 4765. Л. 60-61.



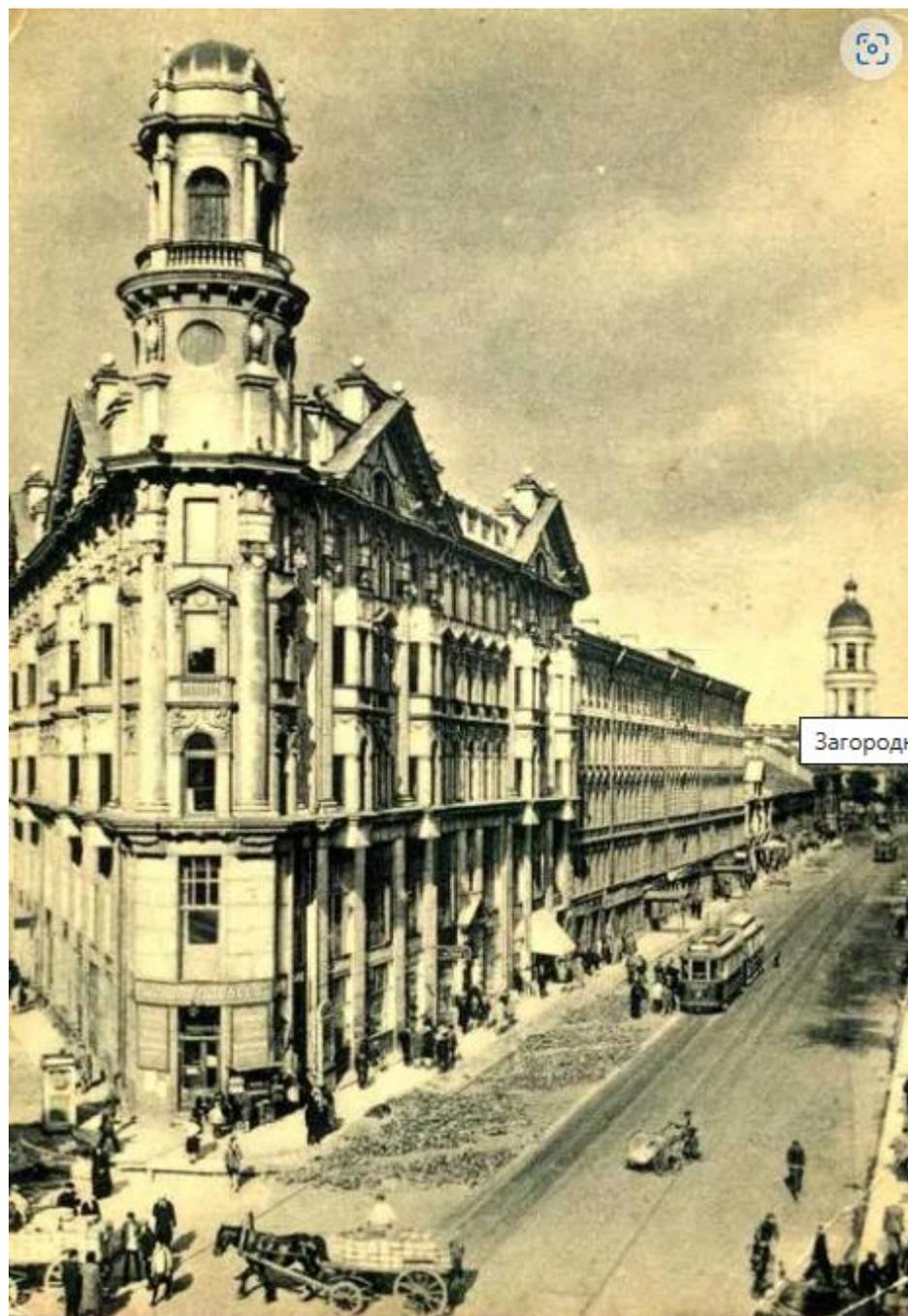
Илл. 19. Пять углов. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1902. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/128585>.



Илл. 20. Загородный проспект. Театр «Мепистофель». Фото 1912-1913 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1355846>.



**Илл. 21.** Троицкая улица. Вид в сторону Пяти углов. Фото 1910-х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1214709>.



Илл. 22. Перспектива Загородного проспекта. Фото 1920- х гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1140121>.



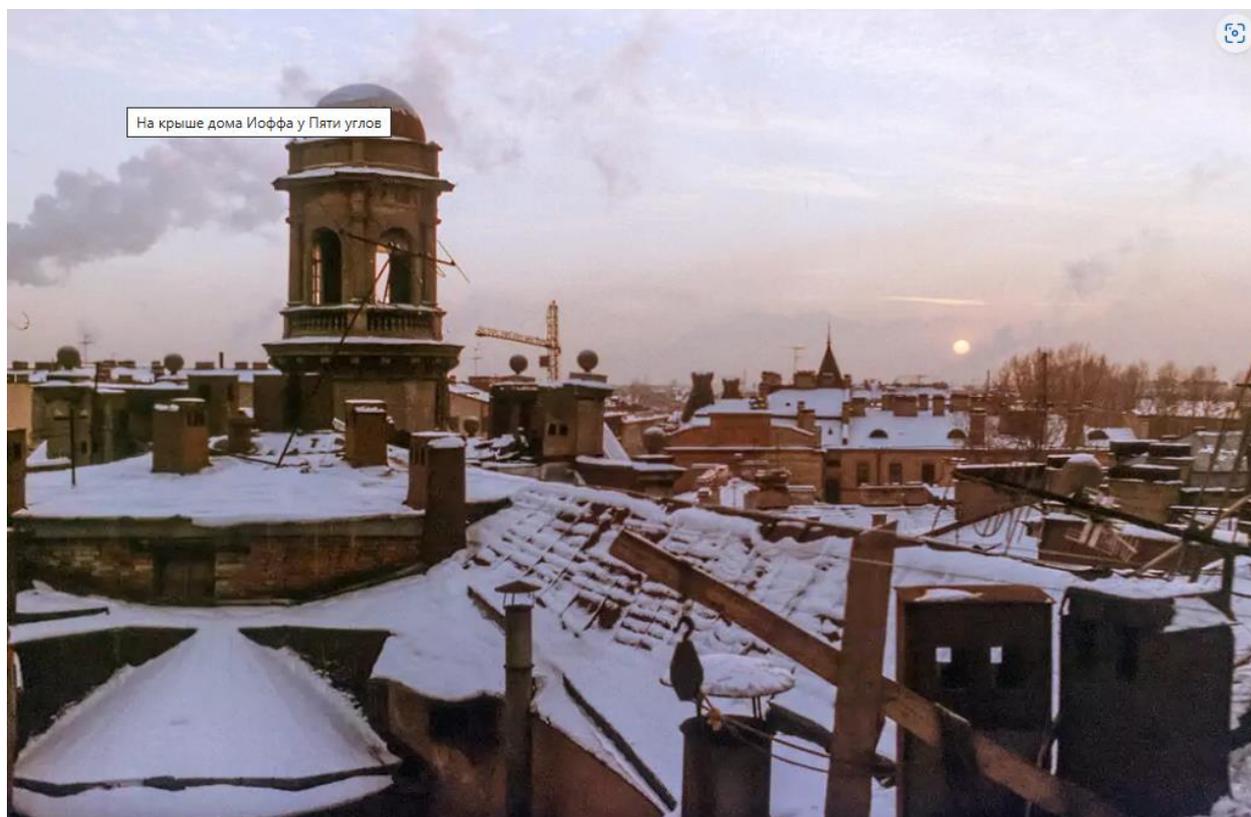
**Илл. 23.** Пять углов. Аэростат воздушного заграждения. Фото 1944. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/140266>.



**Илл. 24.** Пять углов. Фото 1968-1969 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1215831>.



Илл. 25. Пять углов. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1589468>



Илл. 26. Крыша дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1583560>



**Илл. 27.** Пять углов. Двор дома Ш.З. Иоффа. Фото 1989-1990 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/1584711>



**Илл. 28.** Угол улицы Рубинштейна и Загородного проспекта. Фото 1996-1998 гг. Интернет-ресурс <https://pastvu.com/p/130692>

**Приложение № 4**

**к акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации** на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40), — «Проект приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе» в части перепланировки и переустройства квартиры №11» (шифр: 20/12-2022), разработанной ООО «ПРОГРЕССИВ-ПРОЕКТ» в 2022 г..

**Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы**

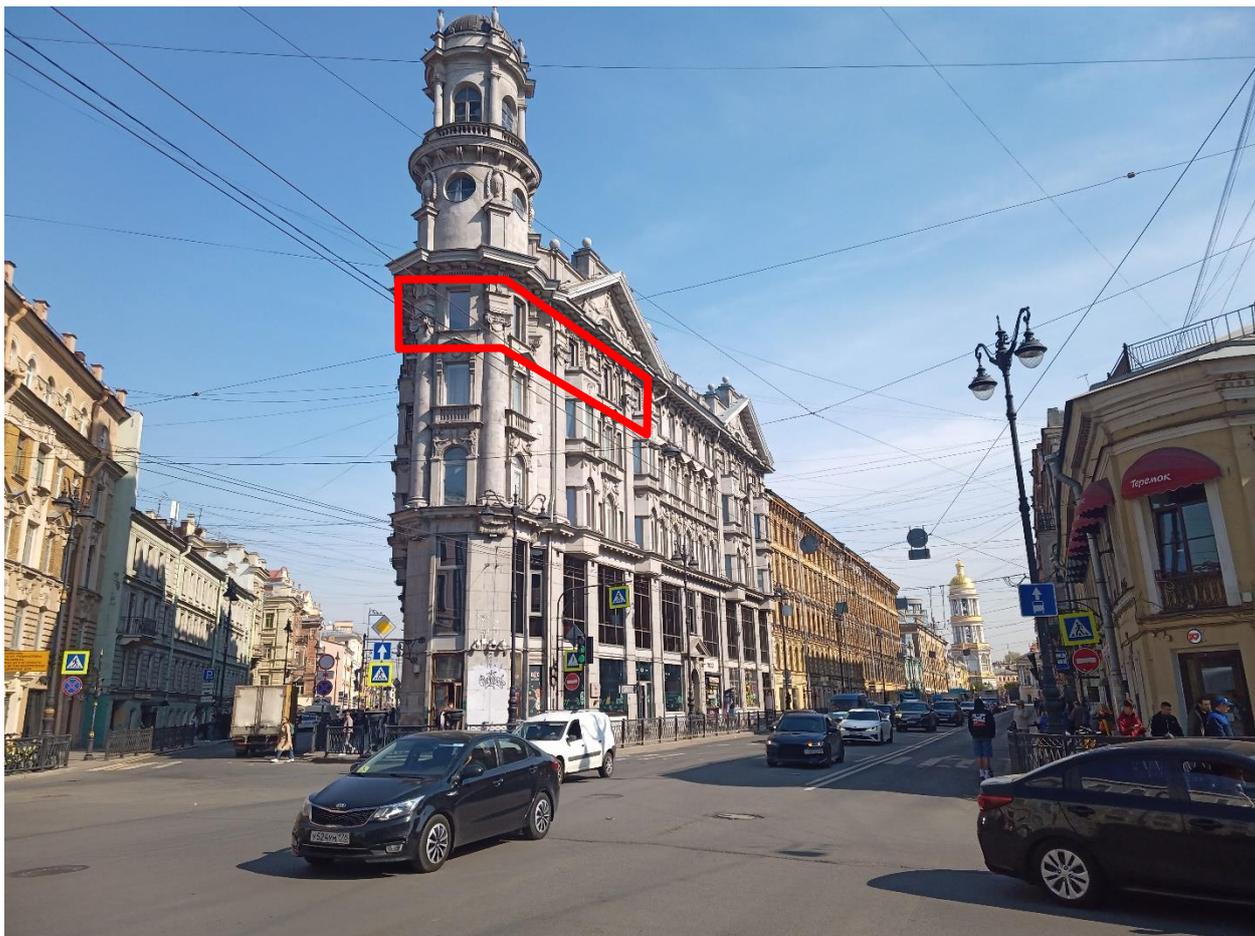
## **Перечень фотографий**

*(съемка выполнена 17.04.2023 г.)*

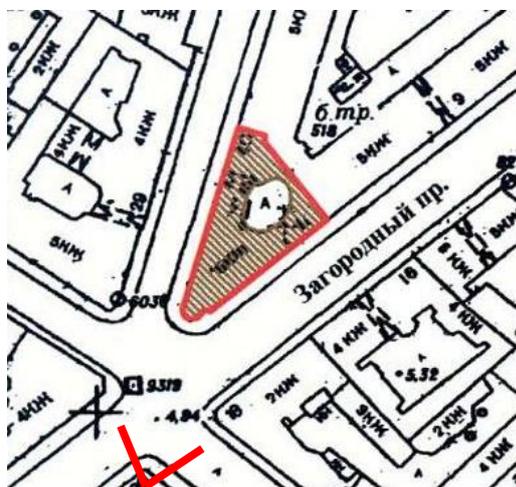
1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и юго-восточный) фасады здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.
2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (юго-восточный) фасад здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.
3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и северо-восточный) фасады здания. Вид с перекрестка Загородного проспекта и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.
4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.
5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь с лестничной клетки. 17.04.2023.
6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь в квартиру. 17.04.2023.
7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 1 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.
8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11,

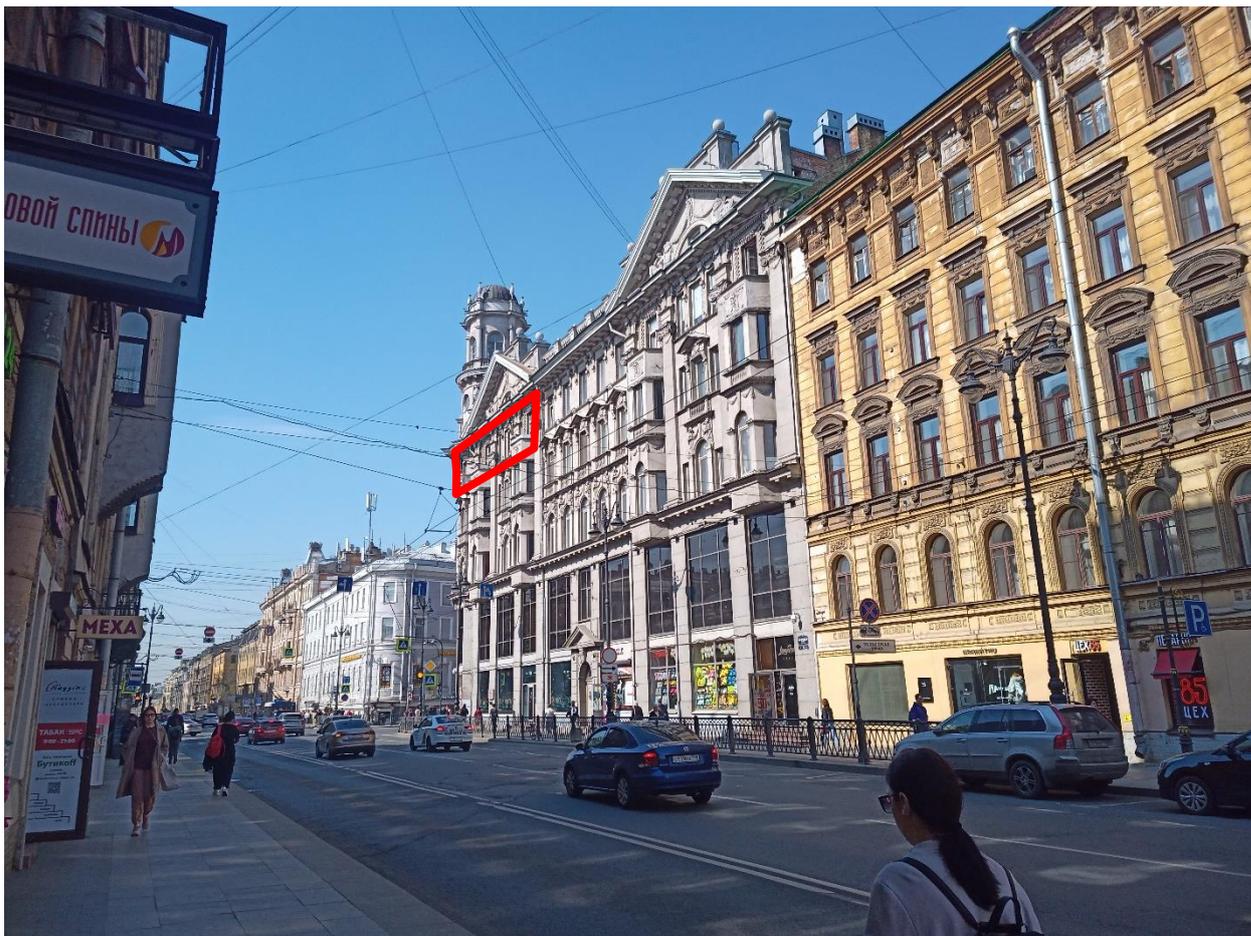


Рубинштейна ул., 40). Балкон со стороны Загородного проспекта. Вид из помещения № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.

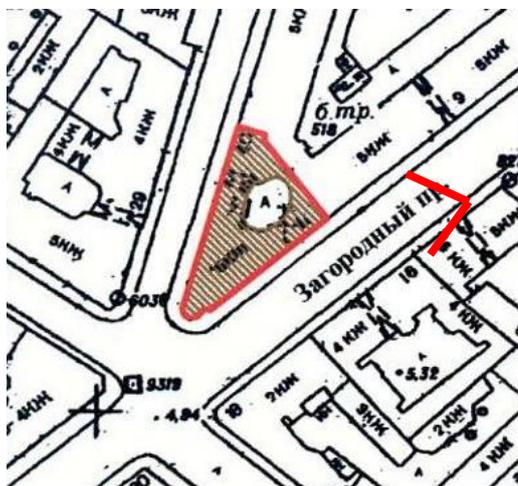


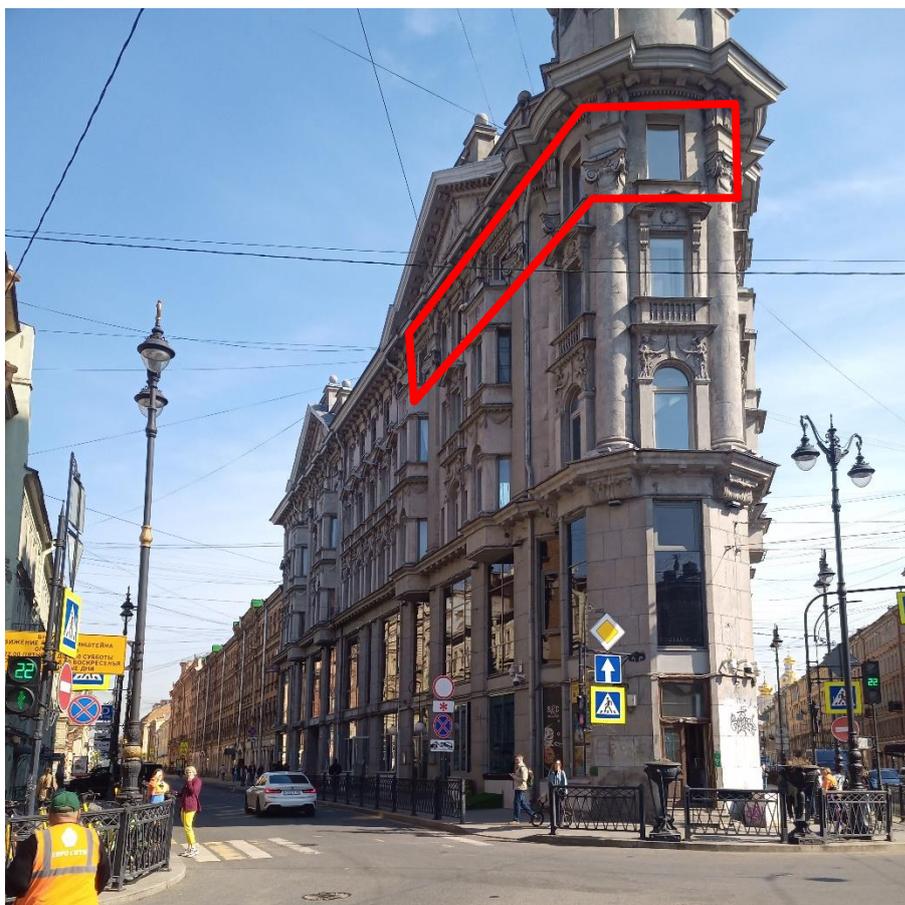
1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и юго-восточный) фасады здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.



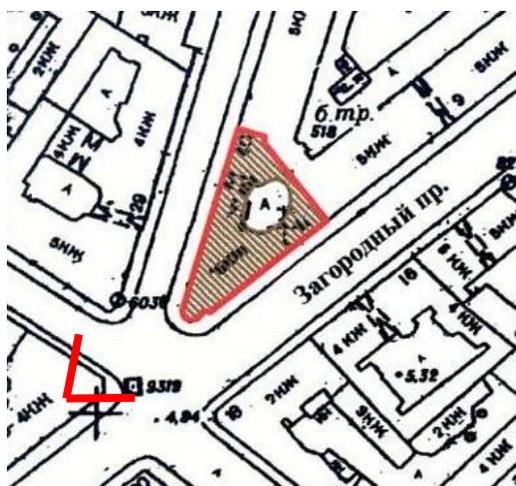


2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (юго-восточный) фасад здания. Вид с Загородного проспекта. 17.04.2023.



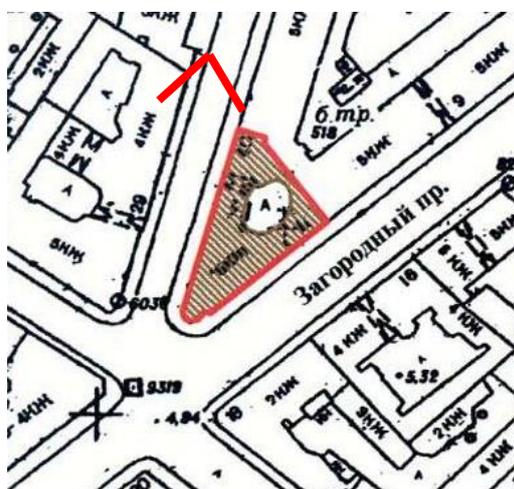


3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевые (южный и северо-восточный) фасады здания. Вид с перекрестка Загородного проспекта и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.



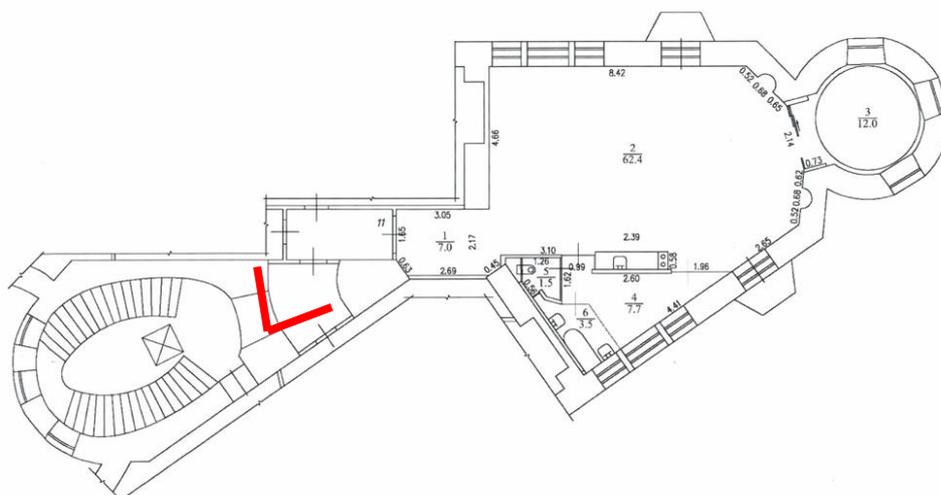


4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Лицевой (северо-восточный) фасад здания. Вид с и улицы Рубинштейна. 17.04.2023.



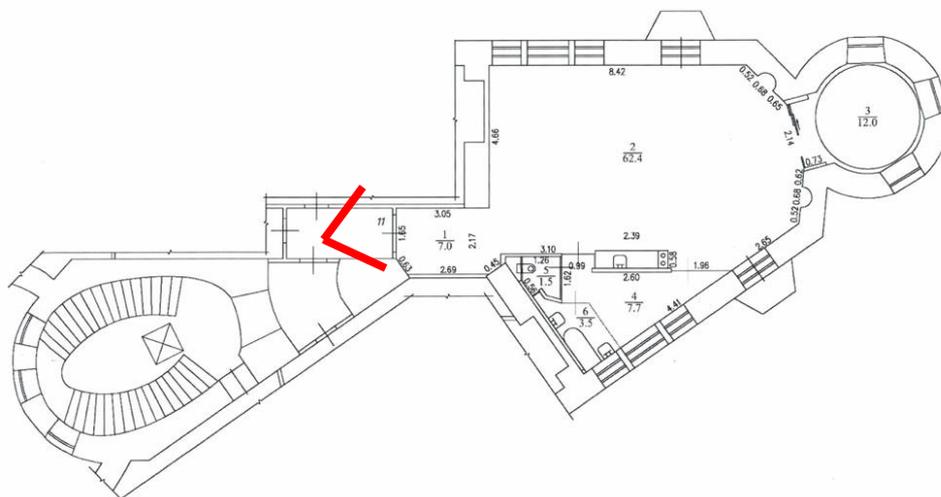


5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь с лестничной клетки. 17.04.2023.





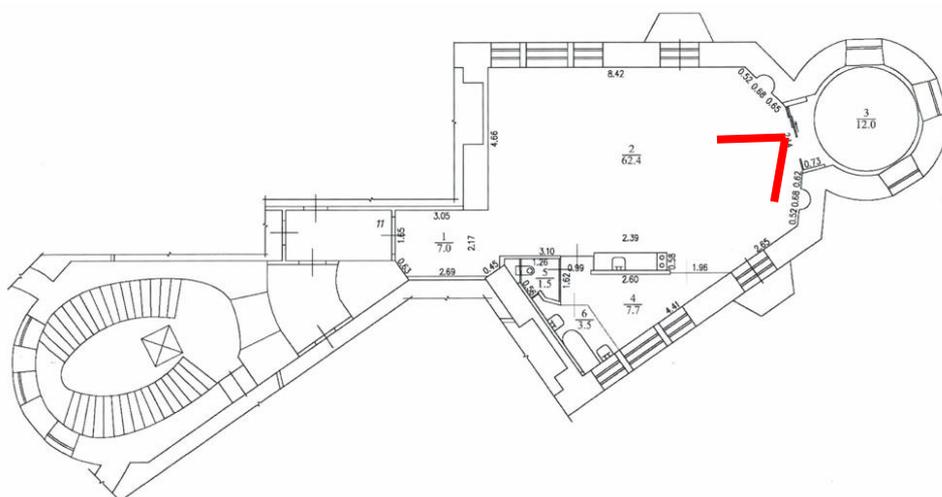
6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Входная дверь в квартиру. 17.04.2023.





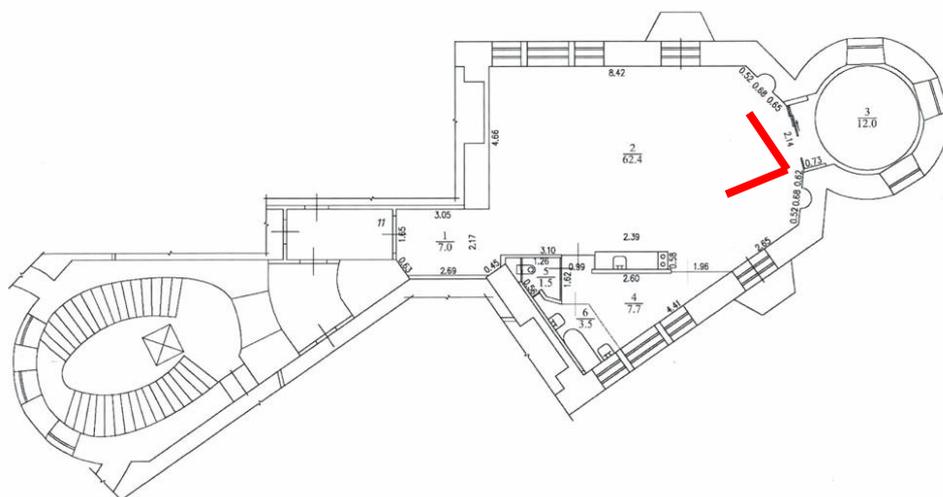


8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещения № 2 и 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.



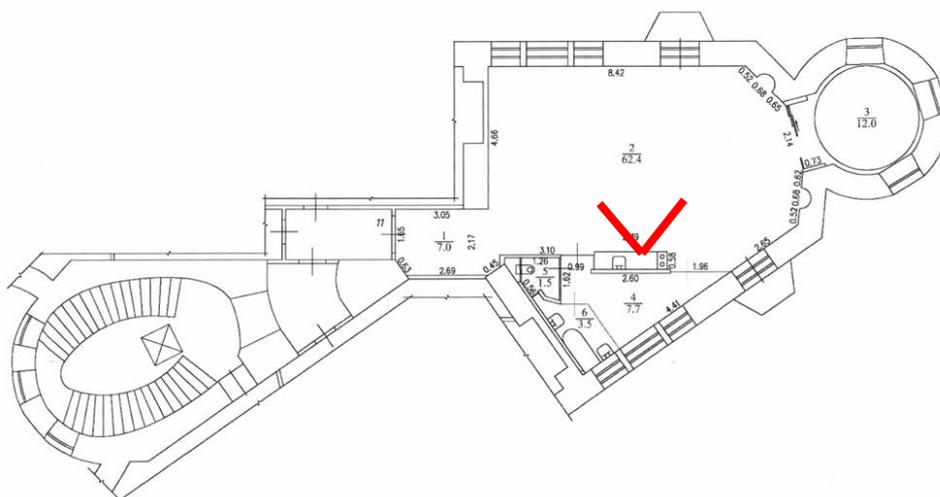


9. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





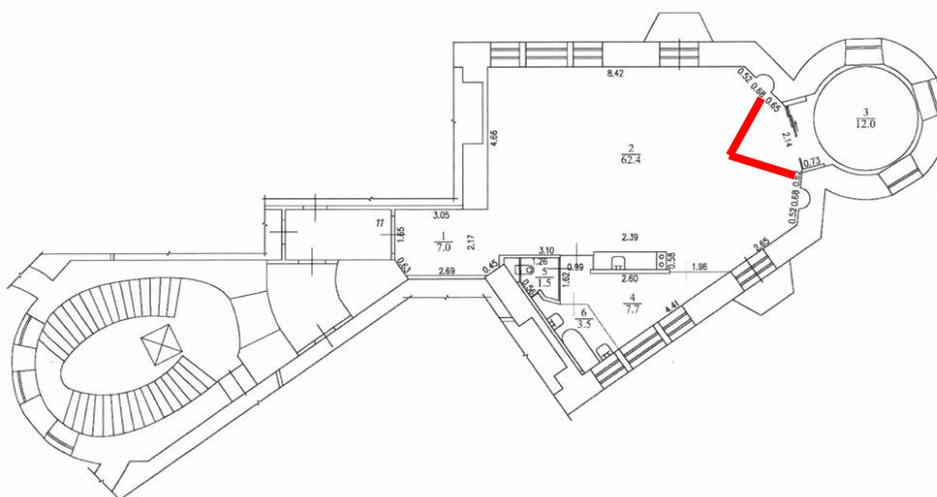
10. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





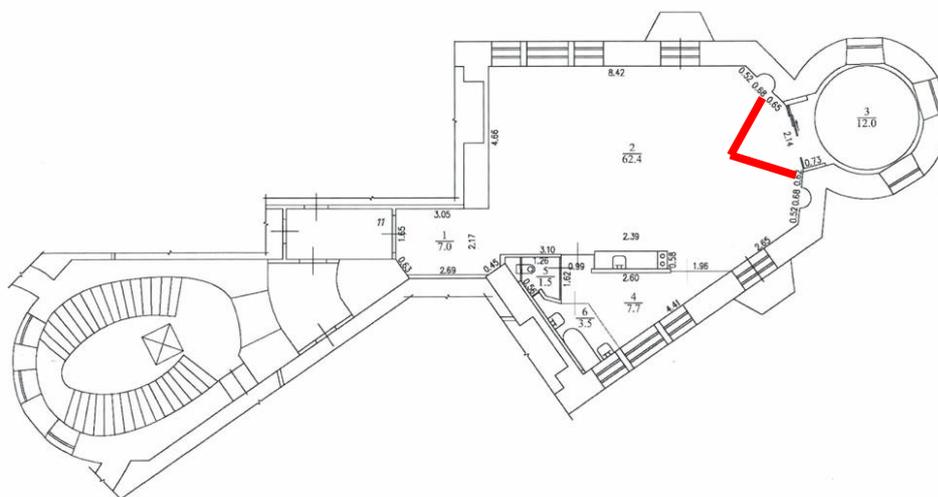


12. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 3 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.



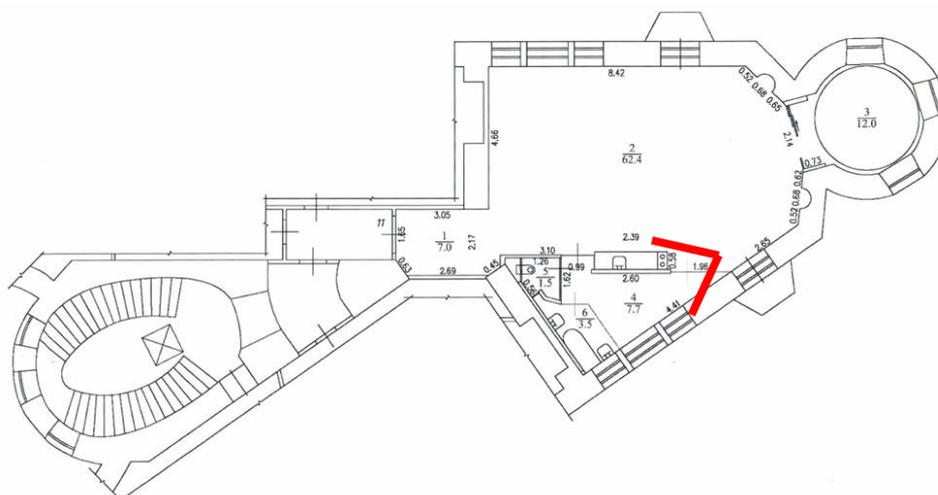


13. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 3 (согласно Техпаспорту). Лепной декор потолка. 17.04.2023.



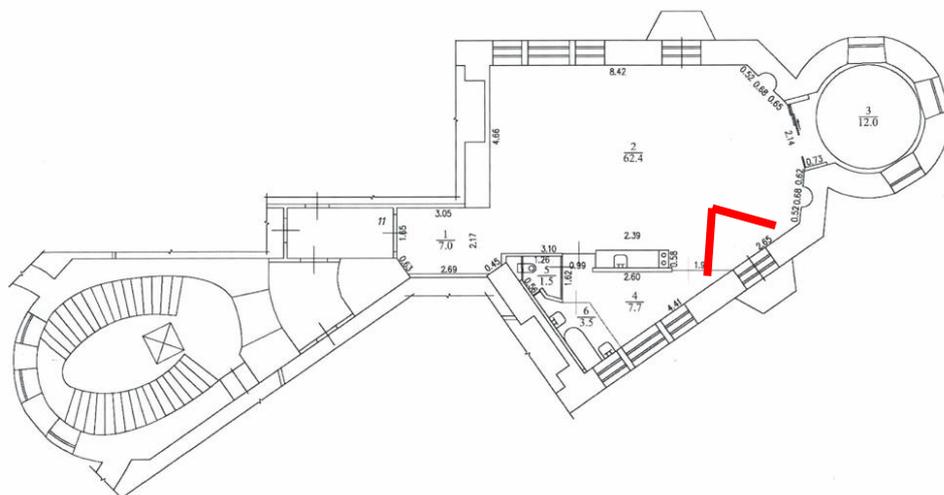


14. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Помещение № 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.



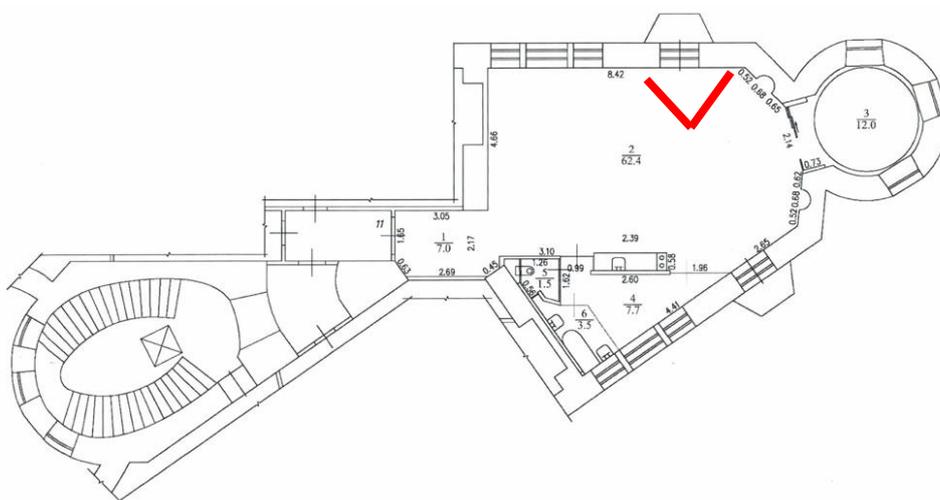


15. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Балкон со стороны улицы Рубинштейна. Вид из помещения № 4 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.





16. Объект культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327: Загородный пр., 11; Рубинштейна ул., 40). Балкон со стороны Загородного проспекта. Вид из помещения № 2 (согласно Техпаспорту). 17.04.2023.

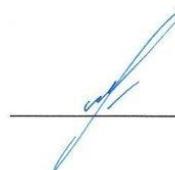


## Приложение №1

к Договорам  
№ 12-23-ГИКЭ-01,  
№ 12-23-ГИКЭ-02,  
№ 12-23-ГИКЭ-03  
от "17" апреля 2023 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Заказчик



Анашкин Е.Д.

### Задание на проведение государственной историко-культурной экспертизы

№ п/п	Перечень основных данных	Содержание
1	Вид экспертизы	Историко-культурная экспертиза проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Ш.З. Иоффе», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А
2	Адрес объекта культурного наследия	Санкт-Петербург, улица Рубинштейна, дом 40/11, литера А
3	Наименование объекта культурного наследия	Дом купца Ш.З. Иоффе
4	Статус объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения (согласно Решению Малого Совета Санкт-Петербургского городского совета народных депутатов от 7 сентября 1993 года № 327)
5	Основания для проведения государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.;</li> <li>- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства);</li> <li>- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы» № 38-21-ГИКЭ-01; 38-21-ГИКЭ-02; 38-21-ГИКЭ-03 от 12 мая 2021 г.;</li> <li>- Задание КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов</li> </ul>

		Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт и приспособление квартиры №2 для современного использования) от 29.04.2021 г. № 01-52-1110/21.
6	Сроки выполнения экспертизы	<p>1,5 месяца с момента предоставления всей исходной документации, необходимой для выполнения Работ по Договору, и/или перечисления денежных средств. Согласование – в соответствии с регламентом работ государственных органов.</p> <p>В случае наличия у КГИОП замечаний к Акту государственной историко-культурной экспертизы, Подрядчики обязаны обеспечить устранение замечаний в срок, согласованный с Заказчиком. Замечания, не относящиеся к Акту государственной историко-культурной экспертизы и касающиеся проектной документации, устраняет проектная организация в срок, согласованный с Заказчиком.</p>
7	Объект экспертизы	Документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
8	Цель экспертизы	Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проектной документации требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
9	Перечень материалов, представленных на рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Задание КГИОП на проведение работ;</li> <li>- Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;</li> <li>- Правоустанавливающие документы.</li> <li>- Документы технического и кадастрового учета.</li> </ul>