ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург

от 16.10.2024 № 05-10-126716/23-0-3

В соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А** (далее - Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия федерального значения **«Дача Н.М. Кочкина»**.
Район Санкт-Петербурга: **Курортный**.
Кадастровый номер: **78:38:1112404:2009**.
Общая площадь здания: **620,6 кв. м**.
Входы: **5 отдельный с улицы**, **3 отдельных со двора**.
Элементы благоустройства: **отсутствуют**.
Целевое назначение: **нежилое**.

2. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.

3. Проведение Аукциона осуществляется **в электронной форме**.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается **на 49 (сорок девять) лет**.

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 14.07.2016 № 40-144 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **140 000 (сто сорок тысяч) рублей 00 копеек** (без учета НДС).

Со дня выполнения Работ по сохранению на период действия договора аренды Объекта арендная плата устанавливается в размере 1 рубль за 1 кв. м площади Объекта в год (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Оранжерей». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017).

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: обязательство арендатора по устранению или согласованию перепланировки неиспользуемого ОКН.

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00F07CEE5CE0013A76C8800149FF38648A
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 19.08.2024 по 12.11.2025

К.В. Федоров



Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 15 декабря 2023 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина»** (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1). Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 24.08.2015 № 10-366 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации».

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**.



Фото 1. Архив КГИОП (фотограф С.И. Брижак, июль1996 г.)



Фото 2. Архив КГИОП (фотограф С.И. Брижак, июль1996 г.)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – двухэтажное здание с мезонином-надстройкой. Материал стен: рубленые, каркасно-обшивные, дощатые. Площадь: 377 кв.м. Постройка здания относится к 1906 – 1909 гг., по проекту неизвестного архитектора, в стиле модерн. Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Сестрорецк» Курортного района Санкт-Петербурга, юго-восточнее (на расстоянии около 500 м) санатория «Сестрорецкий Курорт» (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

– удаленность от ближайшей станции метро «Беговая» – в пути около 35 минут на автомобиле (23,5 км) и около 1 часа на общественном транспорте;

– ближайшие остановки общественного транспорта: 450 метров ходьбы пешком от железнодорожной платформы «Платформа Курорт» или 770 метров ходьбы пешком до остановки «Сестрорецк – Курортная улица» автобусных маршрутов №№ 216, 306, 307, 311, 312, 315;

– удаленность от ЗСД и КАД – около 10 км.

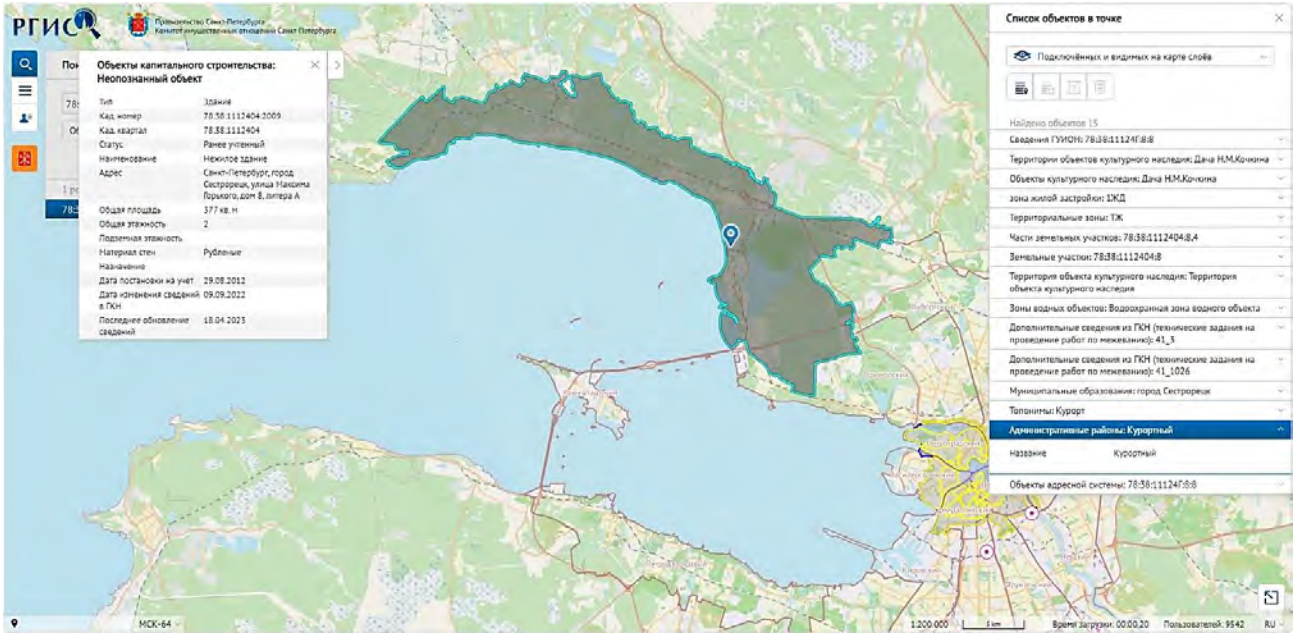


Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Курортный район (РГИС)

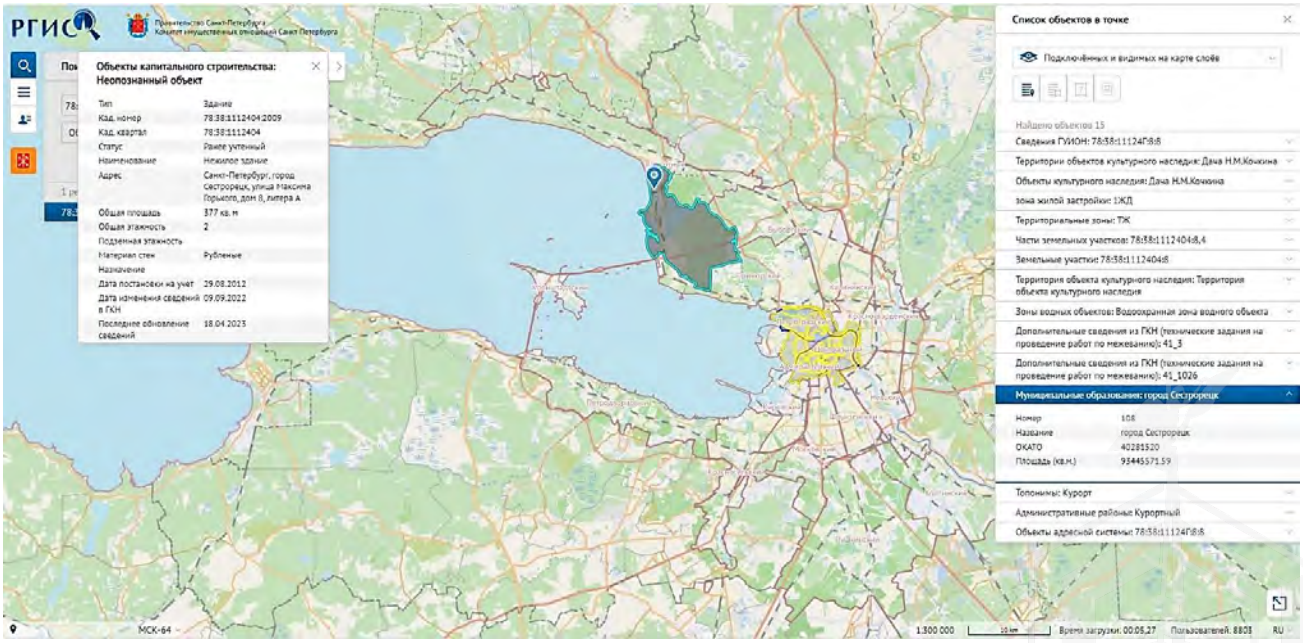


Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «город Сестрорецк» (РГИС)

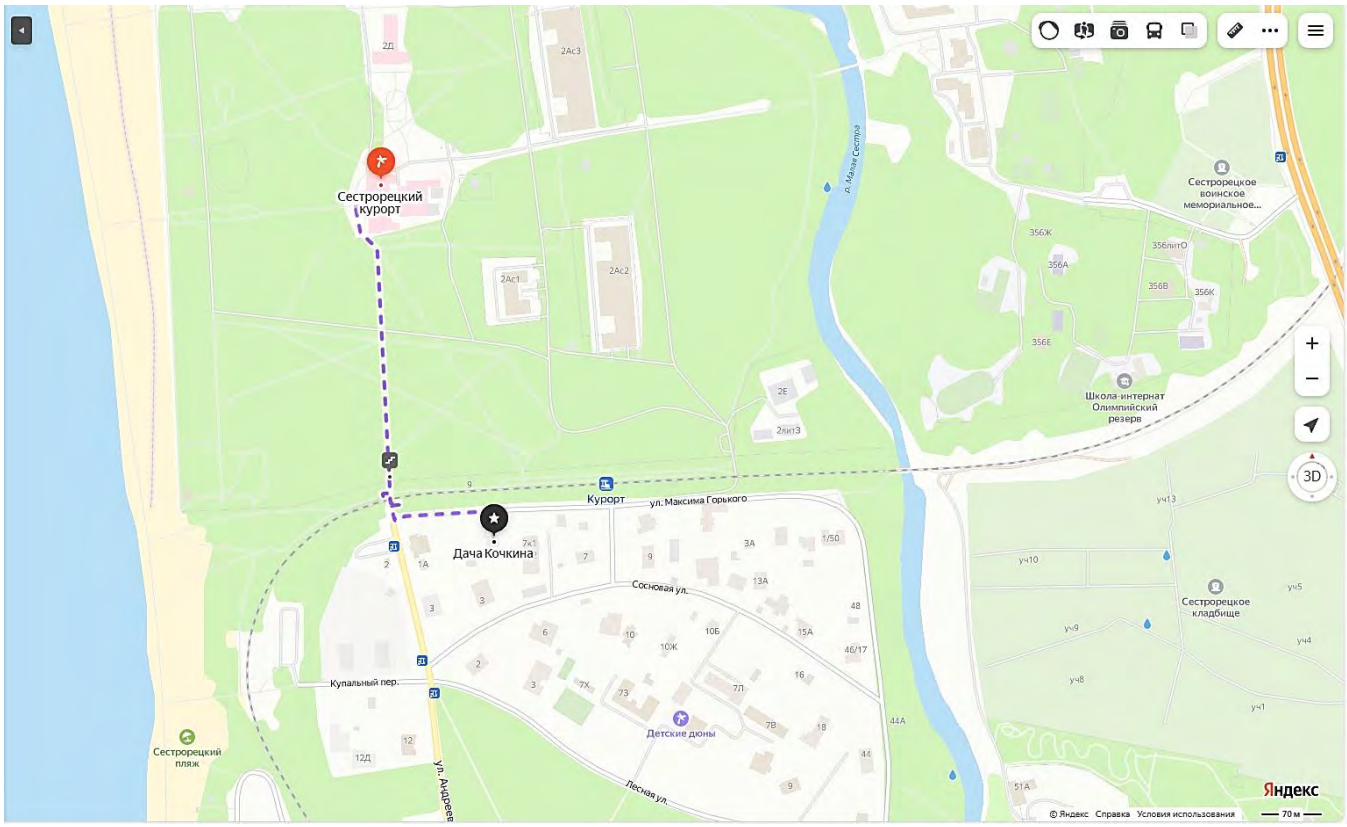


Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании ОКН, земельном участке под ОКН и территории ОКН

2.1. Сведения Росреестра и РГИС о здании

Данные Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 377;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 2;
- Материал наружных стен: рубленые;
- Год ввода в эксплуатацию: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 5 618 959,59
  - дата определения 31.08.2022;
  - дата внесения 09.09.2022;
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 27.01.2016 № 78-78/004-78/117/014/2015-188/2;
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - Объект культурного наследия от 11.01.2021 № 78:38:1112404:2009-78/011/2021-2;
  - срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.01.2021 бессрочно;
  - лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют.

Ситуационный план участка приведен ниже на Рис. 4.

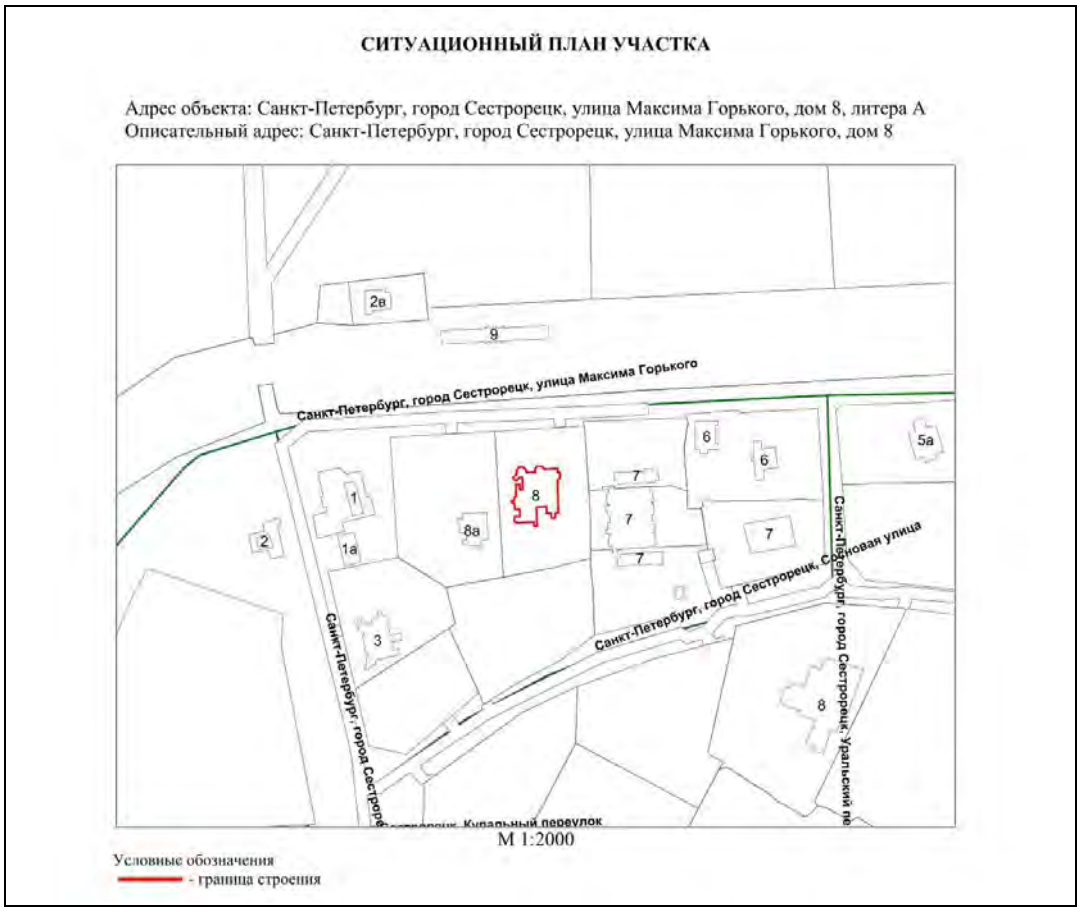


Рис. 4. Ситуационный план участка

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН выглядит следующим образом (см. рис. 5):



Рис. 5. Схема расположения здания ОКН по данным РГИС

2.2. Сведения Росреестра и РГИС о земельном участке.

Данные Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН):

– Кадастровый номер: 78:38:1112404:8 (дата присвоения 09.12.2003);

– Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 25.08.2020 № 78:38:1112404:8-78/004/2020-2;

– Площадь, кв. м: 2335 +/- 17;

– Категория земель: земли населенных пунктов;

– Вид разрешенного использования: ведение садоводства;

– Кадастровая стоимость, руб.: 34 844 249,28

– дата определения 01.01.2022;

– дата внесения 19.01.2023.

– Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

– Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости от 26.04.2012 № 78-78-04/009/2012-078;

– срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;

– лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: публичный.

– Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации:

– Срок действия: не установлен;

– Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки;

– Реквизиты документа-основания: распоряжение «О внесении изменений в распоряжение Невско-Ладожского бассейновое водное управление (БВУ) от 19.10.2016 г. № 86 «Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга» от 19.07.2021 № 104 выдан: Невско-Ладожское БВУ Федерального агентства водных ресурсов;

– Содержание ограничения (обременения): в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года N 2395-1 "О недрах". В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения, установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду;

– Реестровый номер границы: 78:00-6.45;

– Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;

– Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона.

По данным РГИС, ведомость координат земельного участка (в метрах):

№ п/п	X	Y
1	113656.19	93429.82
2	113660.11	93451.1
3	113664.13	93467.36
4	113666.55	93467.34
5	113680.64	93467.57
6	113721.1	93464.79
7	113718.93	93426.11
8	113656.19	93429.82

– Принятые работы по межеванию земельных участков: отсутствуют
– Зоны с особыми условиями использования:
  – Охранная зона газораспределительной сети;
  – Территория объекта культурного наследия;
  – Водоохранная зона водного объекта.
  – Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности: ЗРЗ(38)13

– Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды: устройство аллейных

посадок вдоль проезжей части улиц; сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система высотных доминант; принцип застройки рассредоточенными зданиями; тип крыш (скатные). Ъ

– Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 22.8.3.6.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

– Функциональная зона Генерального плана: Подвид 1ЖД (Зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны);

– Территориальная зона ПЗЗ: код зоны (наименование) – Т1Ж2-2 (Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры);

– Высотный регламент: отсутствует;

– Проекты планировки и межевания: отсутствуют;

– Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют;

– ЗНОП городского значения: отсутствуют;

– ЗНОП местного значения: отсутствуют.

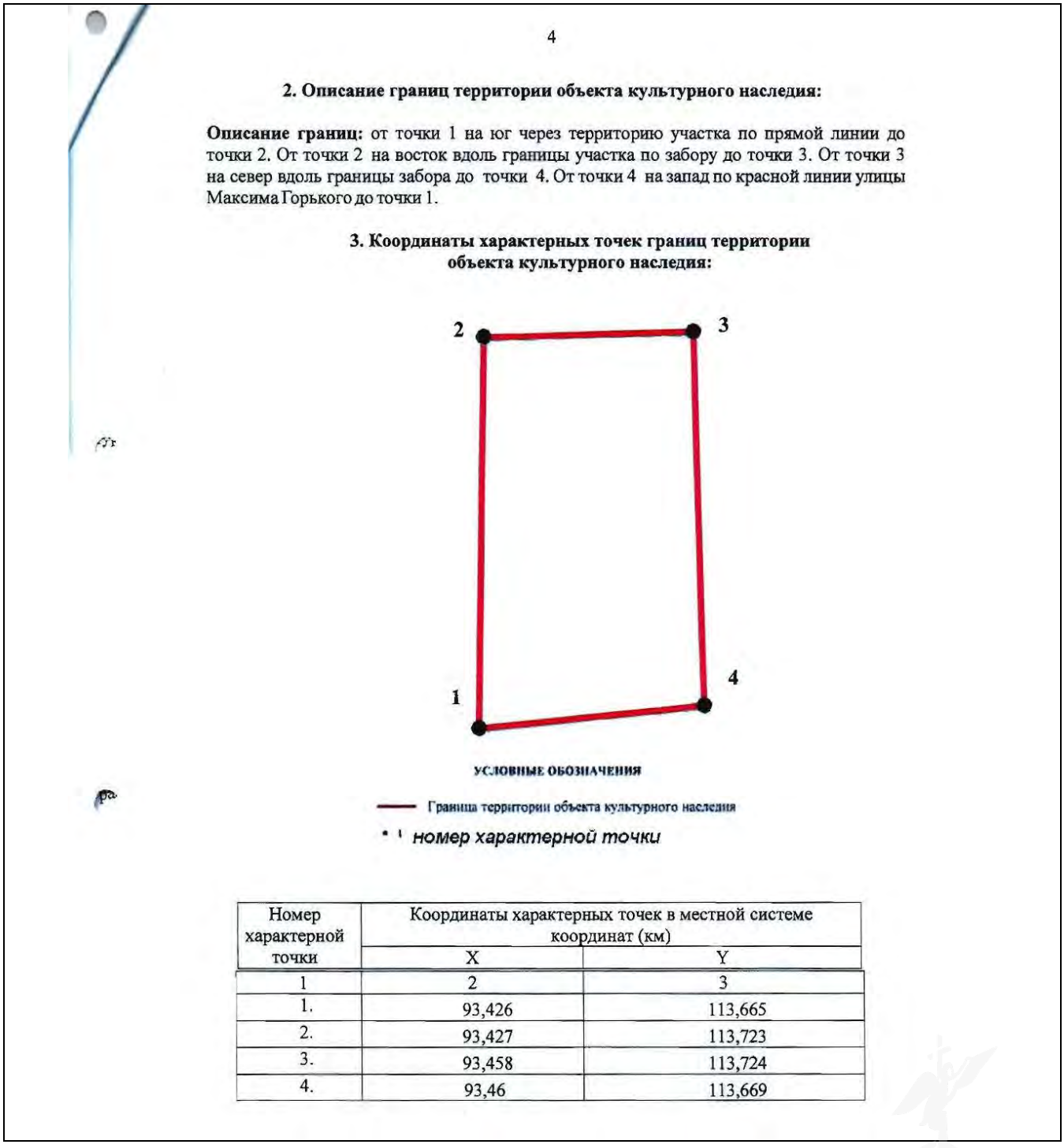
Согласно РГИС, схема расположения земельного участка под ОКН и его территории выглядит следующим образом – координаты не совпадают между собой (см. рис. 6):



Рис. 6. Схема расположения здания ОКН по данным РГИС

2.3. Сведения КГИОП и РГИС о территории ОКН

Согласно информации КГИОП, приложенной к его распоряжению от 18.06.2020 № 07-19-238/20, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. рис. 7):



4

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

Рис. 7. Схема расположения здания ОКН по данным РГИС

Согласно схеме РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. рис. 8)



Рис. 8. Границы Территории ОКН и земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:9

Таким образом, исходя из приведенной информации выше, можно сделать вывод, что границы территории ОКН (юго-западная часть) заходят на примыкающий с запада земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112404:9, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8а, литера А.

3. Краткая историческая справка об Объекте

По данным КГИОП[1,2], размещенным на их официальном сайте, а также, в предоставленной КГИОП справке приведена следующая информация.

Дача Н.М. Кочкина расположена в северной части бывшей Сестрорецкой лесной дачи, в её историческом районе «Канонерка».

До основания Сестрорецка здесь находилось селение Кароканна (швед. Karokanna), или Коронона (швед. Koronona). Современное название появилось в XVIII веке, вероятно, оно представляет собой переосмысление прежнего наименования, связанное с тем, что здесь располагался лагерь канониров — служителей артиллерийской части.

Дальнейшее развитие северных территорий, расположенных вдоль побережья Финского залива, связано со строительством в 1893-1894 годах Приморской Санкт-Петербургско-Сестрорецкой железной дороги по проекту инженера-механика П.А. Авенариуса. Позже линия была продлена до современного Курорта. Для увеличения дохода Авенариус, как директор-распорядитель правления Приморской железной дороги, обратился к правительству с просьбой о выделении земель вокруг дороги для строительства Курорта. Местность эта была песчаная и по берегу Финского залива покрыта сосновым лесом.

[1] https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2020/08/25/%D0%94%D0%B0%D1%87%D0%B0_%D0%9D%D0%9C_%D0%9A%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D0%B0.pdf
[2] https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_govcontrol/news/159533/

Министр земледелия и государственных имуществ А.С. Ермолов обратился к лейб-медику Л.Б. Бертенсу для заключения о строительстве Курорта в Сестрорецке. В 1896 году после осмотра местности он «представил министру докладную записку, подтверждающую всю пользу проектированного курорта и соседних дач». Строительство Курорта было завершено уже к 10 июня 1900 года. Путеводители того времени отмечали, что «Сестрорецкий курорт своей обширностью превосходит не только русские, но и заграничные курорты».

Строительство железной дороги и Курорта оказало огромное влияние на развитие всей дачной местности на землях Сестрорецкой казенной дачи, не только как крупного оздоровительного центра, но и популярной дачной местности, где можно было не только поправить здоровье, но и «себя показать».

Участки сдавались в аренду с 1897 г. на 99 лет. Деревья на участке, не попавшие под застройку, по условиям аренды запрещалось вырубать. Сохранились старые сосны, окружающие здание и сегодня. Так же подписывался оброчный договор с лесничим Сестрорецкого лесничества. Ежегодный платёж оброка составлял 175 руб. Арендный договор на участок №75 был подписан коллежским секретарём Николаем Михайловичем Кочкиным. Им по условиям договора в течение трёх лет был выстроен двухэтажный зимний дом, флигель, хозяйственные службы.

28 августа 1917 года участок был передан по передаточной надписи жене Петроградского купца 1-й гильдии Х.-Т. Л. Гельцер на тот же срок и с теми же условиями содержания.

Здание, построенное в 1906-1909 гг. (архитектор неустановлен) до настоящего времени сохраняет градостроительное и средообразующее значение, как элемент деревянной застройки у станции «Курорт». Лицевым (северным) фасадом здание выходит на ул. М. Горького, которая до 1930-х годов носила название Авенариусская в память о создателе Сестрорецкого Курорта и строителе Приморской железной дороги.

После 1923 года частные владения в районе Сестрорецка были муниципализированы. В 1925 году в нём разместили детский дом. После Великой Отечественной войны дача использовалась санаторием «Сестрорецкий курорт».

Двухэтажное бревенчатое здание на гранитном цоколе, рубленное в лапу, представляет собой яркий пример загородного двухэтажного дома, выделяя его из типичной деревянной застройки Сестрорецка. В его архитектурном решении проявились искания новых выразительных художественных форм, присущих стилю модерн.

Здание выделяется пластикой северного фасада, акцентированного по центральной оси трапециевидным эркером, завершенным в уровне третьего этажа восьмигранным бельведером под шлемовидной кровлей. Северо-западный угол оформлен восьмигранным эркером так же с бельведером в уровне третьего этажа. Оформление эркеров вертикальными тягами, подчеркивающими грани вертикальных же объёмов и членения окон, формирует сильный вертикальный акцент в архитектуре здания. Окружающие здание сосны, первоначально произрастающие на участке, усиливают это эффект. Северо-восточная часть фасада оформлена огромными застекленными арками с витражным остеклением.

В визуальной близости от дома располагается главный вход в Сестрорецкий Курорт с монументальной аркой.

Сохранившаяся декоративная отделка здания и фотофиксация здания 1990-х позволяют полностью восстановить существующие утраты архитектурно-художественного оформления фасадов и кровли.

«Дача Н.М. Кочкина» является объектом культурного наследия регионального значения. Государственная историко-культурная экспертиза с целью обоснования включения объекта в реестр проводилась по программе КГИОП.

Первоначальное охранное обязательство в отношении Объекта было утверждено распоряжением КГИОП от 14.07.2016 № 40-144. В него были внесены изменения распоряжением КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20. Действующее на сегодня охранное обязательство в отношении Объекта было утверждено распоряжением КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22.

На март 2012 г. – жилой дом на несколько квартир, частично расселен. Полностью расселен в 2016 году. Расселенное деревянное здание в 2018 году включено в перечень объектов программы льготной аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии («Рубль за метр»).

В феврале 2018 года КГИОП выдал задание Жилищному агентству Курортного района на проведение первоочередных противоаварийных работ на объекте.

Сохранившаяся к 2018 году декоративная отделка здания и подробная фотофиксация позволяла полностью восстановить существующие утраты архитектурно-художественного оформления фасадов и кровли.

16 мая 2018 года здание частично обрушилось – произошло обрушение ризалита в центральной части северного фасада. Прокуратурой Курортного района проведена проверка.

По информации администрации Курортного района (далее – РА), по результатам проведенного в 2018 году обследования здания разработана проектно-сметная документация на работы по сохранению Объекта. До 06 марта 2019 года на согласование в КГИОП документация не поступала.

В начале 2019 года произошло второе обрушение. Осенью 2019 года здание было частично разобрано в ходе противоаварийных работ (разобрана старая и установлена новая временная крыша, демонтированы аварийные конструкции и обшивка здания).

На основании Решения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке Российского аукционного дома проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого, 25.11.2020 г. победителем признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб./месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб./месяц, без учета НДС). 01.04.2021 заключен договор аренды № 22/ЗД-04883 по 15.12.2069. В настоящее время договор на стадии расторжения. Здание вновь готовится к аукциону.

Согласно информации, указанной в статье[3] интернет-портала «terijoki.spb.ru», цитата:

«Н.М. Кочкин значится арендатором участка №75 (по карте Сестрорецка 1914 г.) площадью 640 кв. саж. по Авенариусской ул. (совр. М. Горького) с 1906 года. Условия для сдачи в оброчное содержание Канонирского участка №75 Сестрорецких казенных дач и договор с лесничим Сестрорецкого лесничества, титулярным советником Н.М. Кочкиным были подписаны в марте 1906 г. Арендное содержание участка считалось с 1 января 1906 г. по 1 января 2005 г. с ежегодным платежом оброка в 175 руб. 28 августа 1917 г. участок был передан по передаточной надписи жене Петроградского купца 1-й гидьдии Хае-Тауб Лейбовне Гельцер на тот же срок контракта и годовой оброк. Передача была совершена доверенным лицом арендатора, его женой Евдокией Ивановной Кочкиной. Коллежский секретарь (к 1917 г. надворный советник) Николай Михайлович Кочкин служил в Почтово-телеграфном ведомстве. В Петербурге он проживал по Гончарной, 11. В августе 2015 года в соответствии с распоряжением КГИОП «Дача Н.М. Кочкина» включена в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения, годы постройки - 1906-09. В середине сентября 2019 г. начался демонтаж и консервация основного сруба здания. Фото Е.А.Цветковой, М.Браудзе, Г.Гуринского, В.Мудрова, Т.Влади, О.Ушаковой, В.Собещук.»

Ниже, на рис. 9 – 10 и фото 3 – 41 приведены картографические и фотоматериалы из приведенной выше статьи, а также, с архитектурного сайта Санкт–Петербурга «Citywalls.ru».

[3] Terra Incognita / г. Сестрорецк / Сестрорецкие дачи / ул. М. Горького (бывш. Авенариусская) / Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8) | Галерея terijoki.spb.ru (ссылка: https://terijoki.spb.ru/%2F/photos/index.php?/category/259&ysclid=lptrbymlvs728147963)



Рис. 9. Карта – план Сестрорецка (1914 г.)

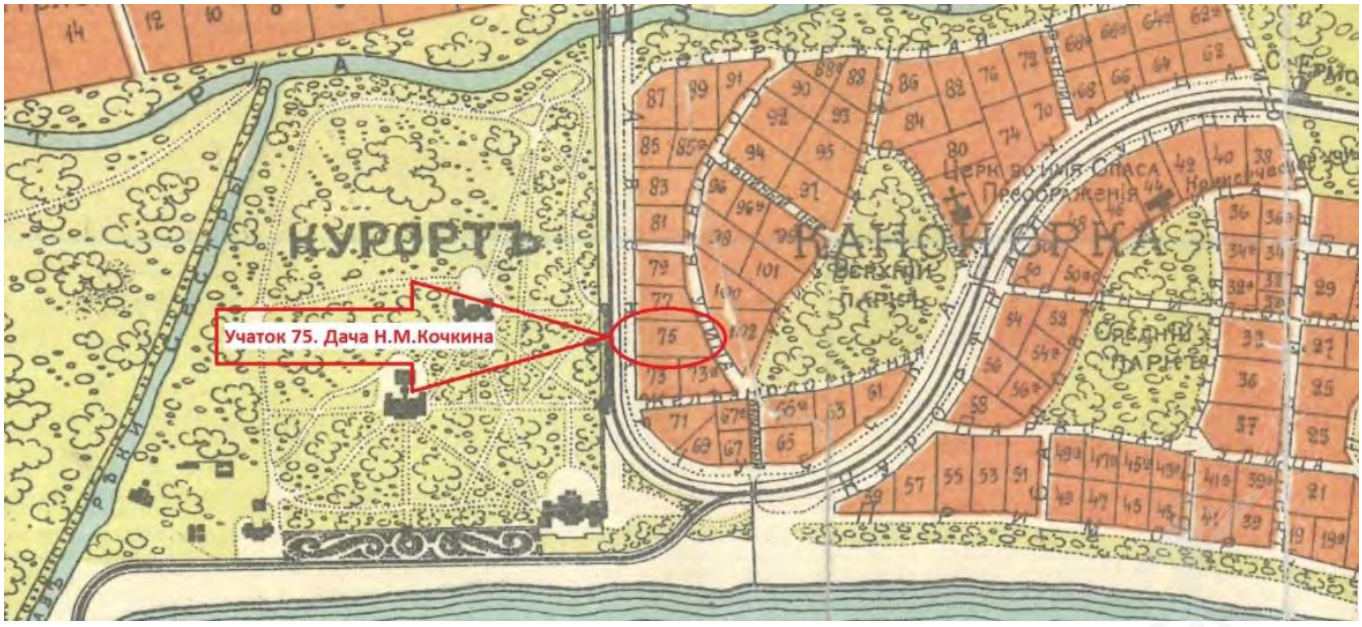


Рис. 10. Увеличенный фрагмент Карты – плана Сестрорецка (1914 г.) с обозначенным расположением Объекта



Фото 3. Описываемый Объект (фото 2000-х гг.)



Фото 4. Объект в 2002 г. (Автор фото Е.А. Цветкова)



Фото 5. Объект в 2010 г.



Фото 6. Северный (лицевой) фасад Объекта после обрушения в 2018 г.



Фото 7. Часть южного фасада Объекта после обрушения в 2018 г.



Фото 8. Восточный фасад Объекта после обрушения в 2018 г.



Фото 9. Часть северного (лицевого) фасада Объекта после обрушения в 2018 г.



Фото 10. Объект после обрушения в 2018 г.



Фото 11. Объект после обрушения в 2018 г.



Фото 12. Объект после обрушения в 2018 г.



Фото 13. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 14. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 15. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 16. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 17. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 18. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 19. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

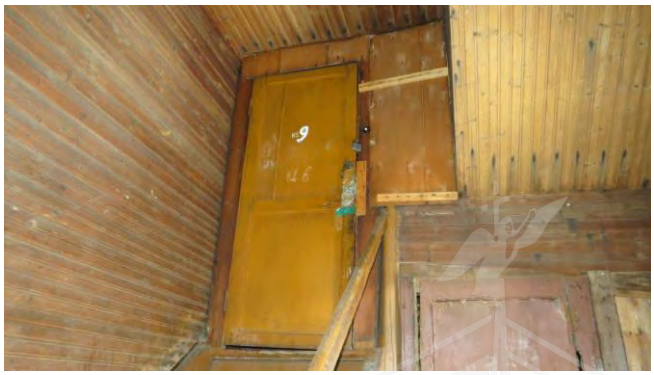


Фото 20. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 21. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 22. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 23. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 24. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 25. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

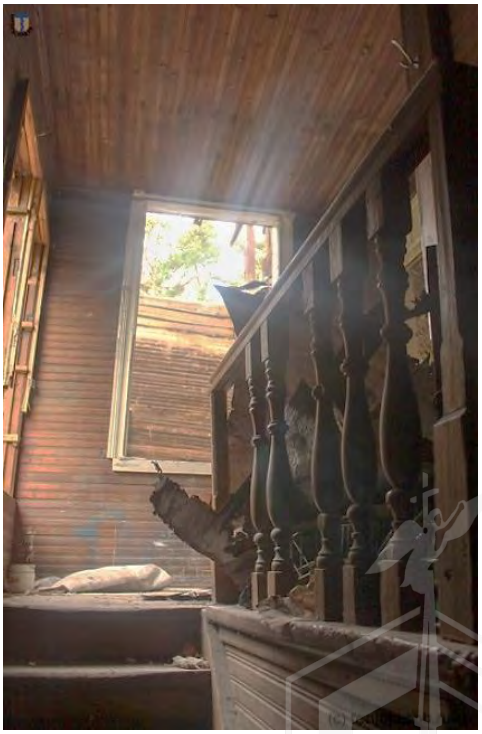


Фото 26. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 27. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 28. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 29. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 30. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 31. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 32. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 33. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 34. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.



Фото 35. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.



Фото 36. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.



Фото 37. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.



Фото 38. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.



Фото 39. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.



Фото 40. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.



Фото 41. Первоочередные противоаварийные работы на Объекте в 2019 г.

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта)

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463 (далее – Распоряжение) относятся:

1. объемно- пространственное решение (подробное описание в Распоряжении);
2. конструктивная система здания (подробное описание в Распоряжении);
3. архитектурно-художественное решение фасадов (подробное описание в Распоряжении).

Информация, отраженная в акте технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 14.04.2022 и подтвержденная, в целом, сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 05.12.2023, приведена ниже.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой двухэтажное деревянное здание, имеет сложную ассиметричную конфигурацию в плане: основной объем соединен с угловой трехэтажной восьмигранной башней с северо-западной стороны, четырехгранным эркером с восьмигранным бельведером с шлемовидным купольным завершением со стороны северного фасада и одноэтажными верандами западного фасада.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	
2.1.1.	Фундамент	Деформаций по визуальному осмотру не наблюдается.
2.1.2.	Цоколи	Из гранитных блоков. Большая часть цоколя недоступна к осмотру, скрыта культурным слоем. На доступных участках наблюдаются локальные зоны биопоражений.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Материал – деревянные, бревенчатые. Наблюдается частичная деструкция древесины, продольные трещины, рассыхание древесины, утраты шовного материала между бревнами.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные	Плоские. На дату составления акта перекрытия демонтированы (до балок).
2.4.	Крыша	Скатная по деревянным стропилам, с вальмовыми и шатровыми завершениями. На дату составления акта крыша объекта демонтирована, установлены временные защитные конструкции.

2.5.	Главы, шатры	Шатровые завершения над трехэтажной восьмигранной башней и восьмигранным бельведером: на дату составления акта третий ярус башни и бельведер демонтированы.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	Утрачены. На фасадах здания сохранились металлические элементы (крепления) от водосточных труб.
2.7.	Фасады:	В рамках проведения первоочередных противоаварийных работ вокруг объекта были установлены временные защитные конструкции.
2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Отсутствуют.
2.7.2.	Облицовка стен	Облицовка сохранена частично, большая часть облицовки демонтирована в ходе противоаварийных работ. Северный и южный фасады – профилированная доска. Восточный, западный, частично южный фасады – открытый сруб.
2.7.3.	Окраска стен	Окрашены: окраска стен сохранена частично, на доступных для осмотра участках наблюдается шелушение и обширные утраты окрасочного слоя.
2.7.4.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Накладной фигурный деревянный декор: состояние элементов неудовлетворительное. На дату составления акта часть декора демонтирована с фасадов, складирован в помещениях здания.
2.7.6.	Карнизы	На дату составления акта демонтированы.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Крыльца с деревянными ступенями. На дату составления акта крыльца демонтированы.
2.7.9.	Окна	Проемы прямоугольные, полуциркульные, циркульные (люкарны). Материал заполнения – дерево, состояние неудовлетворительное. Большая часть оконных заполнений утрачена. Наблюдается деструкция деревянных заполнений, утраты остекления.
2.7.10.	Двери	Проемы прямоугольные, материал заполнения – металл, дерево: деревянные дверные заполнения демонтированы. Металлическое заполнение: позднейшее, наблюдаются обширные зоны коррозии, деформации.
2.8.	Интерьеры помещений:	
2.8.1.	Полы	На дату составления акта напольное покрытие демонтировано.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	На дату составления акта перекрытия в помещениях демонтированы.
2.8.3.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	На дату составления акта облицовка стен демонтирована (до дранки). Облицовка и окраска стен

		сохранились в восьмиугольной башне, состояние неудовлетворительное, наблюдается шелушение и обширные утраты окрасочного слоя, трещины.
2.8.4.	Перегородки	По визуальному осмотру деформаций не обнаружено.
2.8.5.	Живопись (монументальная и станковая):	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	На дату составления акта декоративные элементы интерьеров демонтированы.
2.8.7.	Карнизы	На дату составления акта демонтированы.
2.8.8.	Печи, камины	Сохранились кирпичные дымоходы: наблюдается обширные утраты облицовки, деструкция кирпичной кладки, трещины, вывалы кирпича.
2.8.9.	Лестницы	Внутренние лестницы на дату составления акта демонтированы.
2.8.10.	Двери	Проемы прямоугольные: материал заполнения - дерево: на дату составления акта внутренние дверные заполнения демонтированы.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны - отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным КГИОП – электроснабжение, водопровод и канализация имеется. Отопление – отсутствует, отопление осуществлялось с помощью печей. В ходе обследования ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены.
2.11.	Территория ОКН	Территория ОКН представляет собой участок, близкий по форме к прямоугольнику. Рельеф территории ровный, с незначительным повышением в восточной части. В центральной части территории Объекта располагается двухэтажное деревянное здание дачи (на дату составления акта осмотра технического состояния выполнен комплекс первоочередных противоаварийных работ). С западной и восточной сторон территории Объекта имеются грунтовые подъезды к зданию дачи, на дату составления акта осмотра технического состояния недоступны для осмотра, находятся под снежным покровом. Древесный состав представлен: старовозрастными деревьями - сосной обыкновенной; средневозрастными - сосной обыкновенной, березой повислой, вязом шершавым, черемухой обыкновенной; молодыми деревьями - ивой, березой. Деревья находятся в целом в удовлетворительном состоянии, но нуждаются в регулярном уходе, лечении и сохранении (по территории Объекта наблюдаются пни от ранее спиленных деревьев, имеются морозобойные трещины, дупла, прикорневая поросль, сорная древесная растительность).

		Газон на большей части территории Объекта отсутствует, в северной части находится в неудовлетворительном состоянии: с примесью сорных трав, не окашивается. На дату составления акта осмотра технического состояния газон частично недоступен для осмотра, находятся под снежным покровом. На территории Объекта произрастают сирень обыкновенная, спирея; находятся в неудовлетворительном состоянии, нуждаются в стрижке, омоложении. Малые архитектурные формы на территории Объекта отсутствуют; имеются современные столбы опор освещения (2 шт.) с северной стороны территории Объекта. В северной и южной частях территории Объекта имеются современные деревянные постройки (сарай, туалет), установлена современная временная металлическая бытовка; складируются камни (валуны). Территория Объекта находится в неудовлетворительном состоянии.
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта снаружи отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих сведений (см. фото в с 42 по 72).

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 05.12.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно акту технического состояния ОКН, подготовленному КГИОП от 14.04.2022 указано, что инженерные коммуникации: электроснабжение, водопровод и канализация имеется. Отопление – отсутствует, отопление осуществлялось с помощью печей.

Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1 Объект отключен от сетей электроснабжения и не имел подключений к инженерным сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 установить наличие фактического подключения к сетям инженерного обеспечения не представилось возможным.

К указанному выше письму ККИ приложены:

- акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023;
- акт обследования земельного участка от 24.11.2023.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 27.11.2023 № ИВ-11556/23, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23977/23-0-2:

– имеется принципиальная возможность подключения Объекта к действующим газораспределительным сетям;

– договоров о подключении (технологическом присоединении) по Объекту заключено не было;

– рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) Объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз» на момент подачи заявки;

– технологическое присоединение Объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 24.11.2023 № 10853, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23977/23-0-2:

– в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения;

– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;

– действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;

– действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

– действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 27.11.2023 № ЛЭ/16-02/1971, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23977/23-0-2:

– в результате осмотра, проведенного 24.11.2023 сотрудниками ПАО «Россети Ленэнерго», установлено, что технологическое присоединение Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» отсутствует;

– 26.02.2021 ИП Павловым М.С. в отношении Объекта заключались договоры об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №ОД-СПб-003443-21/005655-Э-21 с максимальной мощностью 150 кВт по постоянной схеме присоединения №ОД-СПб-005069-21/010282-Э-21 с максимальной мощностью 15 кВт на временное присоединение на строительные нужды. Данные договоры расторгнуты 13.09.2023 по инициативе заявителя;

– технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609), открытой для технологического присоединения;

– в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, при надлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению Объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения;

– с целью заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» заявителю обходимо подать заявку;

– подробную информацию и перечень документов для оформления заявки можно получить по телефону контактного центра 8-800-220-0-220, либо на сайте ПАО «Россети Ленэнерго»: http://www.lenenergo.ru.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 28.11.2023 № Исх-01304/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 01.12.2023 № 01-16-23977/23-0-4:

– в настоящее время по Объекту в адрес Павлова Максима Сергеевича выданы технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 18.02.2022 №Исх-02016/48 (приложены к ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»);

– договоры на подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающими организациями отсутствуют;

– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению – 15,00 м^3/сут), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от проектируемой кольцевой сети водопровода диаметром 160 мм по ул. Максима Горького с подключением с одной стороны к существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева и к существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по Сосновой ул.;

– по вопросу подключения Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению – 3,00 м^3/сут (бытовой сток) сообщается, что в соответствии со Схемой водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (с изменениями на 10.05.2023), г. Сестрорецк (частный сектор) включен в перечень территорий, не обеспеченных централизованным хозяйственно-бытовым водоотведением. Проектирование и строительство централизованной системы хозяйственно-бытового водоотведения на таких территориях для возможности подключения существующих объектов индивидуального жилого строительства выполняется за счет бюджета Санкт-Петербурга;

– государственной программой «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры, энергетики и энергосбережения в Санкт-Петербурге», утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 486 (с изменениями на 18.07.2023), финансирование проектирования и строительства сетей в г. Сестрорецк (частный сектор) до 2028 года не предусмотрено;

– указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определён на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоотведения после предоставления заявления о подключении по форме согласно приложению №2 Правил подключения (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 (далее – Правила) с приложением сведений и документов в соответствии с пунктами 25 и 26 Правил, в т.ч. после предоставления баланса с указанием мощности (нагрузки) на нужды пожаротушения;

– возможность обеспечения Объекта ресурсами водоснабжения и водоотведения (в объеме более 250 м^3/сут) будет определена в порядке, установленном пунктом 47 Правил.

4.3. Фактические пользователи Объекта

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не используется.

Ранее, с ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034) по программе «Рубль за метр» были заключены договоры аренды (на стадии расторжения):

- здания ОКН от 16.12.2020 (по 15.12.2069) № 19-А043620;
- земельного участка от 01.04.2021 (по 15.12.2069) № 22/ЗД-04883.

Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1 Объект не имеет фактических пользователей.

Согласно письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 по состоянию на 24.11.2023 признаки осуществления хозяйственной деятельности на Участке отсутствуют, Объект не используется. Участок не огорожен, доступ не органичен. В центральной части участка находится ОКН, заключенный в каркас, обтянутый строительной сеткой и понизу огороженный ограждением из металлопрофиля, с крышей из металлопрофиля. В южной части участка размещены частично разрушенные деревянные хозяйственные постройки.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 23.11.2023 № ИВ-130-12284, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

4.4. Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта

Согласно письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 в связи с неудовлетворительным состоянием Объекта, обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось. По данным информационных систем Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Кадастр-2» и РГИС внешние границы Объекта изменены (площадь застройки Объекта уменьшена). В связи с наличием используемого для консервации Объекта наружного деревянного каркаса, затянутого строительной сеткой, установить фактические внешние границы Объекта не представляется возможным. Документы технического учета по Объекту в Комитете отсутствуют.

По приложенному к письму ККИ акту обследования земельного участка от 24.11.2023 следует, что внешние границы Объекта изменены (площадь застройки Объекта уменьшена), в связи с наличием каркаса установить фактические внешние границы Объекта не представляется возможным, признаков нарушений, относящихся к компетенции ККИ не выявлено.

4.5. Входы в Объект

Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1, в рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания и Объект имеет один действующий вход, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 05.12.2023.

Согласно приложенным актам обследования земельного участка и здания к письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1, доступ к Объекту ограничен, осуществляется с северной стороны через дверь ограждения, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 05.12.2023.

Рассматривая план первого этажа (см. рис. 11) по данным, выгруженным из РГИС, ниже опишем входы в здание Объекта.

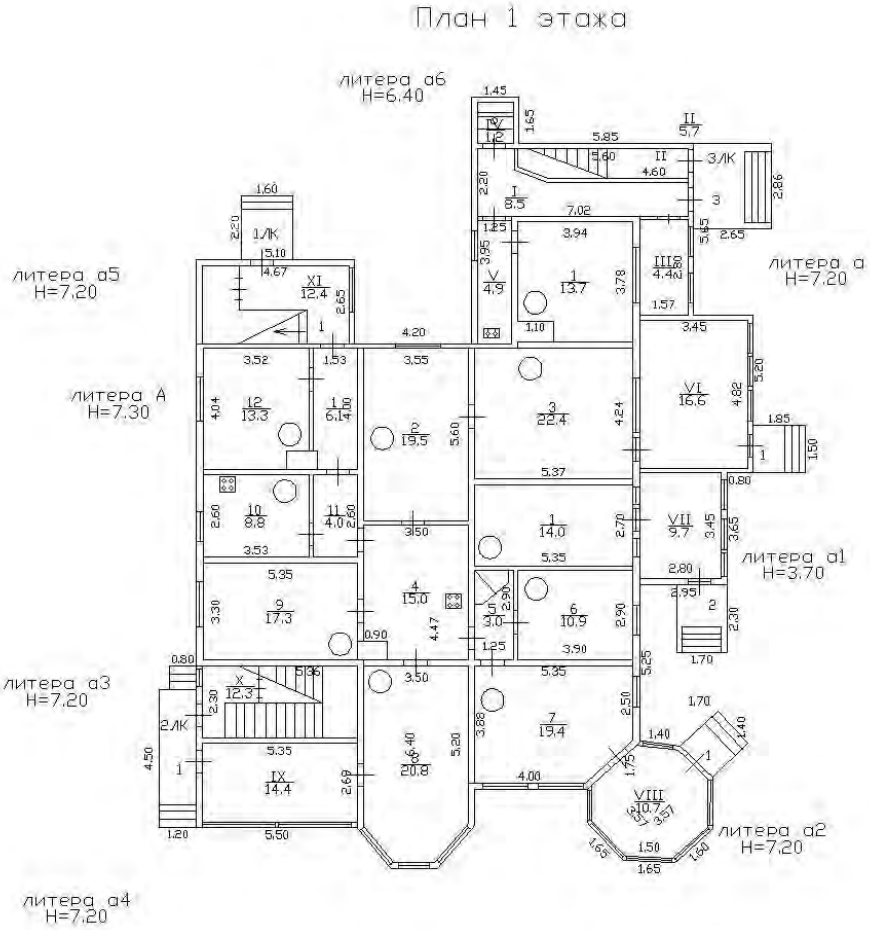


Рис. 11. План первого этажа

Согласно поэтажному плану, здание ОКН должно иметь 8 следующих входов в различные помещения:

- 2 входа с восточного фасада, ведущие в:
  - ч.п.IX (веранда) пом.1;
  - в ч.п.X (лестничная площадка) 2ЛК;
- 1 вход с южного фасада, ведущий в ч.п.XI (лестничная площадка) 1ЛК;
- 5 входов с западного фасада, ведущие в:
  - ч.п.II (лестничная площадка) 3ЛК;
  - ч.п.I (коридор) пом.3;
  - ч.п.VI (веранда) пом.1;
  - ч.п.VII (веранда) пом.2;
  - ч.п.VIII (веранда) пом.1.

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 05.12.2023



Фото 42. Вид со стороны ул. Максима Горького на северный фасад ОКН



Фото 43. Единственный вход через ограждение каркаса к северному фасаду ОКН



Фото 44. Единственный вход через ограждение каркаса к северному фасаду ОКН



Фото 45. Угол восточного и северного фасадов



Фото 46. Угол восточного и северного фасадов



Фото 47. Восточный фасад, вход в ч.п.Х (лестничная площадка) 2ЛК

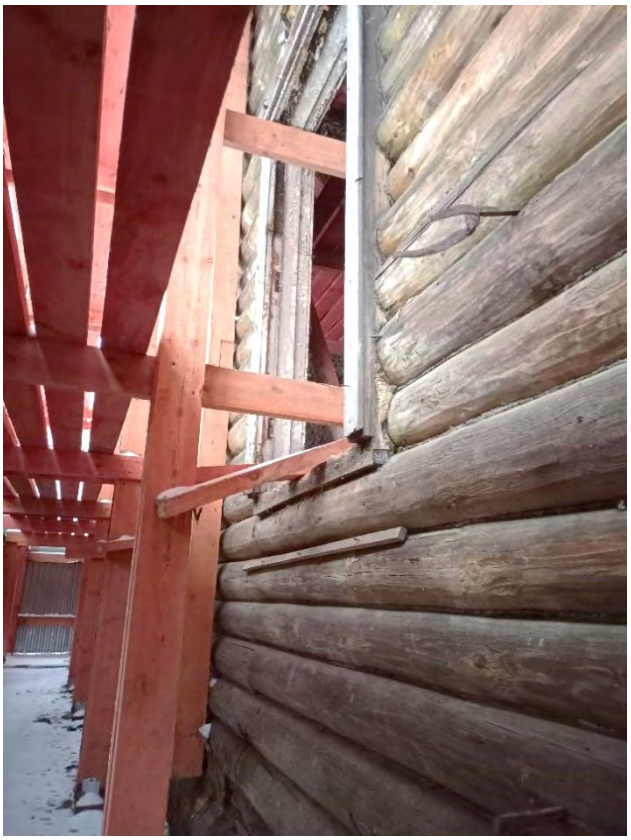


Фото 48. Восточный фасад



Фото 49. Восточный фасад, цоколь



Фото 50. Восточный фасад, цоколь



Фото 51. Вид на ч.п.Х (лестничная площадка) 2ЛК



Фото 52. Угол южного и восточного фасадов



Фото 53. Цоколь южного фасада



Фото 54. Угол юго-западного и основного объемов здания



Фото 55. Угол юго-западного и основного объемов здания



Фото 56. Угол юго-западного и основного объемов здания

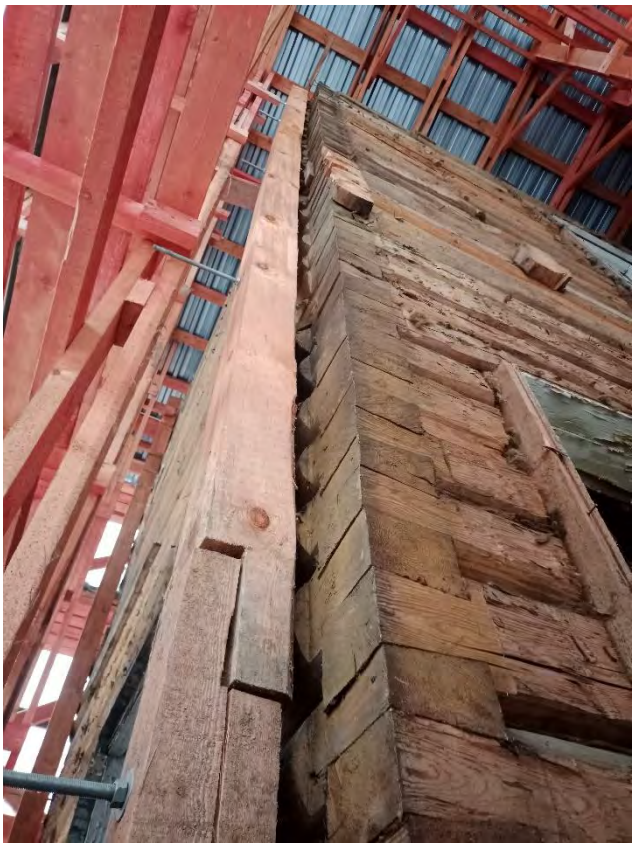


Фото 57. Угол юго-западного объема здания,
вид на крышу каркаса



Фото 58. Юго-западный угол



Фото 59. Вид на одно из помещений первого этажа с западного фасада



Фото 60. Фрагмент западного фасада



Фото 61. Вид на одно из помещений первого этажа



Фото 62. Вид на одно из помещений второго этажа



Фото 63. Фрагмент северного фасада со второго этажа



Фото 64. Фрагмент сохранившегося оконного заполнения и оконной фурнитуры, ч.п.XV (веранда) пом.5 (второй этаж)



Фото 65. Вид на ч.п.XV (веранда) пом.5 (второй этаж)



Фото 66. Вид на стену ч.п.3 (комната) пом.4 (второй этаж)



Фото 67. Вид из ч.п.3 (комната) пом.4 (второй этаж)



Фото 68. Вид на ч.п.3 (комната) пом.4 (второй этаж)



Фото 69. Панорамный вид подкровельное пространство каркаса



Фото 70. Вид на одно из помещений второго этажа



Фото 71. Вид на ч.п.XIX мезонин-надстройки



Фото 72. Вид на западный фасад и прилегающую территорию
(со стороны соседнего участка и здания дом 8а, литера А)

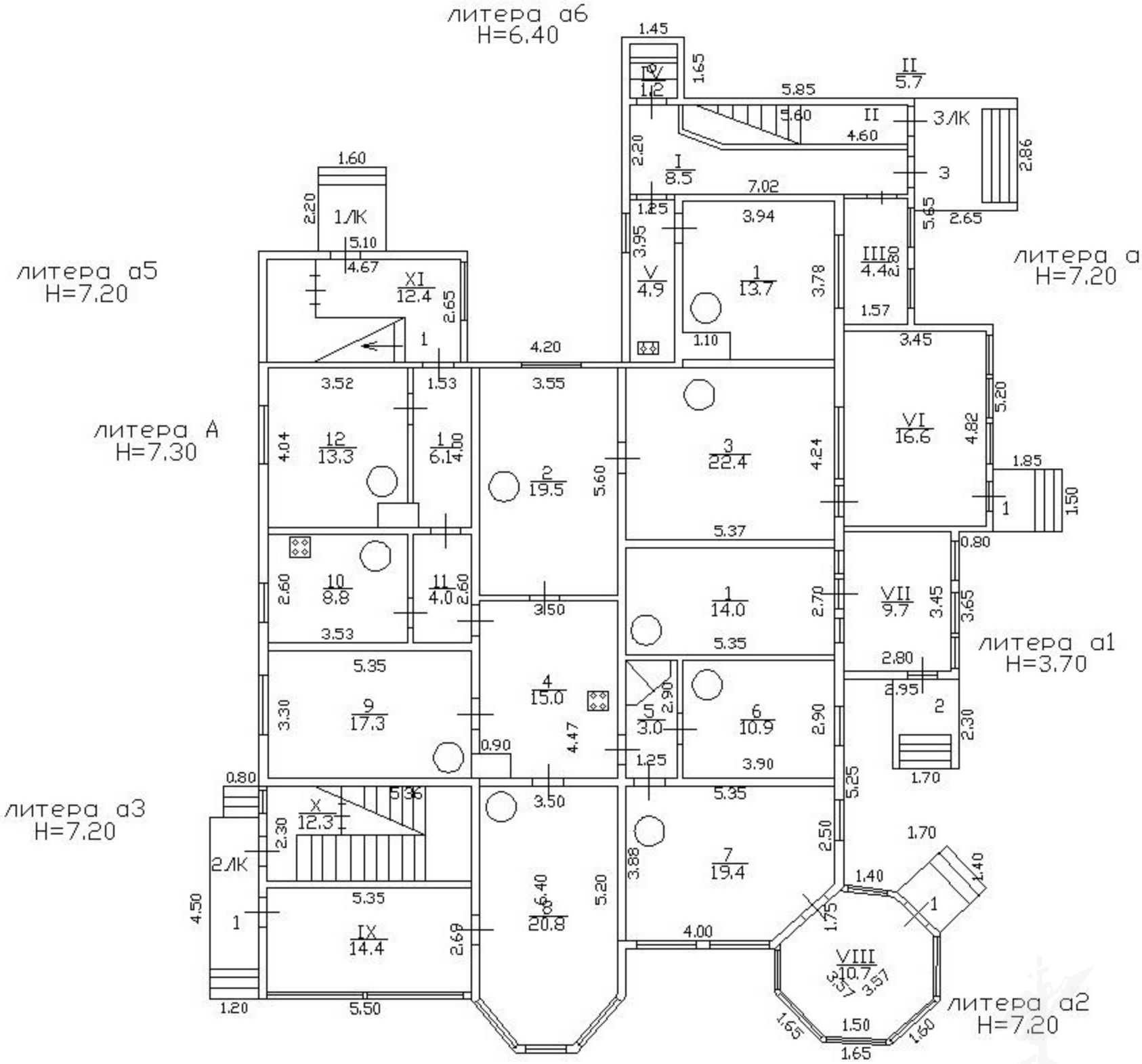
Заместитель директора И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе
с объектами культурного наследия С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

План 1 этажа


литера а6
H=6.40
литера а5
H=7.20
литера а
H=7.20
литера А
H=7.30
литера а1
H=3.70
литера а3
H=7.20
литера а2
H=7.20
литера а4
H=7.20
1/ЛК
2/ЛК
3/ЛК
I 8.5
II 5.7
III 4.4
V 4.9
XI 12.4
1 13.7
12 13.3
1 6.1
2 19.5
3 22.4
VI 16.6
10 9.8
11 4.0
1 14.0
VII 9.7
9 17.3
4 15.0
5 3.0
6 10.9
X 12.3
7 19.4
8 20.8
IX 14.4
VIII 10.7
2 4.95
1.60
2.20
5.10
4.67
2.65
1
4.20
3.52
1.53
3.55
4.04
5.60
3.50
3.53
2.60
5.35
3.30
0.90
4.47
0.80
5.36
2.30
4.50
1.20
5.50
6.40
2.69
1.45
1.65
5.85
5.60
4.60
2.20
7.02
1.25
3.94
3.95
2.90
3.78
1.57
1.10
3.45
5.20
4.82
1.85
1.50
5.37
4.24
2.70
0.80
3.45
3.65
2.80
2.86
5.65
2.65
2.30
1.70
5.25
3.88
2.50
1.40
1.75
4.00
3.57
1.65
1.50
1.60

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
КУРОРТНОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

пл. Свободы, д. 1, г. Сестрорецк, Санкт-Петербург, 197706,
Тел. (812) 576-8106, Факс (812) 573-9090
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 04032706 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027812406742
ИНН/КПП 7821007802/782701001

**Заместителю директора
Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
Золотовской И.А.**

28.11.2023

27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1

На № 01-778/23-0-0 от 21.11.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на запрос от 21.11.2023 № 01-778/23-0-0 о предоставлении актуальных документов и сведений о фактическом использовании объекта нежилого фонда, расположенного по адресу Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Максима Горького ул., дом 8, литера А (далее – Объект) администрация Курортного района Санкт-Петербурга направляет имеющиеся документы, а также сообщает следующее.

В рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания. Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имел. Объект не имеет фактических пользователей, является нежилым зданием с одним действующим входом. Иные запрашиваемые сведения по Объекту отсутствуют.

Лицо, ответственное за предоставление доступа на Объект – ведущий инженер Санкт-Петербургского ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» Зайцева Татьяна Валерьевна, телефон: (812) 437-24-19.

Приложение:

**Первый заместитель
главы администрации**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00E7C8F86F2F6CEFF48BA1150380D9375D
Владелец Алексеев Сергей Алексеевич
Действителен с 09.03.2023 по 01.06.2024

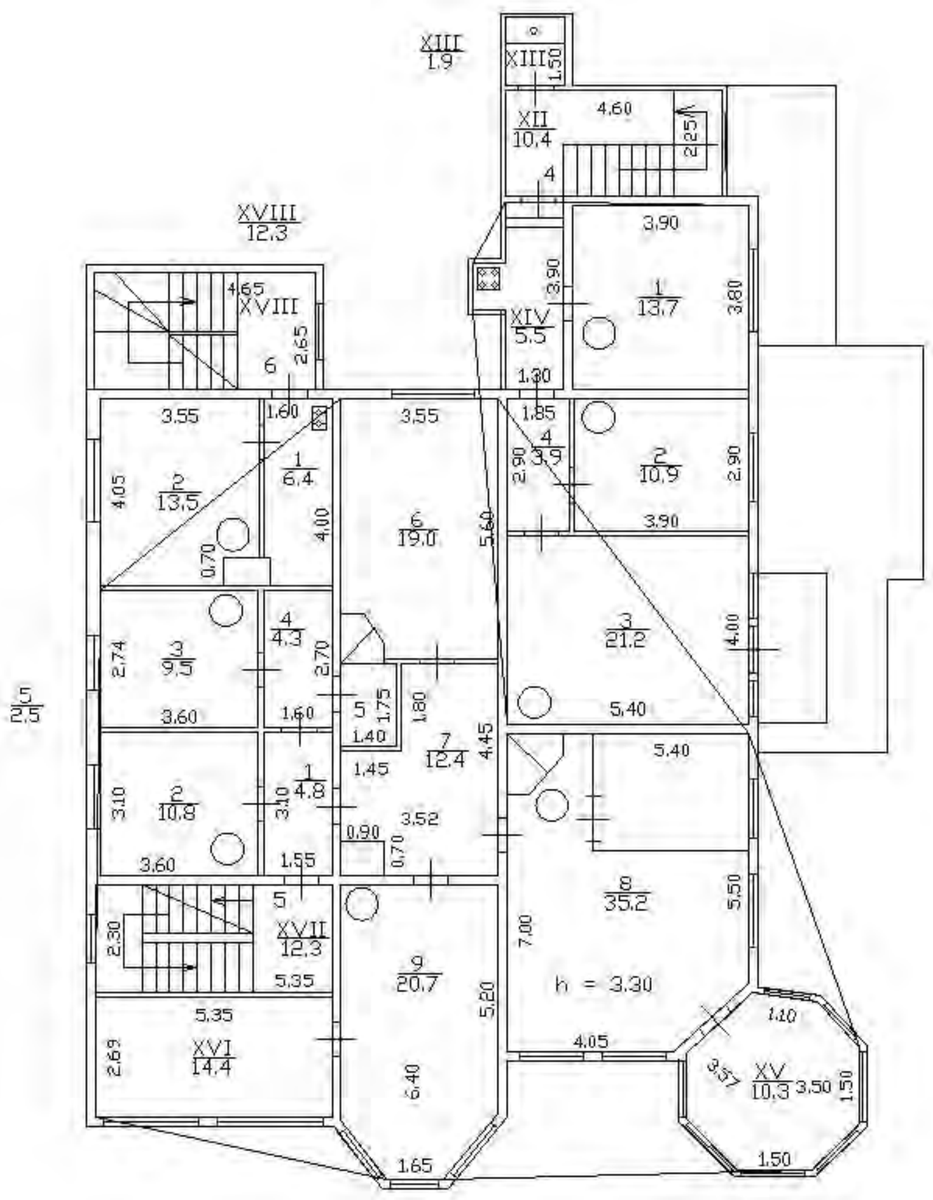
С.А. Алексеев

ЕСЭД
Вх. № 01-7447/23

ГБУ ГУИОН
№14206-02/05 от 28.11.2023
0161685

Горбунова М.А. 576-26-63
Кононова Л.В.. 437-26-36

План 2 этажа


XIII
1.9
XIII
1.60
XII
10.4
4.60
2.25
4
XVIII
12.3
4.65
XVIII
2.65
6
3.90
3.90
1
13.7
3.80
XIV
5.5
1.30
3.55
1.60
3.55
1.85
4
3.9
2.90
2.90
2
10.9
3.90
1
6.4
2
13.5
4.05
4.00
6
19.0
5.60
0.70
4
4.3
3
9.5
2.74
2.70
3
21.2
4.00
5.40
3.60
1.60
5
1.40
1.75
1.80
7
12.4
4.45
1.45
5.40
1
4.8
2
10.8
3.10
3.10
3.52
0.90
0.70
3.60
1.55
8
35.2
5.50
7.00
5
XVII
12.3
2.30
5.35
9
20.7
5.20
h = 3.30
5.35
XVI
14.4
2.69
6.40
4.05
1.10
3.57
XV
10,3
3.50
1.50
1.65
1.50
2.5
2.5

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е ОКУД

25.11.2019 № 1893-р

О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, аварийным и подлежащим реконструкции

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 № 679 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга», от 04.08.2016 № 666 «О мониторинге технического состояния многоквартирных домов в Санкт-Петербурге» на основании заключения городской межведомственной комиссии от 19.11.2019 № 25:

1. Признать многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А (далее – многоквартирный дом), аварийным и подлежащим реконструкции.

2. Отделу мониторинга аварийного фонда в течение 5 дней с даты принятия настоящего распоряжения направить копии распоряжения в Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Горжилобмен», некоммерческую организацию «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга.

3. Принять к сведению, что в жилых помещениях в многоквартирном доме отсутствуют зарегистрированные граждане.

4. Предложить администрации Курортного района Санкт-Петербурга:

4.1. Осуществлять мероприятия по обеспечению безопасности граждан до реконструкции многоквартирного дома.

4.2. Информацию и сведения о техническом состоянии многоквартирного дома ежеквартально не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (далее – ГКУ АВС), а в случае ухудшения технического состояния многоквартирного дома или его отдельных конструктивных элементов, незамедлительно (в течение одного дня) информировать ГКУ АВС и Жилищный комитет.

4.3. В срок до 01.06.2021 осуществить реконструкцию многоквартирного дома в порядке, установленном Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории

Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

5. ГКУ АВС при получении сведений, указывающих на ухудшение технического состояния многоквартирного дома, которое может привести к обрушению, обеспечить наблюдение средствами постоянного диагностического контроля и принятие экстренных мер по предотвращению аварийных ситуаций.

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Жилищного комитета Шарлаева С.Б.

Председатель Жилищного комитета **В.А.Борщев**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
ПРОТОКОЛ
заседания городской межведомственной комиссии

19.11.2019 **№ 10**

Заседание началось в 17-30

Заседание вел председатель Жилищного комитета Борщев В.А.

СОСТАВ КОМИССИИ:

Председатель:

Борщев Виктор Алексеевич	- председатель Жилищного комитета

Заместители председателя:

Шарлаев Сергей Борисович	- первый заместитель председателя Жилищного комитета
Синей Наталия Владимировна	- заместитель председателя Жилищного комитета

Члены комиссии:

Джалалов Андрей Игоревич	- начальник Технического управления Жилищного комитета
Лебедева Надежда Александровна	- начальник Отдела расселения аварийного фонда Жилищного комитета
Ломакина Елена Евгеньевна	- начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Гальминас Надежда Пранасовна	- начальник отдела зон охраны пригородных районов Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Федоренко Зоя Евгеньевна	- заместитель начальника Управления застройки города – начальник Отдела землепользования и застройки районов Комитета по градостроительству и архитектуре
Полтавский Илья Александрович	- заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга
Ратушин Кирилл Николаевич	- директор СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»

Журкин Владимир Владимирович	- заместитель директора – начальник Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Головешкина Марина Николаевна	- начальник сектора экспертизы отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Тадевосян Грант Артурович	- начальник отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (по согласованию)
Едунова Наталья Васильевна	- директор департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризаций и оценки недвижимости»
Шуткина Ирина Ивановна	- начальник отдела проектирования департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Емельянов Роман Васильевич	- заместитель начальника Главного управления – начальник управления гражданской защиты Главного управления МЧС России по городу Санкт-Петербургу
Душкина Наталья Николаевна	- начальник отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)
Ковалева Наталья Александровна	- заместитель начальника отдела надзора за коммунальными объектами Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (Роспотребнадзор)
Представитель организации	- Департамент Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Северо-Западному федеральному округу
Представитель организации	- Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору

Секретарь комиссии:

Сергеева Ирина Юрьевна	- начальник Отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета

Представитель администрации Курортного района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Представитель СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга», на территории которого расположен многоквартирный дом.

При участии: приглашенных собственников (согласно прилагаемому списку).

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение вопроса о выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

ВЫСТУПИЛИ:

Шарлаев С.Б., Журкин В.В., Синей Н.В., Герасимова Т.С., Викене Ю.Л.

По результатам работы городская межведомственная комиссия приняла решение:

1. О выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: **Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А,** аварийным и подлежащим реконструкции согласно пункту 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Администрации Курортного района Санкт-Петербурга:

организовать наблюдение за техническим состоянием многоквартирного дома и мероприятия по обеспечению безопасности граждан;

обеспечить представление в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры результатов обмеров строительных конструкций и материалов фотофиксации здания.

В голосовании приняли участие 15 членов Комиссии.

За 15 голосов, против 0 голосов, воздержались 0.

Решение принято большинством голосов, единогласно (ненужное зачеркнуть).

Председатель Комиссии: _____ В.А.Борщев

Заместители председателя: _____ С.Б.Шарлаев

_____ Н.В.Синей

Члены Комиссии: _____ А.И.Джалалов

отсутствовала Н.А.Лебедева

_____ Е.Е.Ломакина

отсутствовала Н.П.Гальминас

отсутствовала З.Е.Федоренко

_____ И.А.Полтавский

_____ К.Н.Ратушин

В.В.Журкин

М.Н.Головешкина

С.А.Терентьев (по доверенности) Г.А.Тадевосян

Н.В.Едунова

И.И.Шуткина

отсутствовал Р.В.Емельянов

отсутствовала Н.Н.Душкина

отсутствовала Н.А.Ковалева

Секретарь Комиссии: И.Ю.Сергеева

1 начальник ОРХ администрации Курортного района Санкт-Петербурга Т.С.Герасимова

2 заместитель директора СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» Ю.Л.Виксне

3

Заседание закончилось в 17 часов 50 минут.

Заключение

об оценке соответствия многоквартирного дома требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом

№ 25 **19 ноября 2019 года**

по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

Городская межведомственная комиссия, назначенная распоряжением Жилищного комитета от 20.10.2011 № 686-р, с внесенными изменениями распоряжением от 14.10.2019 № 1639-р в составе:

Председатель:

Борщев Виктор Алексеевич	- председатель Жилищного комитета

Заместители председателя:

Шарлаев Сергей Борисович	- первый заместитель председателя Жилищного комитета
Синей Наталия Владимировна	- заместитель председателя Жилищного комитета

Члены комиссии:

Джалалов Андрей Игоревич	- начальник Технического управления Жилищного комитета
Лебедева Надежда Александровна	- начальник Отдела расселения аварийного фонда Жилищного комитета
Ломакина Елена Евгеньевна	- начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Гальминас Надежда Пранасовна	- начальник отдела зон охраны пригородных районов Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Федоренко Зоя Евгеньевна	- заместитель начальника Управления застройки города – начальник Отдела землепользования и застройки районов Комитета по градостроительству и архитектуре
Полтавский Илья Александрович	- заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга
Ратушин Кирилл Николаевич	- директор СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Журкин Владимир Владимирович	- заместитель директора – начальник Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба

	жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Головешкина Марина Николаевна	- начальник сектора экспертизы отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Тадевосян Грант Артурович	- начальник отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (по согласованию)
Едунова Наталья Васильевна	- директор департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Шуткина Ирина Ивановна	- начальник отдела проектирования департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Емельянов Роман Васильевич	- заместитель начальника Главного управления – начальник управления гражданской защиты Главного управления МЧС России по городу Санкт-Петербургу
Душкина Наталья Николаевна	- начальник отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)
Ковалева Наталья Александровна	- заместитель начальника отдела надзора за коммунальными объектами Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (Роспотребнадзор)
Представитель организации	- Департамент Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Северо-Западному федеральному округу
Представитель организации	- Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору
Секретарь комиссии:	
Сергеева Ирина Юрьевна	- начальник Отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета

Представитель администрации Курортного района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Представитель СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга», на территории которого расположен многоквартирный дом.

При участии приглашенного эксперта – не приглашались.

По результатам рассмотренных документов в составе:
1. Отчет по результатам инженерно-технического обследования состояния несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, выполненного ООО «РК «СОЮЗ» в 2018 году;
2. Технический паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А;
3. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 30.10.2019 № 01-25-24977/19-0-1.

на основании решения Комиссии обследование не проводилось.

Комиссия установила:

Многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, представляет собой двухэтажное деревянное строение с мезонином-надстройкой до 1917 года постройки. Капитальный ремонт выполнен в 1941 году. Общая площадь дома составляет 565,2 кв.м. Количество квартир – 6. Здание является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина».

Согласно результатам обследования строительных конструкций многоквартирного дома, выполненного специализированной организацией ООО «РК «СОЮЗ», в мае 2018 года зафиксировано обрушение трапециевидного ризалита в центральной части северного фасада. Из-за дальнейшего обрушения конструктивных элементов здания выполнить обследование всех конструкций многоквартирного дома не представляется возможным.

Фундамент многоквартирного дома совмещенный ленточный и столбчатый неглубокого заложения, выполнен из бутовых камей на известково-песчаном растворе, гранитных тесаных блоков и кирпичной кладки, цоколь основной части здания – из массивных гранитных блоков, поздних пристроек – из досок. Отмостка по периметру дома и горизонтальная гидроизоляция по обрезу фундамента отсутствуют. Отмечаются многочисленные вывалы и деструкция кладки фундамента, подвижки отдельных камней, выветривание раствора из швов кирпичной кладки, обширные участки намокания кирпичной кладки, биопоражение фундамента мхами и лишайниками, отсутствие опорной площадки на окатанном валуне, воздействие на конструкции фундамента культурного слоя, уровень которого вырос за период эксплуатации здания. Физический износ фундамента составляет 55 %. Состояние бутового фундамента и кирпичной кладки столбиков – недопустимое.

Наружные и внутренние стены многоквартирного дома деревянные, рубленые из бревен, поздние пристройки – каркасно-засыпные. Нижние венцы здания поражены гнилью и дереворазрушающими грибами особенно в местах сопряжения бревен, в местах опирания на фундамент. Бревна сруба в уровне междуэтажного перекрытия и венчающего карниза имеют следы длительного намокания, наблюдается глубокая деструкция древесины, существует угроза внезапного обрушения конструкций карниза и бревен сруба. Отклонение стен от вертикали достигает 85 мм из-за неравномерной осадки фундаментов и глубокого поражения биодеструкторами. Каркасные стены деформированы в результате загнивания несущих элементов, слой утеплителя частично отсутствует, в местах увлажнения засыпка стен аккумулирует влагу и способствует активному развитию биодеструкторов. Стены многоквартирного дома находятся в аварийном состоянии с угрозой обрушения.

Перекрытия в здании устроены по деревянным балкам с деревянным заполнением. Конструкции перекрытий поражены гнилью и дереворазрушающими грибами, переувлажены, частично обрушены. Зафиксировано провисание полов второго этажа вдоль наружных стен, обусловленное загниванием древесины. Состояние перекрытий оценивается как аварийное с угрозой обрушения.

Крыша сложной конфигурации, вальмовая и полувальмовая, с дымовыми трубами, крыши башен шатровые. Стропильная система образована системой стропильных ног. Отмечается поражение деревянных элементов стропильной системы гнилью до 100 % и их повреждение трещинами усушки, деструкция древесины в результате биопоражения, следы протечек, отсутствие опор в связи с загниванием карнизных венцов, деформация геометрии крыши из-за загнивания и ослабления узлов соединения элементов, обширные участки коррозии и механические повреждения кровельного покрытия. Состояние крыши и кровли – аварийное.

Системами централизованного водоснабжения, водоотведения и газоснабжения многоквартирный дом не оборудован. Отопление здания осуществляется с помощью каминов и печей-голландок. Состояние печей и дымовых труб – аварийное.

При микологическом исследовании, проведенном в сентябре 2018 года, выявлено повреждение древесины домовыми дереворазрушающими грибами, плесневыми грибами и насекомыми-древоточцами. Из-за существенного поражения биодеструкторами конструкций чердака и второго этажа замена их отдельных конструктивных элементов нецелесообразна.

Здание обслуживается двумя деревянными лестницами. Отмечается провисание междуэтажной площадки и косоуров лестницы № 2, загнивание опорных несущих балок. Лестница № 3 недоступна для обследования в связи с обрушением конструкций входной группы. Лестница № 2 находится в аварийным состоянии, лестница № 1 – в ограниченно-работоспособном состоянии.

По результатам проведенного ООО «РК «СОЮЗ» обследования установлено аварийное состояние многоквартирного дома с угрозой внезапного обрушения сохранившихся частей здания. Специализированной организацией рекомендовано выполнение комплекса первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий с последующей реставрацией сохранившихся частей многоквартирного дома.

Выявленные в ходе обследования дефекты и повреждения строительных конструкций представляют опасность причинения вреда жизни и здоровью людей.

Комиссия приняла заключение:

О выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, **аварийным и подлежащим реконструкции** согласно пункту 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Приложение к заключению:

1. Отчет по результатам инженерно-технического обследования состояния несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, выполненного ООО «РК «СОЮЗ» в 2018 году;
2. Технический паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А;
3. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 30.10.2019 № 01-25-24977/19-0-1.

Решение о выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, **аварийным и подлежащим реконструкции,** принято большинством голосов членов комиссии, единогласно (*ненужное зачеркнуть*).

Председатель городской межведомственной комиссии: _____ В.А.Борцев

Заместители председателя: _____ С.Б.Шарлаев

_____ Н.В.Синей

Члены городской межведомственной комиссии: _____ А.И.Джалалов

_____ Н.А.Лебедева

_____ Е.Е.Ломакина

_____ Н.П.Гальминас

_____ З.Е.Федоренко

_____ И.А.Полтавский

_____ К.Н.Ратушин

_____ В.В.Журкин

_____ М.Н.Головешкина

С.А.Терентьев (по доверенности) _____ Г.А.Тадевосян

_____ Н.В.Едунова

_____ И.И.Шуткина

_____ Р.В.Емельянов

_____ Н.Н.Душкина

_____ Н.А.Ковалева

Секретарь городской межведомственной комиссии: _____ И.Ю.Сергеева

начальник отдела районного
хозяйства администрации Курортного
района Санкт-Петербурга _____ Т.С.Герасимова

заместитель директора
СПб ГКУ «Жилищное агентство
Курортного района Санкт-Петербурга» _____ Ю.Л.Виксне

08/01 СТ-1797

КОПИЯ **ОПЕРАТИВНЫЙ**

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

кварт.№

заведено в ЕИС 08.02.12 Косенкова

инв.№ 08/01СТ-1797

Объект исторического и культурного наследия

ПАСПОРТ

на многоквартирный дом

по адресу: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького**, дом № **8**, корп. _____

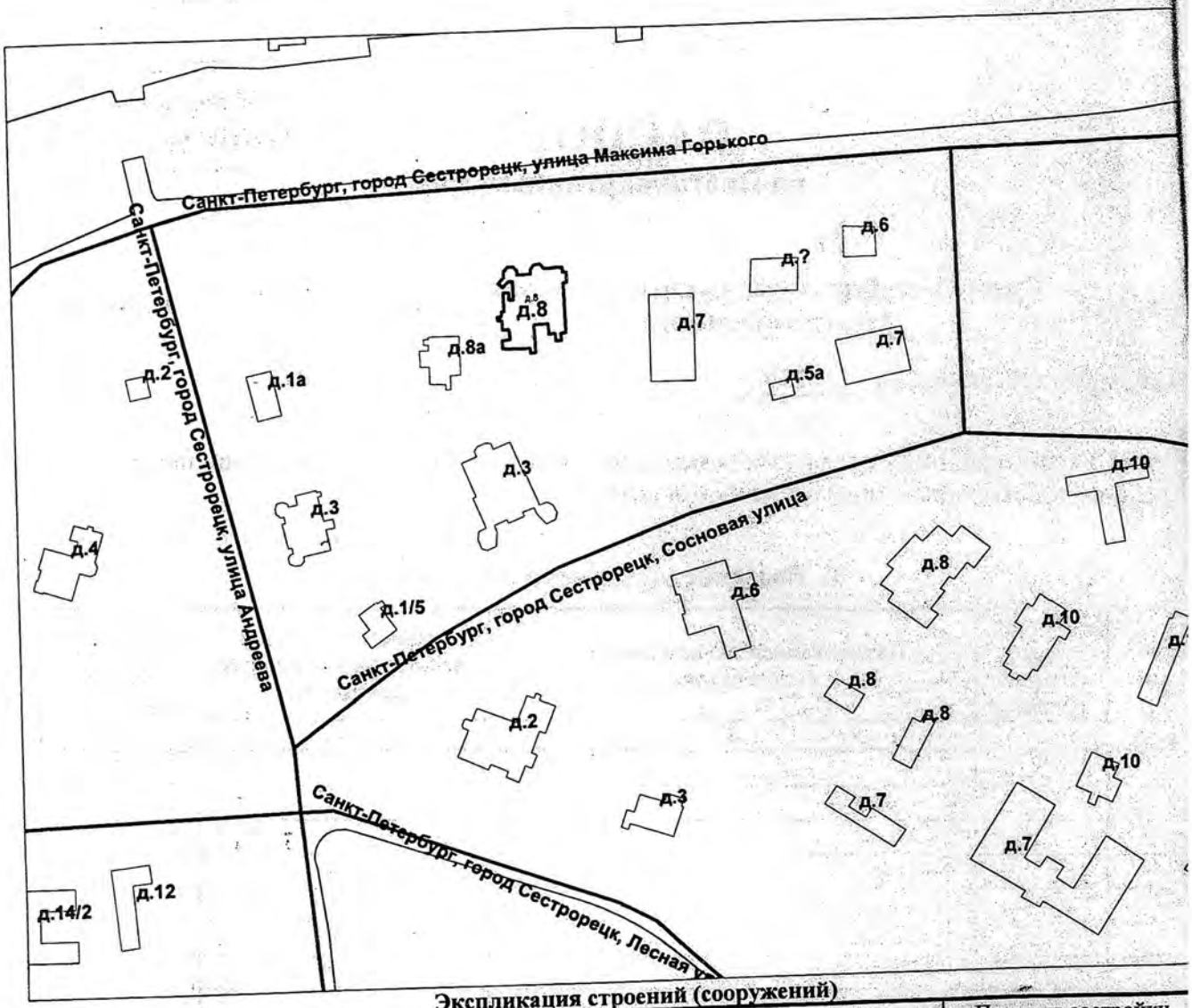
Составлен по состоянию на «27» апреля 2011 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5

II. План земельного участка



Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный жилой дом (в т.ч. крыльца)	366.3 368,4

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
			в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	застроенная	не застроенная	проезда	тротуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
27.04.2011		~~366~~ 368	366.3* 368.4	0			0							

В Т.4, пр. 26.2

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар -					кроме того		
	Всего	в том числе							Всего	в том числе				арочные проезды		крыша
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия	
		проезда	тротуар		детские	спортивные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
27.04.2011																

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

назначения	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценив. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
					фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действи стоимос
1	2	3	4	5	6	7	8
27.04.2011	1969	48038	18260			48038	18260
	2011	1955147	743182			1955147	74318

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	«27» 04 2011 г.	« » 20 г.	« » 20
Инвентаризатор.....	Клименко И.Е.		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И.		

3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ _____

на жилой дом № 8 литера А инвент.№ 08/01СТ-1797

ул. (пер.) МАКСИМА ГОРЬКОГО шифр _____

город Сестрорецк район Курортный (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____

Серия, тип проекта _____

Год постройки до 1917 переоборудовано / надстроено в 1941 году

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 2

Кроме того, имеется: мезонин – надстройка

Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 65.4 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0.0 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.40 м. Объем 2409 куб.м.

Общая площадь дома 565.2 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 122.8(неотапл.) кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 122,8(неотапл.) кв.м.

в том числе жилой площади 305.8 кв.м.

Средняя площадь квартиры 51.0 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
					Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	6	18	305.8						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	3	41.2				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	45.8				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	95.2				
6	Шестикомнатные						
7	семь и более комнат	1	123.6				

Всего: 6 305.8

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме то площад балконо лоджий террас учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищн. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
		Итого				

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площад балконо лоджий террас учетом коэфф кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учрежденческая**					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительная**					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочая:**					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение						Напряжение электросети	
						центральное																			вольт	
								от собственной котельной		от групповой или квартальной котельной																
		местная	централ.	печное	печное газовое	от АГВ	от ТЭЦ минэнерго	на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе	калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими водонагревателями	без колонок и горячей воды	от колонок	централизованное	баллоны	централизованное	Электроплиты	Мусоропровод	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	127	220
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
27.04.11	-	-	+	377.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377.0	-	-	-	0/0	-	-	377.0

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	224.1 ✓	224.1	7.30	1636
а	пристройка	28.8 ✓	28.8	3.70	107
а		18.3	18.3	3.50	64
а1	веранда	30.3 ✓	30.3	3.70	112
а2	веранда	12.1 ✓	12.1	7.20	87
а3	пристройка	14.0 ✓	14.0	7.20	101
а4	веранда	16.0 ✓	16.0	7.20	115
а5	пристройка	14.5 ✓	14.5	7.20	104
а6	туалет	2.4 ✓	2.4	6.40	15
а7	веранда	12.1	12.1	2.80	34
а8	веранда	12.0	12.0	2.80	34
	Итого по строению:				2409

342.2

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности — сборник № 359

Вид внутренней отделки — таблица № 6 в

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	
1	2		3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты		бутовый ленточный	Выпучивание и заметные искривления линии цоколя;	4		4	55	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		рубленные из бревен Д 220 мм	деформации; венцы сильно повреждены и загнили	32		32	60	
	б. Перегородки		деревянные	Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью;	3		3	50	
3	Перекрытия	чердачное	по деревянным балкам	Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью, по сторонам балок имеются глубокие трещины	5		5	55	
		междуэтажное	по деревянным балкам	Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью	4		4	55	
		надподвальное							
4	Крыша		из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	Ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, свищи и пробоины;	7	*1.05	7.35	60	
5	Полы		дощатые по деревянным лагам	Поражение гнилью и жучком	12		12	65	
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены жучком и гнилью	8		8	65	
		Дверные	филенчатые, окрашены	Полное расстройство дверных полотен и коробок (колод); массовые поражения гнилью и жучком	4		4	65	
7		Внутр. отделка а. б.	оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	отслоение,вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой	10	*1.07	10.7	65	
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.			4	-4			
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	выпучивание стенок местами; приборы повреждены и местами выпадают	3 2	*0.9 -2	2.7 0	50 0	
		Водопровод							
		Электроосвещен.	скрытая проводка					0	
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция	естественная					0	
		Газоснабжение	баллоны					0	
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы		крыльца; лестницы деревянные	гниль и прогибы	2		2	75	1.50
				Итого	100.0		94.8		57.5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = *61.0 %*

5

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7		Внутр. отделка а. б.							
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9 x 100}}{\text{гр.7}}$ = 0 %

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %	
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: Оконные	Проемы: Дверные	Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
а, а3, а5	Неизвестно	-	6.4	16; 2	8; 8	10.5	13	6	11	12		2	359	26 а	0.95	65	
			бутовые столбы с цоколем из досок, бут	дощатые с обшивкой по бревенчатому	по деревянным балкам, деревянные; по	из кровельной стали по деревянной		одинарные глухие	филенчатые, окрашены	отсутствует; окраска		отмостка					
а1	Неизвестно	-	12.2	13	10	9.9	11	24	7	6		3	359	33 а	0.96	65	
			бутовые столбы с деревянным цоколем,	дощатые с обшивкой по бревенчатому	по деревянным балкам, деревянные	из кровельной стали по деревянной	дощатые по деревянным лагам	одинарные глухие	филенчатые, окрашены	окраска							
а2, а4	Неизвестно	-	6.4	14	6; 6	6.3	11	29	8	7		2	359	34 а	0.96	65	
			бутовые столбы с деревянным цоколем, бутовые	дощатые, без окраски, деревянные	по деревянным балкам, деревянные; по	из кровельной стали по деревянной	дощатые по деревянным лагам	одинарные глухие	филенчатые, не окрашены	окраска							
а6	Неизвестно	-											359	59 и	1.00	65	
			бут	дощат ый													
а7	Неизвестно	-		13	10		11	24	7	6		3	359	33 а	0.74	65	
			бутовые столбы с деревянным цоколем, бутовые	дощатые с обшивкой по бревенчатому	по деревянным балкам, деревянные	из кровельной стали по деревянной	дощатые по деревянным лагам	одинарные глухие	филенчатые, окрашены	окраска							
а8	Неизвестно	-		13	10		11	24	7	6		3	359	33 а	0.74	65	
			бутовые столбы с деревянным цоколем, бутовые	дощатые с обшивкой по бревенчатому	по деревянным балкам, деревянные	из кровельной стали по деревянной	дощатые по деревянным лагам	одинарные глухие	филенчатые, окрашены	окраска							

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	359	6 в	куб. м	23.26	0.95								0.95	22.1	1636	36156	61	14101
а	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.95								0.95	14.25	171	2437	65	853
а1	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.96								0.96	75.42	26	1984	65	694
а2	веранда	359	34 а	кв. м	132.02	0.96								0.96	126.74	11	1343	65	470
а3	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.93								0.93	13.95	101	1409	65	493
а4	веранда	359	34 а	кв. м	132.02	0.96								0.96	126.74	14	1825	65	639
а5	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.93								0.93	13.95	104	1451	65	508
а6	туалет	359	59 и	шт.	253.00	1.00								1.00	253	1	253	65	89
а7	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.74								0.74	58.13	10	599	65	210
а8	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.74								0.74	58.13	10	581	65	203
																Всего:	48038		18260
																	1977736		752217
Стоимость в ценах 2011 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 31.12.2010 г. № 1856																			

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	«27» 04 2011 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Клименко И.Е.		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И.		

Паспорт выдан « 29 » 04 2011 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского
районов

(Токарь В.В.)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

Всего пронумеровано и
прошнуровано 6 листов
Начальник филиала ГУП"ГУИОН"
ПИБ Северо-Западное
[illegible] филиала ГУП «ГУИОН»
Северо-Западное

И.В. Уханова

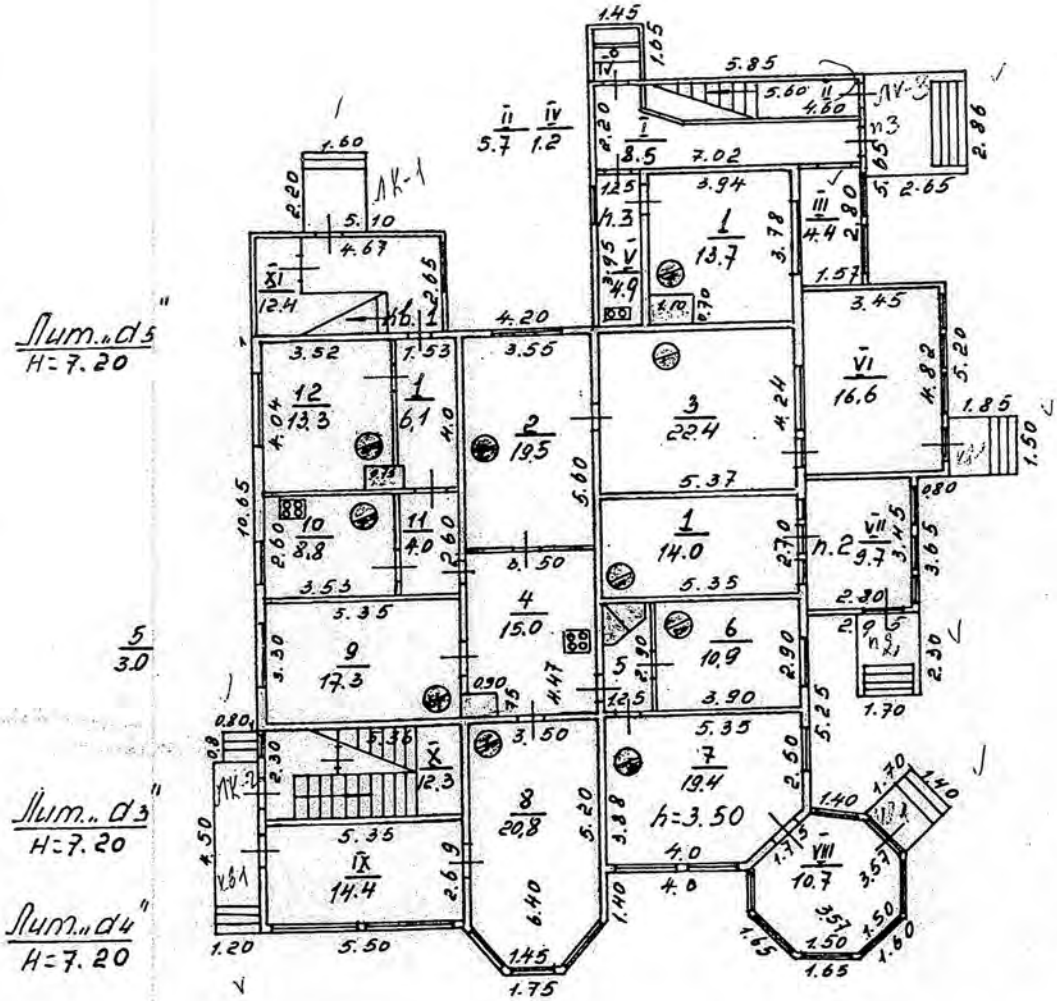
КОПИЯ ВЕРНА

Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Северо-Западное

И.В. Уханова

04.2016

План 1 этажа



Перепланировка самовольная/~~утвержд.~~

№ пом. (части): _____

Основание: отсутствует

Границы объекта ~~изменены~~ / не изменены

«21» 02 2012 г.

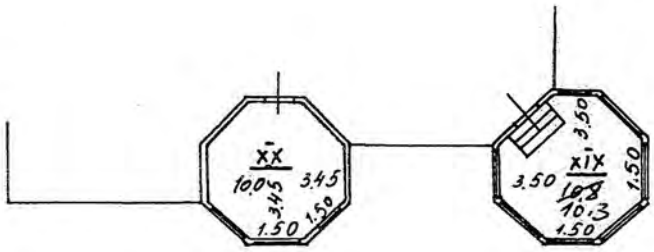
Исполнитель: Костикова В.С

по состоянию на 21.02.2012

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов				Инв.N 08/01СТ-1797
город Сестрорецк улица Максима Горького дом 8 литера А План 1 этажа				Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
21.03.2016	Исполнил	Копировал	Костикова В.С.	
21.03.2016	Проверил	Руководитель группы	Артемьева О.В.	
28.03.2016		Начальник филиала	Ботева М.Д.	

Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Западное И.В. Уханова

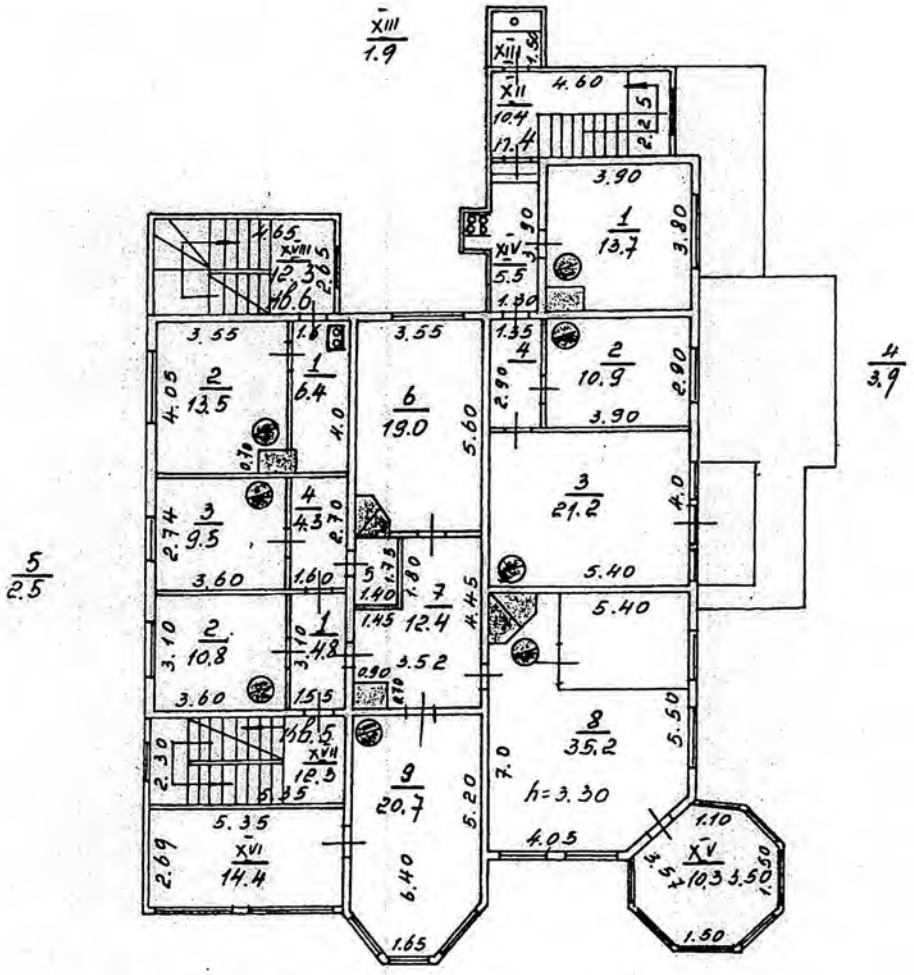
План мезонина-надстройки



Лит. «а3»
H=2.20

Лит. «а7»
H=2.80

План 2 этажа



КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ * Государственное унитарное предприятие * ГУП "ГУИОН" * Санкт-Петербург * Для документов

Лист соответствует состоянию на 21.02.2012

Филиал ГУП "ГУИОН"- Проектно-инвентаризационное бюро Северо-Западное				Инв.N 08/01СТ-1797
город Сестрорецк улица Максима Горького дом 8 литера А План 2 этажа, мезонина-надстройки				Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
21.03.2016	Исполнил	Копировал	Главный инженер филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Западное	
21.03.2016	Проверил	Руководитель группы	Артемьева О.В.	
28.03.2016		Начальник филиала	Ботева М.Д.	

И.В. Уханова

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Северо-Западное
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Жилые помещения по состоянию на 21.02.2012 г.

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	1	1	коридор	6.1		6.1		3.50	
		2	комната	19.5	19.5			3.50	
		3	комната	22.4	22.4			3.50	
		4	кухня-коридор	15.0		15.0		3.50	
		5	коридор	3.0		3.0		3.50	
		6	комната	10.9	10.9			3.50	
		7	комната	19.4	19.4			3.50	
		8	комната	20.8	20.8			3.50	
		9	комната	17.3	17.3			3.50	
		10	кухня	8.8		8.8		3.50	
		11	коридор	4.0		4.0		3.50	
		12	комната	13.3	13.3			3.50	
		VI	веранда				16.6	3.50	
		VIII	веранда				10.7	3.50	
		IX	веранда				14.4	3.50	
			Итого по квартире 1:	160.5	123.6	36.9	41.7		
1	2	1	комната	14.0	14.0			3.50	
		VII	веранда				9.7	3.50	
			Итого по квартире 2:	14.0	14.0		9.7		
1	3	1	комната	13.7	13.7			3.50	
		I	коридор				8.5	3.50	
		III	веранда				4.4	3.50	
		IV	туалет				1.2	3.50	
		V	кухня				4.9	3.50	
			Итого по квартире 3:	13.7	13.7		19.0		
2	4	1	комната	13.7	13.7			3.30	
		2	комната	10.9	10.9			3.30	
		3	комната	21.2	21.2			3.30	
		4	тамбур	3.9		3.9		3.30	
		XIV	кухня				5.5	3.30	
			Итого по квартире 4:	49.7	45.8	3.9	5.5		
2	5	1	коридор	4.8		4.8		3.30	
		2	комната	10.8	10.8			3.30	
		3	комната	9.5	9.5			3.30	
		4	коридор	4.3		4.3		3.30	
		5	тамбур	2.5		2.5		3.30	
		6	комната	19.0	19.0			3.30	
		7	кухня	12.4		12.4		3.30	
		8	комната	35.2	35.2			3.30	
		9	комната	20.7	20.7			3.30	
		XV	веранда				10.3	3.30	
		XVI	веранда				14.4	3.30	
			Итого по квартире 5:	119.2	95.2	24.0	24.7		
2	6	1	кухня	6.4		6.4		3.30	
		2	комната	13.5	13.5			3.30	
			Итого по квартире 6:	19.9	13.5	6.4			
			Итого по жилым помещениям :	377.0	305.8	71.2	100.6		

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1ЛК**	XI	лестничная площадка	12.4		3.50	
2		XVIII	лестница	12.3		3.30	
			Итого по помещению 1ЛК:	24.7			
1	**2ЛК**	X	лестничная площадка	12.3		3.50	
2		XVII	лестница	12.3		3.30	
мезонин-надстройка		XIX	коридор	10.3		2.80	
		XX	коридор	10.0		2.80	
			Итого по помещению 2ЛК:	44.9			
1	**3ЛК**	II	лестничная площадка	5.7		3.50	
2		XII	лестница	10.4		3.30	
		XIII	кладовая	1.9		3.30	
			Итого по помещению 3ЛК:	18.0			
			Итого по лестницам :	87.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 377.0

Кроме того:
площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 100.6
площадь лестниц, кв. м: 87.6
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Костикова В.С. /

Проверил: _____ / Артемьева О.В. /

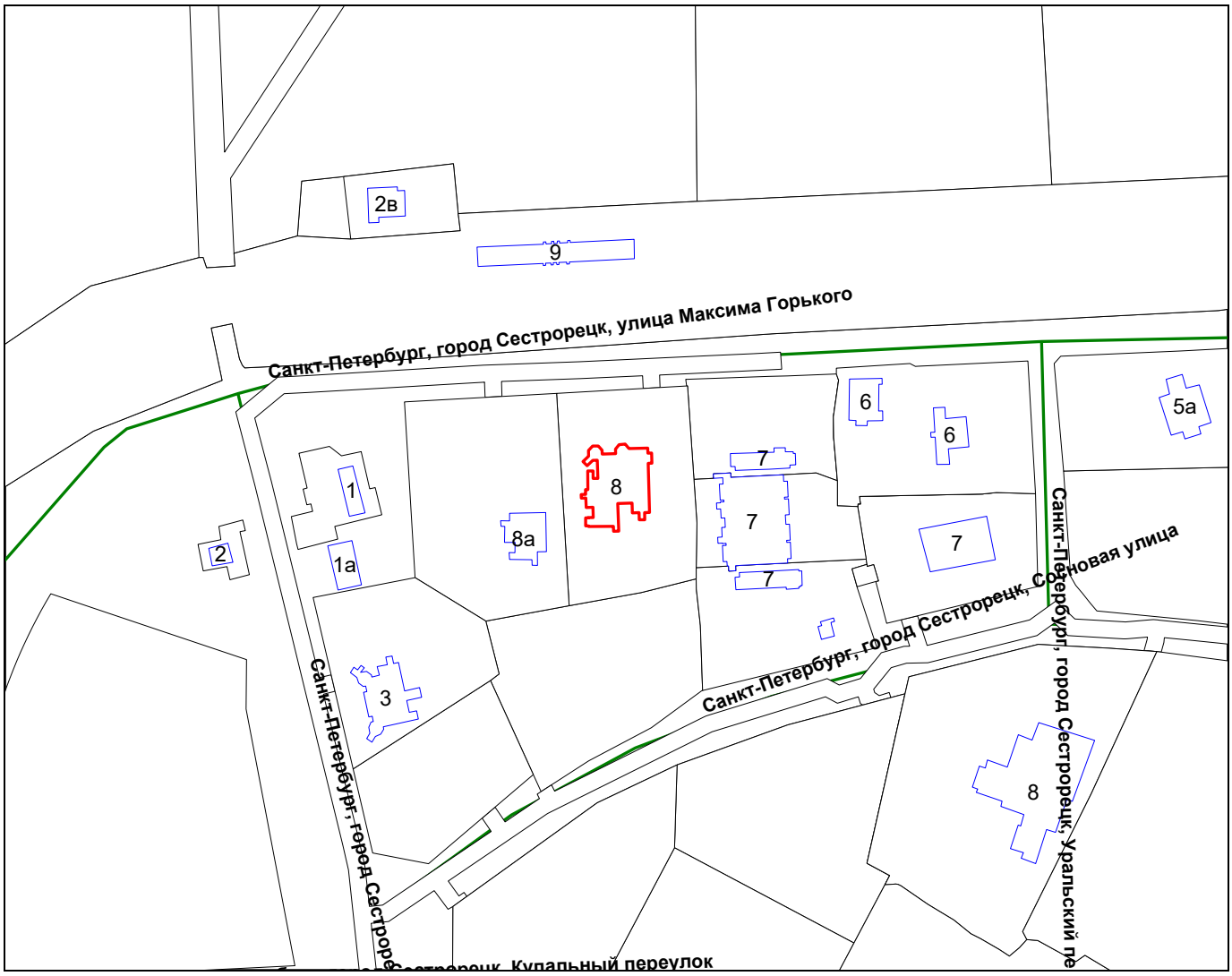
Начальник филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Западное: Ведущий инженер филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Западное _____ / М.Д. Ботева /

_____ И.В. Уханова

« 21 » марта 2016 г.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8



М 1:2000

Условные обозначения

- граница строения

Начальник филиала ГУП “ГУИОН”
ПИБ Курортного и Кронштадтского районов

_____(Токарь В.В.)
М.П. «24» июля 2012 г.

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП “ГУИОН” проектно–инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

кварт.№ **11124Г**

инв.№ **08/01СТ-1797**

ПАСПОРТ
на многоквартирный дом

по адресу: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького** **, дом №** **8** **, корп.** _____

Составлен по состоянию на **«27»** **апреля** **2011 г.**

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5

II. План земельного участка

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом (в т.ч. крыльца)	368.4

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
			в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	застроенная	не застроенная	проезда	тротуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21.02.2012		368	368.4*	0			0							

* в т.ч. крыльца 26.2 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар					кроме того		
		в том числе								в том числе				арочные проезды		
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения						асфальт	прочие покрытия	крыша
	Всего	проезда	тротуар		детские	спортивные			Всего	асфальт	зеленые насаждения	грунт				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
21.02.2012	26.2*		26.2*													

* в т.ч. крыльца 26.2 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначения	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценив. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
27.04.2011	1969	48038	18260			48038	18260

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 21 »февраля 2012 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……..	Костикова В.С.		
Проверил бригадир……	Артемьева О.В.		

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ **11124Г**

на жилой дом № **8** литера **А** инвент.№ **08/01СТ-1797**

ул. (пер.) **Максима Горького** шифр

город **Санкт-Петербург, Сестрорецк** район **Курортный** (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец

Серия, тип проекта

Год постройки до 1917 переоборудовано / надстроено в 1941 году

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 2

Кроме того, имеется: мезонин-надстройка

Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 65.4 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 22.2 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.4 м. Объем 2409 куб.м.

Общая площадь дома 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 80.5 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 80.5 кв.м.

в том числе жилой площади 305.8 кв.м.

Средняя площадь квартиры 51.0 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
					Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	6	18	305.8						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	3	41.2				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	45.8				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	95.2				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат	1	123.6				

Всего: 6 305.8

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищн. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
	Итого					

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учрежденческая** а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительная** а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочая:** а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация		Отопление									Ванны				Горячее водоснабжение		Газо-снабжение		Электроплиты	Мусоропровод	Лифты пассажир./грузовые, шт	Радио	Напряжение электросети	
						центральное																			вольт	
		местная	централ.	печное	печное газовое	от АГВ	от ТЭЦ минэнерго	от собственной котельной		от групповой или квартальной котельной		калориферное	с горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с электрическими водонагревателями	без колонок и горячей воды	от колонок	централизованное	баллоны	централизованное					127	220
								на твердом топливе	на газе	на твердом топливе	на газе															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
21.02.12	-	-	-	377.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377.0	-	-	-	0/0	-	-	377.0

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	224.1	224.1	7.30	1636
а	пристройка	28.8	28.8	3.70	107
а		18.3	18.3	3.50	64
а1	веранда	30.3	30.3	3.70	112
а2	веранда	12.1	12.1	7.20	87
а3	пристройка	14.0	14.0	7.20	101
а4	веранда	16.0	16.0	7.20	115
а5	пристройка	14.5	14.5	7.20	104
а6	туалет	2.4	2.4	6.40	15
а7	веранда	12.1	12.1	2.80	34
а8	веранда	12.0	12.0	2.80	34
	Итого по строению:				2409

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 359

Вид внутренней отделки простой таблица № 6 в

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовый ленточный	Выпучивание и заметные искривления линии цоколя;	4		4	55	2.20
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		рубленные из бревен Д. 220 мм	деформации; венцы сильно повреждены и загнили	32		32	60	19.20
	б. Перегородки		деревянные	Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью;	3		3	50	1.50
3	Перекрытия	чердачное	по деревянным балкам	Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью, по сторонам балок имеются глубокие трещины	5		5	55	2.75
		междуэтажное	по деревянным балкам	Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью	4		4	55	2.20
		надподвальное							
4	Крыша		из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	Ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, свищи и пробоины;	7	*1.05	7.35	60	4.41
5	Полы		дощатые по деревянным лагам	Поражение гнилью и жучком	12		12	65	7.80
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены жучком и гнилью	8		8	65	5.20
		Дверные	филенчатые, окрашены	Полное расстройство дверных полотен и коробок (колод); массовые поражения гнилью и жучком	4		4	65	2.60
7		Внутр. отделка а. б.	оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	отслоение,вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой	10	*1.07	10.7	65	6.96
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.			4	-4			
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	выпучивание стенок местами; приборы повреждены и местами выпадают	3 2	*0.9 -2	2.7	50	1.35
		Водопровод							
		Электроосвещен.	скрытая проводка					0	
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция	естественная					0	
		Газоснабжение	баллоны					0	
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы		крыльца; лестницы деревянные	гниль и прогибы	2		2	75	1.50
				Итого	100.0		94.8		57.67

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9 x 100}}{\text{гр.7}}$ = *61.0 %*

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7		Внутр. отделка а. б.							
		Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны с газ. колонк.							
		Ванны с дров. колонк.							
		Ванны с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9 x 100}}{\text{гр.7}}$ = *0 %*

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

	а4		а3		а2		а1		а. а5		1	Литера по плану									
	веранда		пристройка		веранда		веранда		пристройка		2	Назначение									
	2		2		2		1		2		3	Этажность									
	бутовые столбы с деревянным цоколем	6.4	бутовые столбы с цоколем из досок	6.4	бутовые столбы с деревянным цоколем	6.4	бутовые столбы с деревянным цоколем	12.2	бутовые столбы с цоколем из досок	6.4	4	Фундамент									
	дощатые, без окраски	14	дощатые с обшивкой по бревенчатому	16	дощатые, без окраски	14	дощатые с обшивкой по бревенчатому	13	дощатые с обшивкой по бревенчатому	16; 2	5	Стены и перегородки									
	по деревянным балкам; по деревянным балкам	6; 6	по деревянным балкам; по деревянным балкам	8; 8	по деревянным балкам; по деревянным балкам	6; 6	по деревянным балкам	10	по деревянным балкам; по деревянным балкам	8; 8	6	Перекрытия									
	из кровельной стали по деревянной обрешетке,	6.3	из кровельной стали по деревянной обрешетке,	10.5	из кровельной стали по деревянной обрешетке,	6.3	из кровельной стали по деревянной обрешетке,	9.9	из кровельной стали по деревянной обрешетке,	10.5	7	Крыша									
	дощатые по деревянным лагам	11		13	дощатые по деревянным лагам	11	дощатые по деревянным лагам	11		13	8	Полы									
	одинарные глухие	29	одинарные глухие	6	одинарные глухие	29	одинарные глухие	24	одинарные глухие	6	9	Оконные	Проемы								
	филенчатые, не окрашены	8	филенчатые, окрашены	11	филенчатые, не окрашены	8	филенчатые, окрашены	7	филенчатые, окрашены	11	10	Дверные									
	окраска	7	отсутствует; окраска	12	окраска	7	окраска	6	отсутствует; окраска	12	11	Отделочные работы									
											12	Внутренние санитарно и электротехн. устройства									
		2	отмостка	2		2		3	отмостка	2	13	Прочие работы									
	359		359		359		359		359		14	№ сборника									
	34 а		26 а		34 а		33 а		26 а		15	№ таблицы									
	0.96		0.93		0.96		0.96		0.95		16	Удельный вес оценки объекта в %									
	65		65		65		65		65		17	Износ в %									
											18										
											19										

а8			а7			а6	
веранда			веранда			туалет	
мезонин-надстройка			мезонин-надстройка			2	
	бутовые столбы с деревянным цоколем			бутовые столбы с деревянным цоколем				
	дощатые с обшивкой по бревенчатому	13		дощатые с обшивкой по бревенчатому	13			
	по деревянным балкам	10		по деревянным балкам	10			
	из кровельной стали по деревянной обрешетке,			из кровельной стали по деревянной обрешетке,				
	дощатые по деревянным лагам	11		дощатые по деревянным лагам	11			
	одинарные глухие	24		одинарные глухие	24			
	филенчатые, окрашены	7		филенчатые, окрашены	7			
	окраска	6		окраска	6			
		3			3			
359			359			359	
33 а			33 а			59 и	
0.74			0.74			1.00	
65			65			65	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	359	6 в	куб. м	23.26	0.95								0.95	22.1	1636	36156	61	14101
а	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.95								0.95	14.25	171	2437	65	853
а1	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.96								0.96	75.42	26	1984	65	694
а2	веранда	359	34 а	кв. м	132.02	0.96								0.96	126.74	11	1343	65	470
а3	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.93								0.93	13.95	101	1409	65	493
а4	веранда	359	34 а	кв. м	132.02	0.96								0.96	126.74	14	1825	65	639
а5	пристройка	359	26 а	куб. м	15.00	0.93								0.93	13.95	104	1451	65	508
а6	туалет	359	59 и	шт.	253.00	1.00								1.00	253	1	253	65	89
а7	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.74								0.74	58.13	10	599	65	210
а8	веранда	359	33 а	кв. м	78.56	0.74								0.74	58.13	10	581	65	203
																Всего:	48038		18260
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																	2880756		1103534

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 21 » февраля 2012 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……..	Костикова В.С.		
Проверил бригадир……	Артемьева О.В.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20___ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского
районов

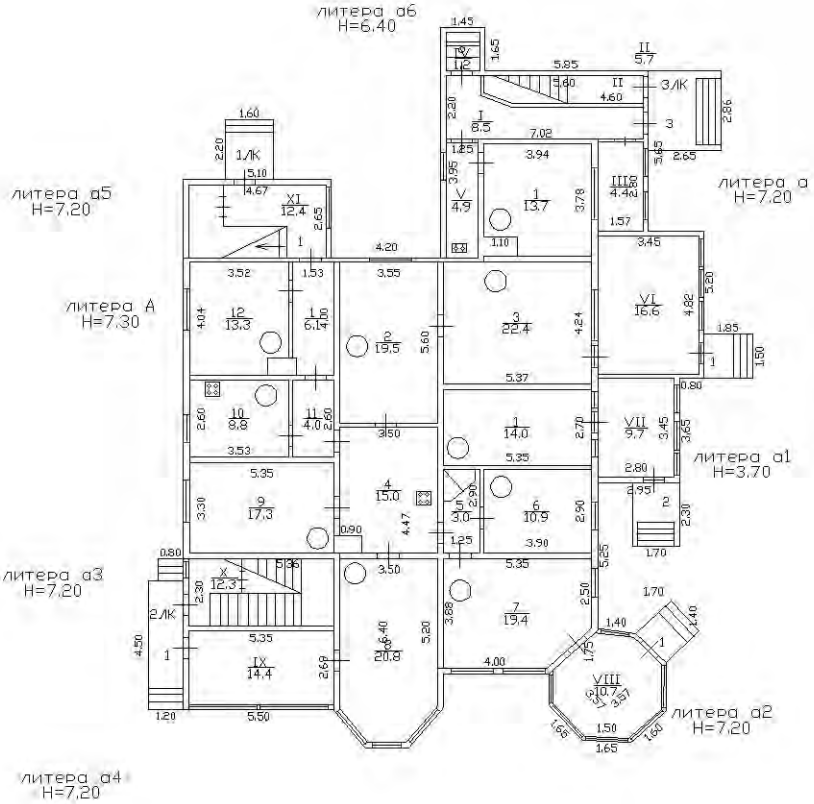
_____ (Токарь В.В.)

М.П.

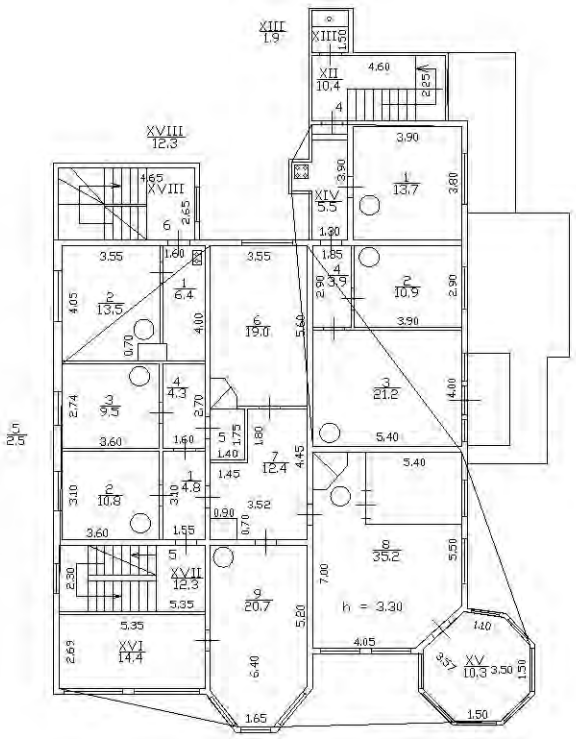
Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Поэтажные планы _____3____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____2___ листов

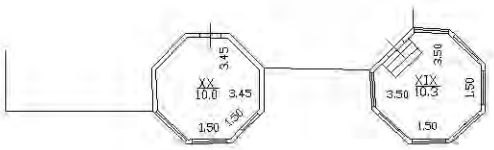
План 1 этажа


литера а6
Н=6,40
литера а5
Н=7,20
литера А
Н=7,30
литера а
Н=7,20
литера а1
Н=3,70
литера а3
Н=7,20
литера а2
Н=7,20
литера а4
Н=7,20
1/К
2/К
3/К
I 8,5
II 4,60
III 4,40
IV 1,2
V 4,9
VI 16,6
VII 9,7
VIII 10,7
IX 14,4
X 12,3
XI 12,4
1 13,7
2 19,5
3 22,4
4 15,0
5 3,0
6 10,9
7 19,4
8 20,8
9 17,3
10 8,8
11 4,0
12 13,3
13 6,14
14 14,0

План 2 этажа


XIII 1.9
XIII 1.50
XII 10.4
4.60
2.25
4
XVIII 12.3
XVIII
4.65
6
2.65
3.90
1 13.7
3.80
XIV 5.5
1.90
3.55
1.60
3.55
1.85
4 3.5
2 10.9
2.90
2.90
3.90
1 6.4
2 13.5
4.05
4.00
6 19.0
5.60
0.70
4 4.3
3 9.5
2.74
2.70
3 21.2
4.00
3.60
1.60
5
1.75
1.80
5.40
1.40
7 12.4
4.45
1.45
5.40
1 4.8
2 10.8
3.10
3.10
3.52
0.90
0.70
3.60
1.55
8 35.2
5.50
5
XVII 12.3
2.30
9 20.7
7.00
h = 3.30
5.35
5.35
5.20
1.40
4.05
XVI 14.4
2.69
6.40
3.57
XV 10.3
3.50
1.50
1.65
1.50

План мезонина-надстройки



Литера а8
H = 2.80

Литера а7
H = 2.80

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	**1**	1	коридор	6.1		6.1		3.50	
		2	комната	19.5	19.5			3.50	
		3	комната	22.4	22.4			3.50	
		4	кухня-коридор	15.0		15.0		3.50	
		5	коридор	3.0		3.0		3.50	
		6	комната	10.9	10.9			3.50	
		7	комната	19.4	19.4			3.50	
		8	комната	20.8	20.8			3.50	
		9	комната	17.3	17.3			3.50	
		10	кухня	8.8		8.8		3.50	
		11	коридор	4.0		4.0		3.50	
		12	комната	13.3	13.3			3.50	
		VI	веранда				16.6	3.50	
		VIII	веранда				10.7	3.50	
		IX	веранда				14.4	3.50	
			Итого по квартире 1:	160.5	123.6	36.9	41.7		
1	**2**	1	комната	14.0	14.0			3.50	
		VII	веранда				9.7	3.50	
			Итого по квартире 2:	14.0	14.0		9.7		
1	**3**	1	комната	13.7	13.7			3.50	
		I	коридор				8.5	3.50	
		III	веранда				4.4	3.50	
		IV	туалет				1.2	3.50	
		V	кухня				4.9	3.50	
			Итого по квартире 3:	13.7	13.7		19.0		
2	**4**	1	комната	13.7	13.7			3.30	
		2	комната	10.9	10.9			3.30	
		3	комната	21.2	21.2			3.30	
		4	тамбур	3.9		3.9		3.30	
		XIV	кухня				5.5	3.30	
			Итого по квартире 4:	49.7	45.8	3.9	5.5		
2	**5**	1	коридор	4.8		4.8		3.30	
		2	комната	10.8	10.8			3.30	
		3	комната	9.5	9.5			3.30	
		4	коридор	4.3		4.3		3.30	
		5	тамбур	2.5		2.5		3.30	
		6	комната	19.0	19.0			3.30	
		7	кухня	12.4		12.4		3.30	
		8	комната	35.2	35.2			3.30	
		9	комната	20.7	20.7			3.30	
		XV	веранда				10.3	3.30	
		XVI	веранда				14.4	3.30	
			Итого по квартире 5:	119.2	95.2	24.0	24.7		
2	**6**	1	кухня	6.4		6.4		3.30	
		2	комната	13.5	13.5			3.30	
			Итого по квартире 6:	19.9	13.5	6.4			
			Итого по жилым помещениям :	377.0	305.8	71.2	100.6		

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1ЛК**	XI	лестничная площадка	12.4		3.50	
2		XVIII	лестница	12.3		3.30	
			Итого по помещению 1ЛК:	24.7			
1	**2ЛК**	X	лестничная площадка	12.3		3.50	
2		XVII	лестница	12.3		3.30	
мезонин-надстройка		XIX	коридор	10.3		2.80	
		XX	коридор	10.0		2.80	
			Итого по помещению 2ЛК:	44.9			
1	**3ЛК**	II	лестничная площадка	5.7		3.50	
2		XII	лестница	10.4		3.30	
		XIII	кладовая	1.9		3.30	
			Итого по помещению 3ЛК:	18.0			
			Итого по лестницам :	87.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 377.0

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 100.6

площадь лестниц, кв. м: 87.6
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Костикова В.С. /

Проверил: _____ / Артемьева О.В. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов _____ / Токарь В.В. /

« 27 » апреля 2011 г.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
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 10.10.2024, поступившего на рассмотрение 10.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876953	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:8

Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:11124Г:8 09.12.2003 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Площадь, м2:	2335 +/- 17
Кадастровая стоимость, руб:	34844249.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:1112404:2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	ведение садоводства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876953	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:8

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Собственность 78:38:1112404:8-78/004/2020-2 25.08.2020 11:10:43
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:			
	5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-078	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15307, выдан 11.11.2011	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876953	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:8

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

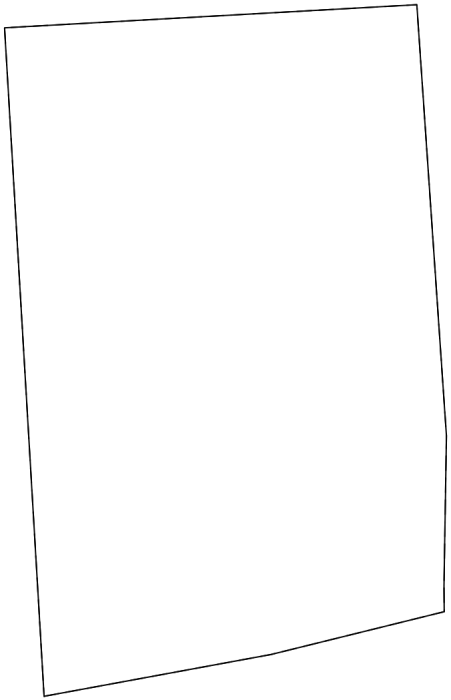
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876953	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:8

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:700	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
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 10.10.2024, поступившего на рассмотрение 10.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009

Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г:8:8
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Площадь, м2:	620.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.М. Кочкина"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	7767379.64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:38:1112404:2024, 78:38:1112404:2025, 78:38:1112404:2026, 78:38:1112404:2027, 78:38:1112404:2028, 78:38:1112404:2029, 78:38:1112404:2030, 78:38:1112404:2031, 78:38:1112404:2032
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/004-78/117/014/2015-188/2 27.01.2016 16:19:42
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:		

5.1	вид:	Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:	11.01.2021 16:06:56
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2009-78/011/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.01.2021 бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга, № 10-366, выдан 24.08.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

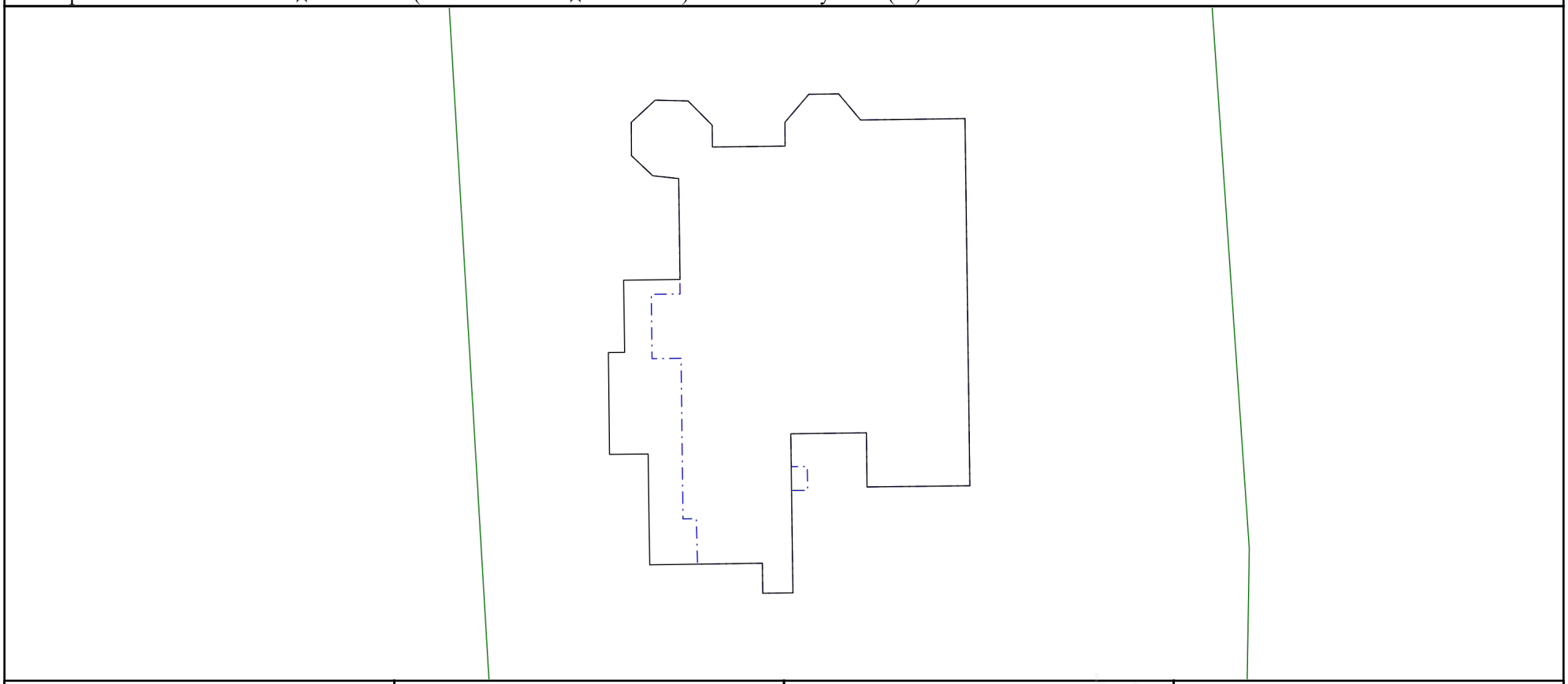
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

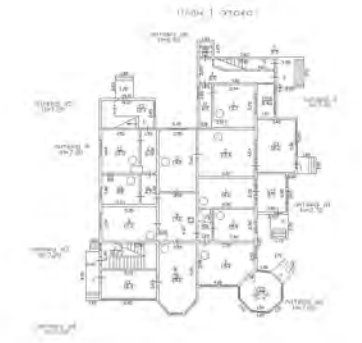
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

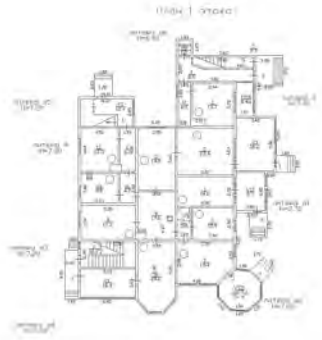
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

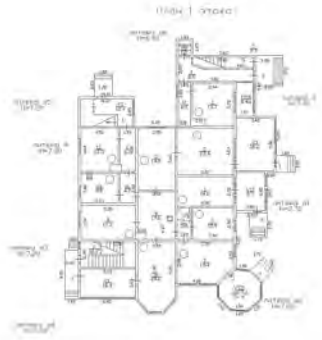
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

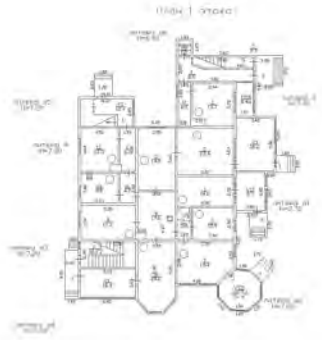
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

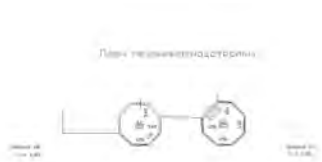
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): мезонин-надстройка



Масштаб 1

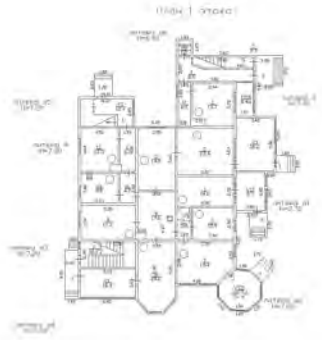
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

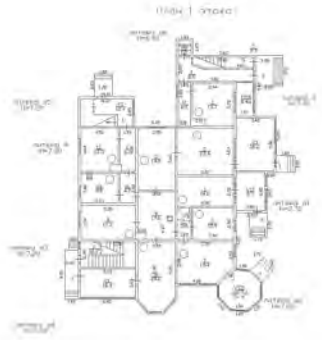
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

10.10.2024г. № КУВИ-001/2024-250876992	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

24.08.2015 10-366

О включении
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10057/1 от 11.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминым, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача Н.М.Кочкина» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача Н.М.Кочкина (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (Максима Горького ул., 8 (ст. Курорт), числящийся под номером 970 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

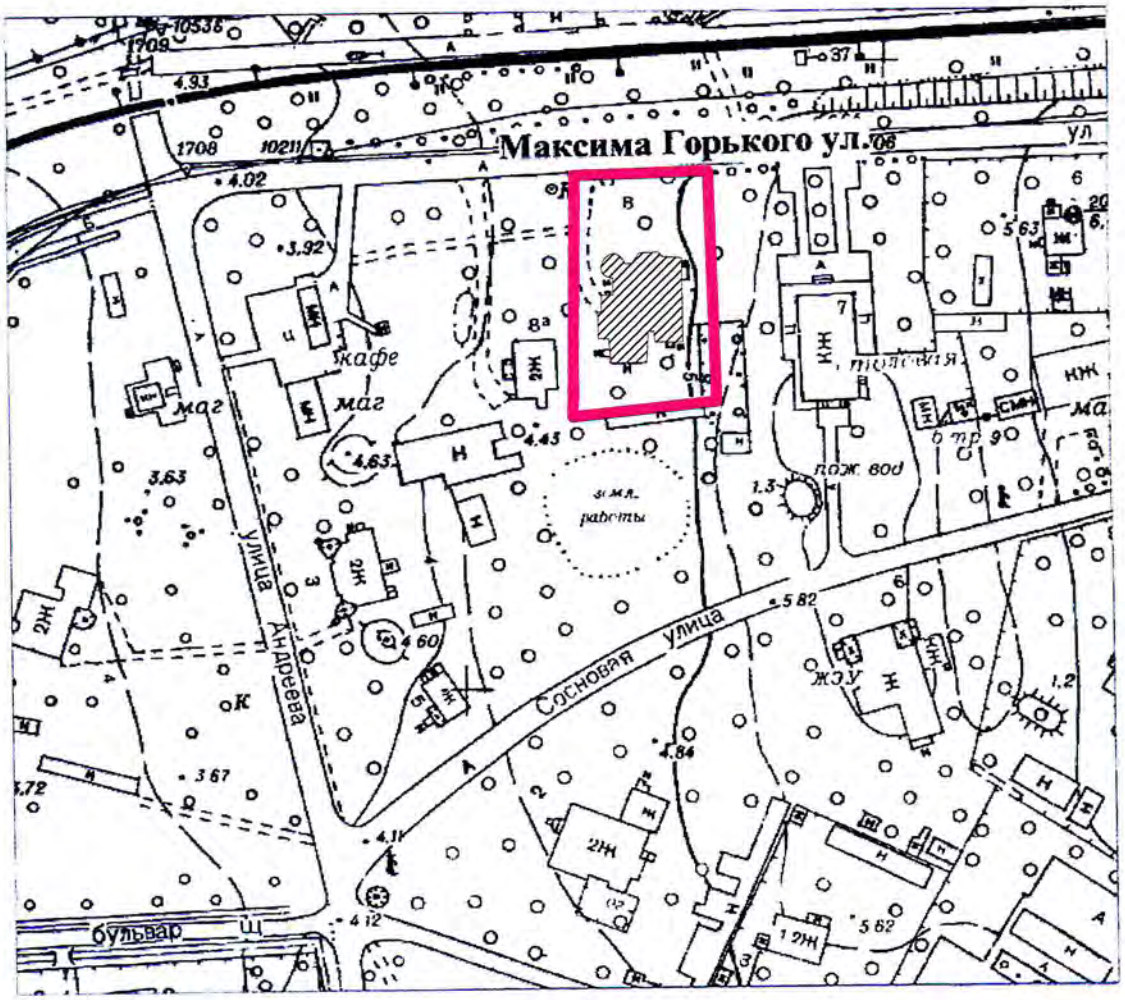
План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Н.М.Кочкина»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

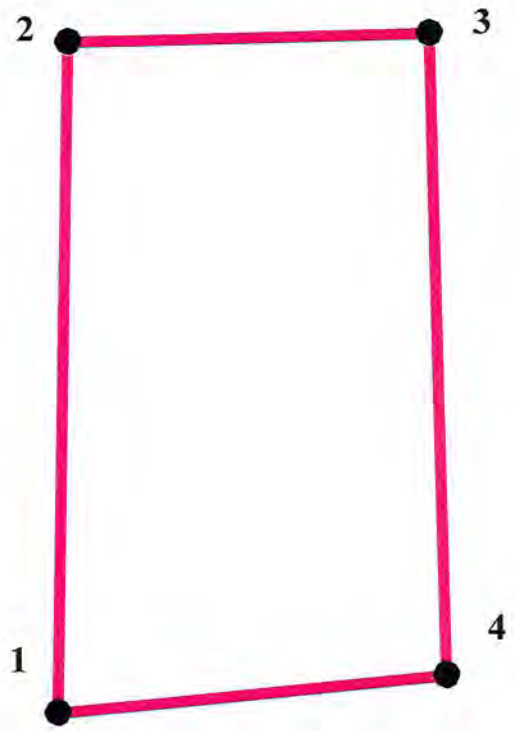
- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

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

_____ № _____

Рег. №01-43-27946/23-0-1 от 27.11.2023
На № 01-779/23-0-0 от 21.11.2023

Заместителю директора
СПб ГБУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества" (ГУИОН)

Золотовской И.А.

27.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет документацию по объекту культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-366.

Приложения:

1. Электронные копии документов в 1 экз.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00DA5E87EE6D1156549604330CA8334C1E
Владелец **Евтеев Константин Сергеевич**
Действителен с 16.11.2023 по 08.02.2025

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия **К.С.Евтеев**

ЕСЭД
Вх. № 01-7455/23

ГБУ ГУИОН
№14170-02/05 от 27.11.2023
016160

Исп.: Синицкий Б.Б., 710-47-42

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 417-43-03, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-43-27946/23-0-0 от 21.11.2023

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781510343950005
Наименование объекта культурного наследия	Дача Н.М.Кочкина
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/1787651
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 10-366 от 24.08.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-463 от 24.09.2015

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия **П.О. Яковлев**

Коробкова Е.В.
(812) 417-43-46

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
2 (два) листа(ов)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООКН)**

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru

**Начальнику управления по распоряжению объектами нежилого фонда
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга**

Посошниковой И.Н.

№01-43-20901/24-0-1 от 29.08.2024

№ 01-43-20901/24-0-0 от 27.08.2024
На № 05-10-126716/23-0-1 от 27.08.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А** на основании Распоряжения КГИОП О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия памятников истории и культуры народов Российской Федерации от 24.08.2015 № 10-366 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **"Дача Н.М.Кочкина"**.

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0089D64633FBC4DECB870F76DC4FBFA084
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

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

Экземпляр № 1

781510343950005

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



08.10.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение: Пятно застройки, конфигурация и габариты

двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно- художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»:цоколь из гранитных блоков; окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло- коричневая (для пристроенного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; --н направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен; Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; – окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо- запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором - накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема; филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах; Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. -габариты и конфигурация окон 2- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и - накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 10-463 от 24.09.2015 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 требованиях 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

М.П.

27 . 11 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
4 листа(ов)

Для документов №5

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

14 ИЮЛ 2016 № 40-144

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-366: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 14 ИЮЛ 2016 № 40-144

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дача Н.М.Кочкина"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	5	0	0	0	5

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется [ ] отсутствует [V]
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Дача Н.М.Кочкина"

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

Двухэтажный деревянныйдом на гранитном цоколе построен в начале XX в.

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]
(нужное отметить знаком "V")

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

распоряжение КГИОП № 10-366 от «24 » августа 2015г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк

(населенный пункт)

улица Максима Горького д. 8 корп./стр. литера А помещение/квартира

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, д. 8, лит. А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.04.2016 № 90-17274982)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы территории объекта культурного наследия утверждены распоряжением КГИОП от 24.08.2015г. № 10-366, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 9 изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством

Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе противоаварийные работы), на основании разрешения и задания КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3	Выполнить реставрацию объекта культурного наследия на основании разрешения и задания КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный

орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а также в Международный день охраны памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время

проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные

законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

2) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

3) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

4) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

5) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

6) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

7) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

8) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

9) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять

в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. Границы территории объекта культурного наследия, утвержденые распоряжением КГИОП от 24.08.2015г. № 10-366.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

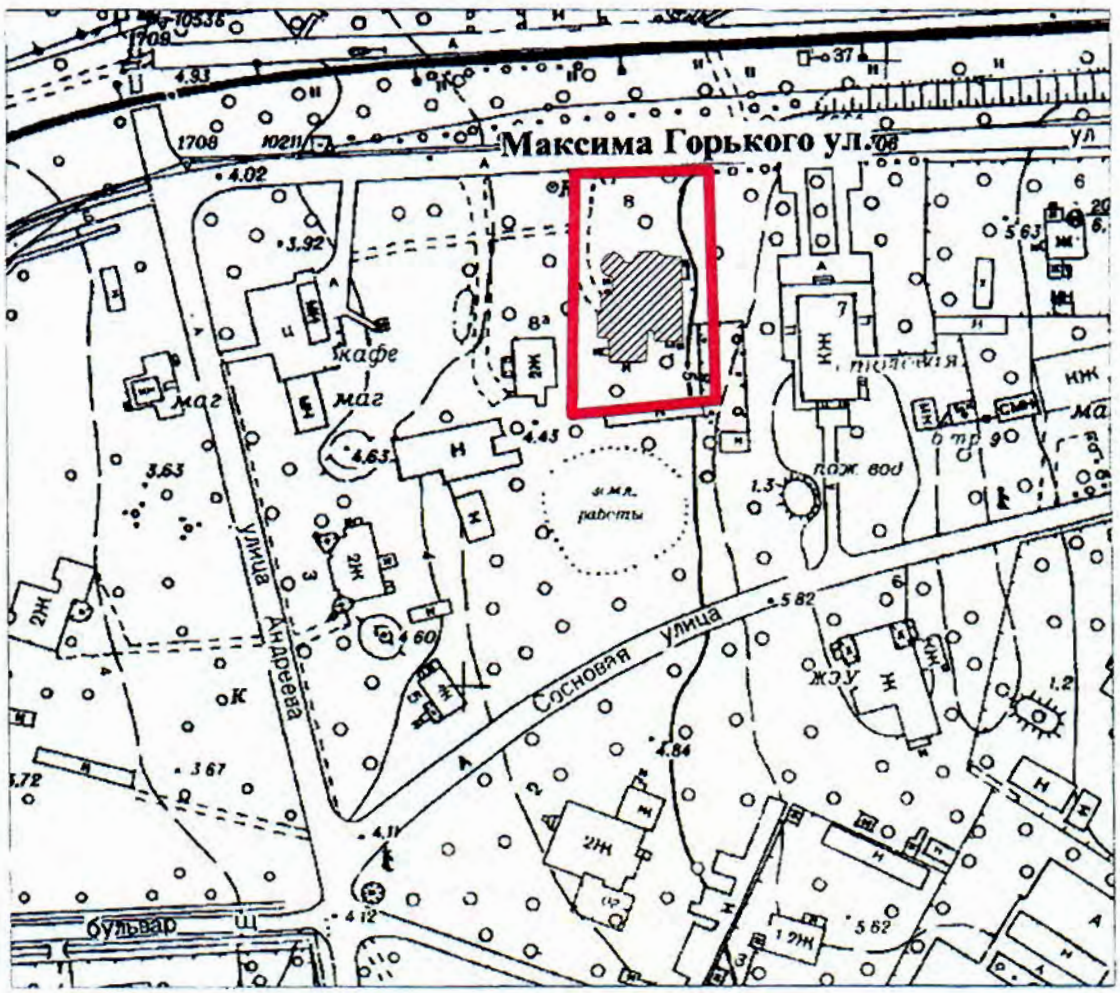
План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Н.М.Кочкина»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

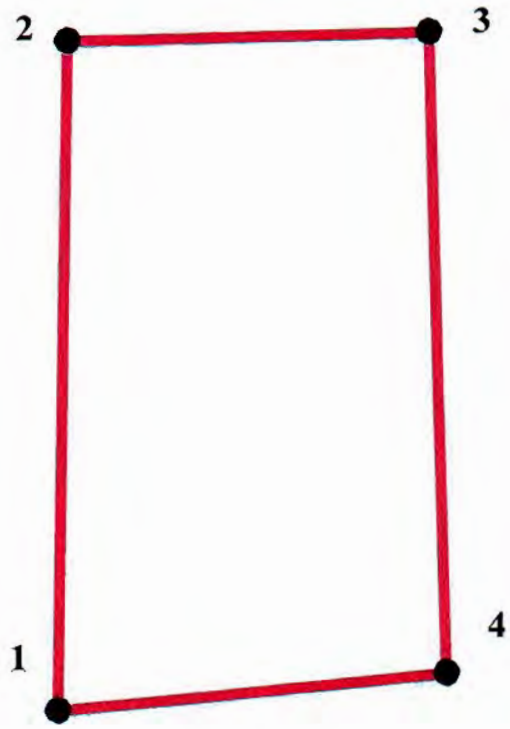
- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия

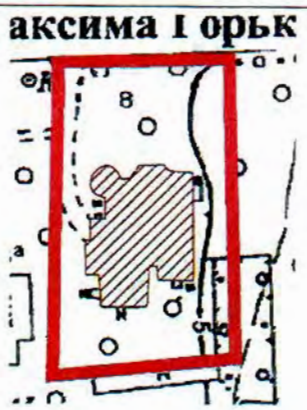
• 1 *номер характерной точки*

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 24.09.2015 № 10-463

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н. М. Кочкина»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера «А»

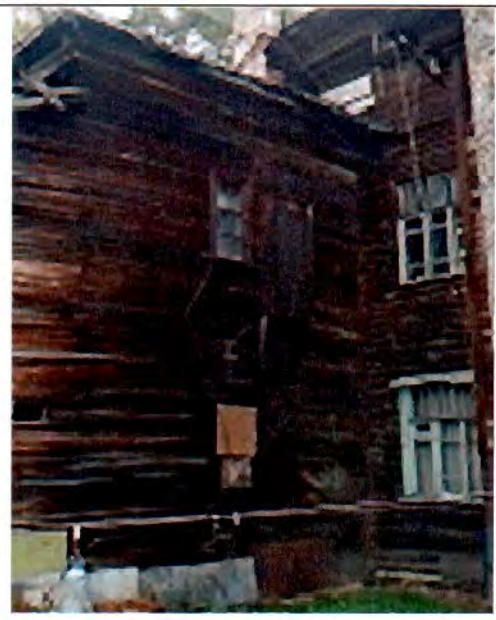
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, конфигурация и габариты двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада;	  

		крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл).	 
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания.	

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»:	
		цоколь из гранитных блоков;	
		окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло-коричневая (для пристроенного объема);	
		материал фасадной поверхности: для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен;	
		Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки:	

		для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги,	
		- окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;	
		– окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;	
		для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором -накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами;	

		историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема;	
		филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы),	
		профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада);	

		Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстекловаными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах;	  

		Западный фасад: для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами - оформление оконных проёмов: плоские наличники основного объёма; - фигурные колонки, оформляющие проёмы застекленной веранды;	  

		для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;	
		-габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни, -габариты и конфигурация окон 2-3го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные; филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;	 

		Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами; -	  

		историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта
культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина",
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А
(согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-366:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А).



Фото 1. Северный фасад



Фото 2. Западный фасад



Фото 3. Восточный фасад.



Фото 4. Фрагмент южного фасада



Фото 5. Фрагмент северного фасада. Крыша.



Фото 6. Гранитный цоколь



Фото 7. Веранда западного фасада



Фото 8. Крыльцо западного фасада



Фото 9. Фрагмент южного фасада. Козырек над крыльцом

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

18 ИЮН 2020 № 07-19-238/20

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Внести изменения в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — охранное обязательство) (адрес объекта культурного наследия: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А), изложив охранное обязательство в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления – юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления организационного обеспечения,
популяризации и государственного учета
объектов культурного наследия Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 18 ИЮН 2020 № 04-19-238/20

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дача Н.М.Кочкина"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	5	0	0	0	5

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется [V] отсутствует [ ]
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

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

федерального ☐ регионального ☐ муниципального ☐ значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☐ ансамбль ☐

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица ☐ д. ☐ корп./стр. ☐ помещение/квартира ☐

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: ☐ изображений,

(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):
- Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-366);
- г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 06.11.2015 № 13653-р);
- Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.02.2020 № 99/2020/313097515).

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного

наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта и к объекту культурного наследия каждую рабочую пятницу с 10:00 до 17:00, а также в Международный день охраны памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому

упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом	

		КГИОП	

3) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

4) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

5) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

6) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

7) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте

культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. Паспорт объекта культурного наследия от 13.03.2020;
2. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-366;
3. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия на момент внесения изменений в охранное обязательство.

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

Экземпляр № 1

781510343950005

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



08.10.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение: Пятно застройки, конфигурация и габариты

двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно- художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»:цоколь из гранитных блоков; окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло- коричневая (для пристроенного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; --н направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен; Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; – окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо- запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором - накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема; филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах; Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. -габариты и конфигурация окон 2- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и - накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 10-463 от 24.09.2015 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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов **4**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия		Г.Р. Аганова
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13 . 03 . 2020

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

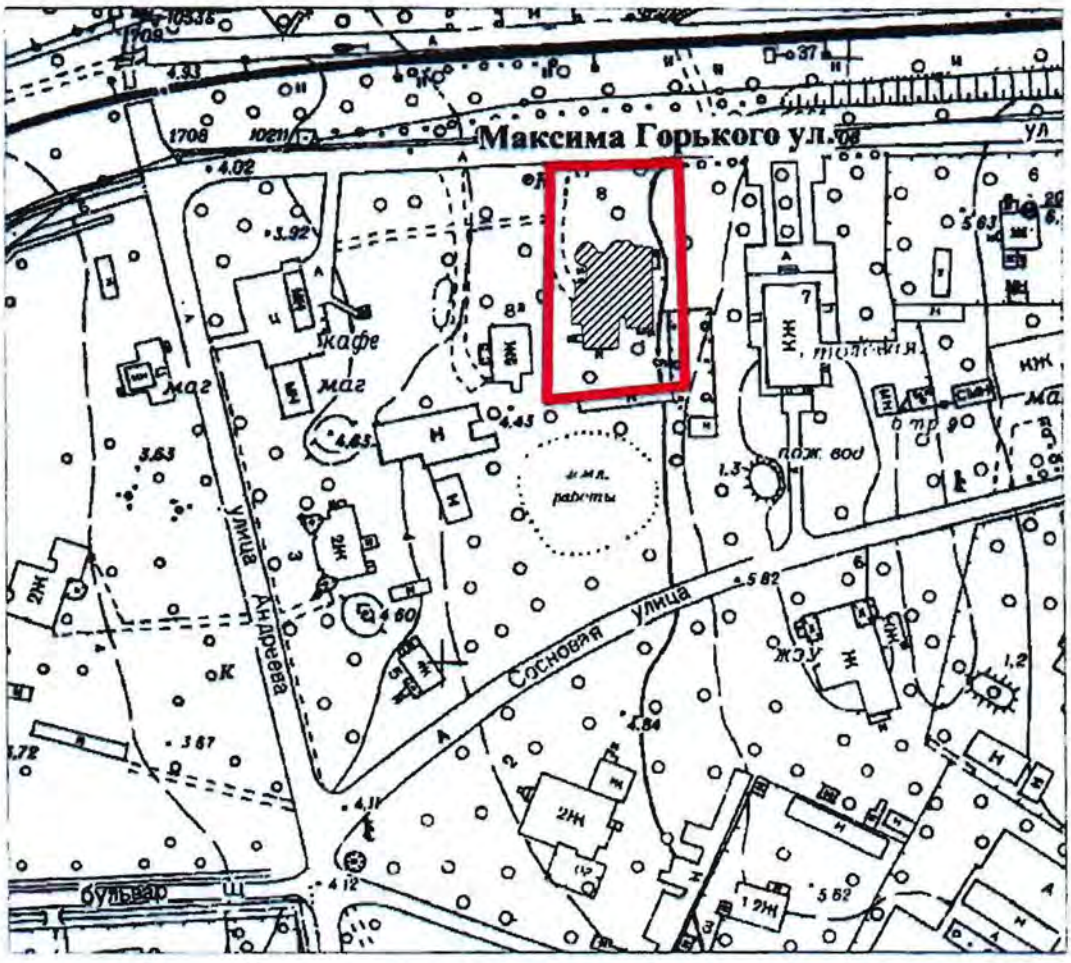
План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Н.М.Кочкина»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

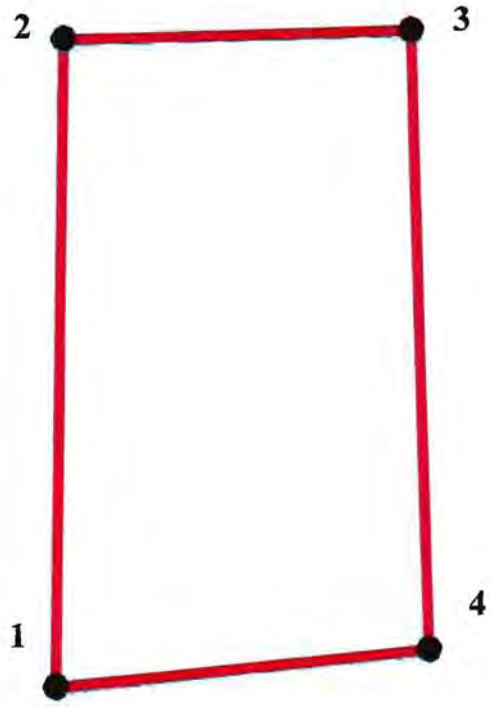
- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Граница территории объекта культурного наследия

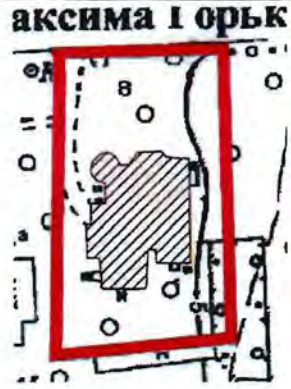
• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

Приложение № 3
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 24.09.2015 № 10-463

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н. М. Кочкина»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера «А»

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, конфигурация и габариты двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада;	  

		крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл).	 
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания.	

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»:	
		цоколь из гранитных блоков;	
		окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло-коричневая (для пристроенного объема);	
		материал фасадной поверхности: для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен;	
		Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки:	

		для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги,	
		- окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;	
		– окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо-запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;	
		для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором -накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами;	

		историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема;	
		филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы),	
		профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада);	

		Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах;	  

Западный фасад:

для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;



-расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами



- оформление оконных проёмов: плоские наличники основного объёма;

- фигурные колонки, оформляющие проёмы застекленной веранды;



		для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;	
		-габариты и конфигурация окон 1-го этажа северо-западной башни, -габариты и конфигурация окон 2-3го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные; филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве;	 

		Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами; -	  

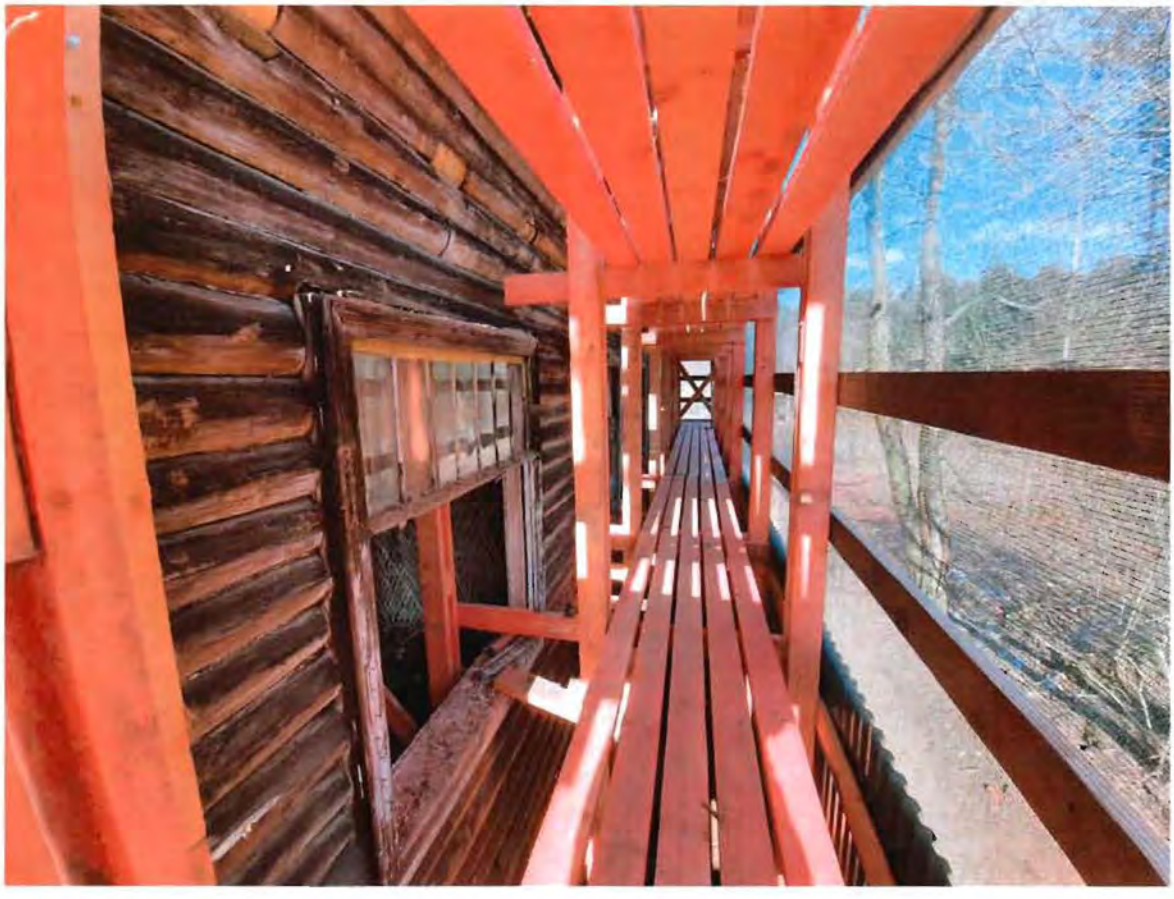
		историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.	

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М. Кочкина»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А,
на момент внесения изменений в охранное обязательство



1. Общий вид со стороны северного фасада



2. Вид на западный фасад со строительных лесов



3. Историческая расстекловка оконных проемов



4. Вид на внутренние конструкции



5. Вид на внутреннее пространство восьмигранного бельведера

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

23 АВГ 2022 № 365-од/22

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», распоряжение КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144» утратившими силу.

3. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

6. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «23» августа 2022 г. № 365-об/22

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Дача Н.М.Кочкина

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	5	0	0	0	5

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)[1]:

имеется [V] отсутствует [ ]

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

---

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐ федерального значения ☐ регионального значения ☐ муниципального значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐ памятник ☐ ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.		д.		корп. и (или) стр.	

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 11.05.2022;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 14.04.2022).

Приложение № 1
к охранному обязательству

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия*

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание[2]
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 15.06.2024	1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0. 2. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 18.06.2027	1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0. 2. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия[3]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание [4]
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 2. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации[5]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание[6]
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

781510343950005

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



08.10.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение: Пятно застройки, конфигурация и габариты

двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно- художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»:цоколь из гранитных блоков; окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло- коричневая (для пристроенного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; --н направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен; Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; – окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо- запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полуциркульным завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором - накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема; филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах; Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. -габариты и конфигурация окон 2- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и - накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов. -расстекловка оконных заполнений, с мелкорассеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов; историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 10-463 от 24.09.2015 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 требованиях 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

М.П.

17 . 05 . 2022
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М. Кочкина»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
(фотофиксация выполнена 14.04.2022)



1. Общий вид на северный фасад объекта культурного наследия



2. Общий вид на восточный фасад объекта культурного наследия



3. Общий вид на южный фасад объекта культурного наследия



4. Общий вид на западный фасад объекта культурного наследия



5. Интерьеры объекта культурного наследия

КЛИРИНГ®
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ
№ 600/24ГА-н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ ПЛОЩАДЬЮ 620,6 КВ.М, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:1112404:2009, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОД СЕСТРОРЕЦК, УЛИЦА МАКСИМА ГОРЬКОГО, ДОМ 8, ЛИТЕРА А, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ДАЧА Н.М. КОЧКИНА» И ЧАСТЬ (ПО ОБРЕЗУ ФУНДАМЕНТА ЗДАНИЯ) ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО УКАЗАННОМУ АДРЕСУ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:38:1112404:8

ЗАКАЗЧИК
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»)

ДАТА ОЦЕНКИ
10.09.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
24.09.2024

194017, Россия,
Санкт-Петербург,
Костромской пр., д. 10,
пом. 19Н,
т. (812) 740-77-30;
факс (812) 740-77-31;
e-mail: mail@kliring.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ **5**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ **7**

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ **8**

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА **8**
3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА 8
3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 8

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ **9**

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ **10**

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ **11**
6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 13
6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET 13

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ **13**

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ) **14**

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ **14**
9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 15
9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ 16

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА **19**
10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 20
10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП 20
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 22
10.4.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества 22
10.4.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества 24
10.4.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества 28
10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30
10.5.1. Сведения о земельном участке в составе Объекта оценки 30
10.5.2. Сведения о нежилом здании 31
10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 33

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ **37**
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 37
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в июле 2024 года 37
11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-июнь 2024 года 39
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 41
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ 41
11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 полугодия 2024 года в сегменте отдельно стоящих зданий 41
11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены 43
11.3.3. Операционные расходы 45
11.3.4. Основные положения программы «рубль за метр» 47
11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 54

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ **55**
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ 55
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 56

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ **58**
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 58
13.1.1. Сравнительный подход 58
13.1.2. Доходный подход 59
13.1.3. Затратный подход 62
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ 63
13.2.1. Сравнительный подход 63
13.2.2. Доходный подход 64
13.2.3. Затратный подход 65
13.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ 66
13.3.1. Общие положения 66
13.3.2. Классификация объектов культурного наследия согласно МР, применительно к Объекту оценки 67
13.3.3. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия 67
13.3.4. Особенности формирования задания на оценку по ОКН 69
13.3.5. Особенности оценки объектов культурного наследия 70
13.3.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия 72
13.3.7. Подходы и методы оценки 73
13.3.8. Анализ полученных результатов оценки объектов культурного наследия, согласование результата оценки 77

13.3.9. Дополнительные требования к отчету об оценке ОКН ... 78
13.3.10. Особенности учета обязательных требований, предъявляемых к объектам культурного наследия ... 78
13.3.11. Информационное обеспечение процесса оценки ОКН ... 80
13.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ... 80
13.4.1. Сравнительный подход ... 81
13.4.2. Доходный подход ... 82
13.4.3. Затратный подход ... 82

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ... 84
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ ... 84
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК ... 84
14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ ... 86
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ ... 87
14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ... 92
14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ... 94
14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ... 96

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ ... 100

16. ПРИЛОЖЕНИЯ ... 101
16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ... 101
16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ... 102
16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ» ... 102
16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В. ... 102
16.2.3. Документы об образовании оценщика Григорьева А.В. ... 103
16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В. ... 104
16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В. ... 104
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ ... 105
16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ... 110
16.4.1. Письмо ККИ № 01-29-390/23-0-1 от 24.11.2023 об обследовании ОНФ и земельного участка ... 110
16.4.2. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518795 ... 111
16.4.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518792 ... 119
16.4.4. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 15.12.2023 ... 121
16.4.5. Письмо Администрации Курортного района от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1 ... 140
16.4.6. Ситуационный план по объекту ... 141
16.4.7. Технический паспорт на жилой дом от 2011 года ... 141
16.4.8. Поэтажный план здания ... 155
16.4.9. Ведомость помещений и площадей ... 157
16.4.10. Акт обследования земельного участка от 24.11.2024 ... 158
16.4.11. Акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023 ... 161
16.4.12. Сведения МЧС от 23.11.2023 № ИВ-130-12284 о предоставлении учетных данных ... 175
16.4.13. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-16-23977/23-0-2 от 28.11.2023 ... 175
16.4.14. Письмо ООО «ПетербургГаз» от 27.11.2023 № ИВ-11556/23 ... 176
16.4.15. Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» от 24.11.2023 № 10853 ... 176
16.4.16. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» от 27.11.2023 № ЛЭ/16-02/1971 ... 177
16.4.17. Письмо КЭиИО № 01-16-23977/23-0-4 от 01.12.2023 ... 178
16.4.18. Письмо ГУП «Водоканал» от 28.11.2023 № исх-01304/003 ... 178
16.4.19. Письмо КГИОП № 01-43-27946/23-0-1 от 27.11.2023 ... 180
16.4.20. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-43-27946/24-0-0 от 21.11.2023 ... 180
16.4.21. Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20901/24-0-1 от 29.08.2024 ... 182
16.4.22. Паспорт объекта культурного наследия ... 182
16.4.23. Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства ОКН № 40-144 от 14.07.2016; Охранное обязательство ... 185
16.4.24. Распоряжение КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20 о внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144; Охранное обязательство ... 198
16.4.25. Распоряжение КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22 об утверждении охранного обязательства ОКН; Охранное обязательство ... 213
16.4.26. Распоряжение от 25.11.2019 № 1893-р о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции ... 223
16.4.27. Акт отнесения объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии ... 228
16.4.28. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 14.04.2022 ... 229
16.4.29. Распоряжение КГИОП № 10-366 от 24.08.2015 о включении ОКН в Единый реестр объектов культурного наследия ... 234
16.4.30. Технический план здания от 18.07.2024 ... 236

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно их профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:
  - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями);
  - Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200:
  - ✓ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
  - ✓ «Виды стоимости (ФСО II)»;
  - ✓ «Процесс оценки (ФСО III)»;
  - ✓ «Задание на оценку (ФСО IV)»;
  - ✓ «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
  - ✓ «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Оценщик не имеет предвзятого личного мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного Отчета;
- никто, кроме подписавших данный Отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 620,6 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2009, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:8, по состоянию на 10.09.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет, округленно[1]:

140 000 руб., без учета НДС,

или

168 000 руб., с учетом НДС.

Оценщик Григорьев А.В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ» Шмаков Е.А.

[1] Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 78	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)	Нежилое здание площадью 620,6 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2009, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:8
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав	При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	10.09.2024
Дата оценки	10.09.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 600/24ГА-н от 24.09.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью

Показатель	Значение	
Прочие условия	- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется; - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	**Значение, руб. / кв. м / мес., без учета НДС**	**Вес (при согласовании)**
Сравнительный подход	230,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетное значение)		**230,00**
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.		**276,00**
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 620,6 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2009, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:8:		
руб. / месяц, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		**140 000**
руб. / месяц, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		**168 000**
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 10.09.2024 по 24.09.2024. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации		

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 78.

Задание на оценку представлено в Приложении к Отчету.

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 10.09.2024.

Дата составления отчета: 24.09.2024.

Номер отчета: № 600/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 10.09.2024 по 24.09.2024.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку:

- **Цель оценки**: Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
- **Вид стоимости**: рыночная.
- **Предпосылки стоимости**:

  - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;

  - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;

  - характер сделки – добровольная.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), под ***рыночной стоимостью*** объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В настоящем отчете определяется величина рыночной арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества. Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п. 9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2011, раздел «Определения МСО»: Рыночная арендная плата (Market rent) – расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Очевидно, что подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Поэтому определение понятия «рыночная арендная плата» может быть дано по аналогии с принятым в РФ определением понятия «рыночная стоимость»:

Таким образом, рыночная арендная плата за пользование объектом оценки – наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую данный объект оценки может быть передан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана сдавать в аренду объект оценки, а другая сторона не обязана принимать в аренду;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- арендная плата представляет собой разумное вознаграждение за пользование объектом оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- арендная плата за пользование объектом оценки выражена в денежной форме.

Согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Таким образом, права пользования и владения являются составными частями права собственности.

Пользование[2] – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их предназначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Владение[3] – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Согласно ст. 606 части 2 Гражданского кодекса РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Таким образом, права пользования и владения могут быть переданы по договору аренды за плату.

Резюмируя изложенное выше, целью оценки является определение рыночной величины арендной платы за объект оценки с целью реализации имущественных прав пользования или владения и пользования (аренды) на условиях договора аренды (пользования) объектом недвижимого имущества.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
Заказчик оценки	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН, дата присвоения	1027809244561 от 28.06.1991
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001. УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000). Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ// УФК по г.Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург, БИК 014030106, Р/с 03221643400000007200, к/с 40102810945370000005
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Ф.И.О.	**Григорьев Алексей Викторович**
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор

[2] Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)
[3] Там же

Показатель	Значение
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), реестровый № 0672 от 24.05.2018
Место нахождение СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 044969 от 04.07.2007, выдан Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50112/23, выданный АО «АльфаСтрахование», сроком действия с 27.11.2023 по 26.11.2024, страховая сумма – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 37323-1 от 24.05.2024, выдан ФБУ «ФРЦ», сроком действия до 24.05.2027
Номер контактного телефона	(812) 740-77-30
Почтовый адрес	194017 Санкт-Петербург, Костромской пр., д.10А, пом. 19Н
Адрес электронной почты оценщика	mail@kliring.ru
Сведения о независимости оценщика	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ: 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «КЛИРИНГ»
Место нахождения	194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., д. 10, пом. 19Н
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027808010295, дата присвоения 26.12.2002
Страхование профессиональной ответственности	АО «АльфаСтрахование», полис страхования ответственности юридического лица № 7811R/776/50029/24, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия с 24.04.2024 по 23.04.2025, страховая сумма составляет 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ООО «КЛИРИНГ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом заказчика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
В рамках настоящей работы иные организации и специалисты, кроме указанных в разделе 5, не привлекались	

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 78 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Письмо ККИ № 01-29-390/23-0-1 от 24.11.2023 об обследовании ОНФ и земельного участка.
3. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518795.
4. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-21551879.

5. Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда и материалы фотофиксации от 15.12.2023.
6. Письмо Администрации Курортного района от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1.
7. Ситуационный план по объекту.
8. Технический паспорт на жилой дом от 2011 года.
9. Поэтажный план здания.
10. Ведомость помещений и площадей.
11. Акт обследования земельного участка от 24.11.2024.
12. Акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023.
13. Сведения МЧС от 23.11.2023 № ИВ-130-12284 о предоставлении учетных данных.
14. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-16-23977/23-0-2 от 28.11.2023 **Ошибка! Закладка не определена.**.
15. Письмо ООО «ПетербургГаз» от 27.11.2023 № ИВ-11556/23.
16. Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» от 24.11.2023 № 10853.
17. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» от 27.11.2023 № ЛЭ/16-02/1971.
18. Письмо КЭиИО № 01-16-23977/23-0-4 от 01.12.2023.
19. Письмо ГУП «Водоканал» от 28.11.2023 № исх-01304/003.
20. Письмо КГИОП № 01-43-27946/23-0-1 от 27.11.2023.
21. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-43-27946/24-0-0 от 21.11.2023.
22. Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20901/24-0-1 от 29.08.2024.
23. Паспорт объекта культурного наследия.
24. Распоряжение КГИОП об утверждении охранного обязательства ОКН № 40-144 от 14.07.2016; Охранное обязательство.
25. Распоряжение КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20 о внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144; Охранное обязательство.
26. Распоряжение КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22 об утверждении охранного обязательства ОКН; Охранное обязательство.
27. Распоряжение от 25.11.2019 № 1893-р о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции.
28. Акт отнесения объекта культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии.
29. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 14.04.2022.
30. Распоряжение КГИОП № 10-366 от 24.08.2015 о включении ОКН в Единый реестр объектов культурного наследия.
31. Технический план здания от 18.07.2024.

В соответствии с п. 13 раздела IV «Работа с информацией» ФСО III «Процесс оценки», заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке, приведены в Приложении к Отчету.

6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело, 1997.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET

1. Социально-экономические данные (http://www.economy.gov.ru).
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации (http://www.cbr.ru).
3. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга (https://www.gov.spb.ru/gov/).
4. Электронные базы (www.avito.ru, http://realty.dmir.ru, spb.cian.ru, www.rosrealt.ru, www.rent.ru, www.restate.ru и др.).

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает, что вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об Объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Доступная Оценщику существенная для проведения оценки информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности в условиях текущего состояния развитости и информационной открытости отечественного рынка недвижимости.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 20 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки.

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,

Указанные Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке.

Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки.

Согласно п. 1 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки № 7, данный федеральный стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости. Согласно п. 4 раздела II «Объекты оценки» Федерального стандарта оценки № 7, для целей этого федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости. Таким образом, при определении рыночной арендной платы за объекты недвижимости необходимо использовать данный стандарт оценки.

Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») и руководствуется Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в части, не противоречащей указанным Федеральным стандартам оценки.

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

В соответствии с п. 1 раздела I «Основные этапы процесса оценки» ФСО I «Процесс оценки», процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 4 раздела II «Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.
- Допущения, указанные в пункте 4 данного федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:
  - ✓ допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
  - ✓ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

  Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок

стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

- Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

В соответствии с п. 4 раздела II «Ограничения оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.
- Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.
- Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.

   Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
6. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических,

административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки, представлены заказчиком в виде копий и приведены в Приложении к отчету. Оценщик исходит из предположения, что указанные копии документов соответствуют их оригиналам.
2. Согласно данным РГИС, площадь здания кадастровый номер 78:38:1112404:2009 составляет 377 кв. м; согласно выписке из ЕГРН от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518795, площадь здания составляет 620,6 кв. м. В рамках настоящего Отчета площадь здания кадастровый номер 78:38:1112404:2009 принимается равной 620,6 кв. м, сто соответствует положениям Задания на оценку.
3. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки отсутствуют. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
4. В соответствии с п. 4 Задания на оценку, оценка проводится в ценах на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки произведен 10.09.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 10.09.2024.
5. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза чистоты прав на оцениваемый объект не проводилась.

   Согласно Заданию на оценку, при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

   Таким образом, настоящая оценка проводится в предположении, что имущественные права на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
6. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
7. На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

   Мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной арендной платы, находятся вне рамок данной оценки.
8. Согласно п. 1 Задания на оценку, совместно с нежилым зданием в аренду передается часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка.

   Согласно п. 2.2.18. Проекта договора аренды объекта нежилого фонда, «Не позднее 60 дней со дня заключения Договора заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой

земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту».

Земельный участок по обрезу фундамента здания не сформирован. Таким образом, дополнительно требуется заключение договора аренды земельного участка.

9. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина ежемесячной арендной платы определяется в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

   В соответствии со ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» «размер ставки арендной платы за объекты нежилого фонда (далее – размер ставки арендной платы), выраженный в валюте Российской Федерации (рублях) и рассчитанный в соответствии с методикой, подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга. Индексы ежегодного изменения размера ставок арендной платы на соответствующий год утверждаются Правительством Санкт-Петербурга каждые три года в установленном порядке». Данный пункт типичен для среднесрочных или долгосрочных договоров на рынке аренды встроенных нежилых помещений и не противоречит п. 3 ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации «если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества».

   Таким образом, в рамках данного отчета, арендная плата рассчитывалась на предстоящий год исходя из условий, что возможен пересмотр арендной платы не чаще чем раз в год. В случае пересмотра новое значение арендной платы определяется с учетом изменений рынка коммерческой недвижимости.

10. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки.

11. Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется. Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект.

Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной арендной платы Объекта оценки.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Нежилое здание площадью 620,6 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2009, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:8.

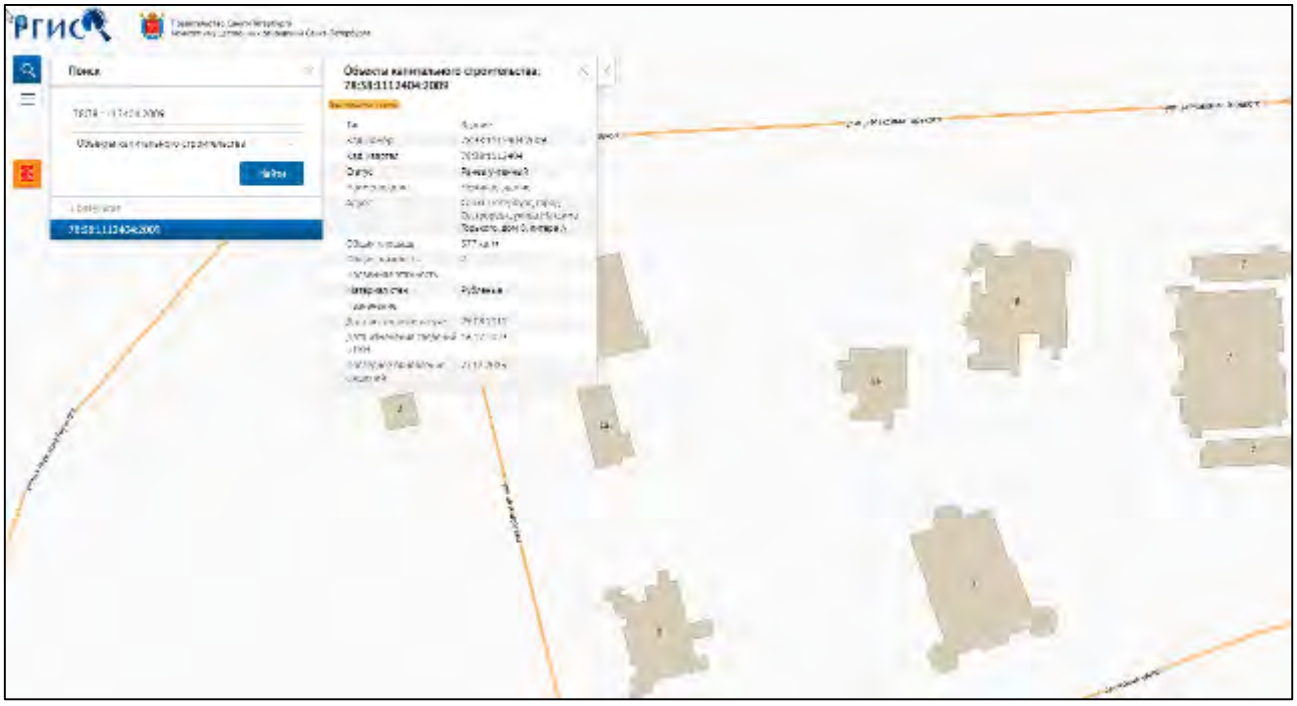


Рис. 1. Сведения РГИС о здании кадастровый номер 78:38:1112404:2009[4]

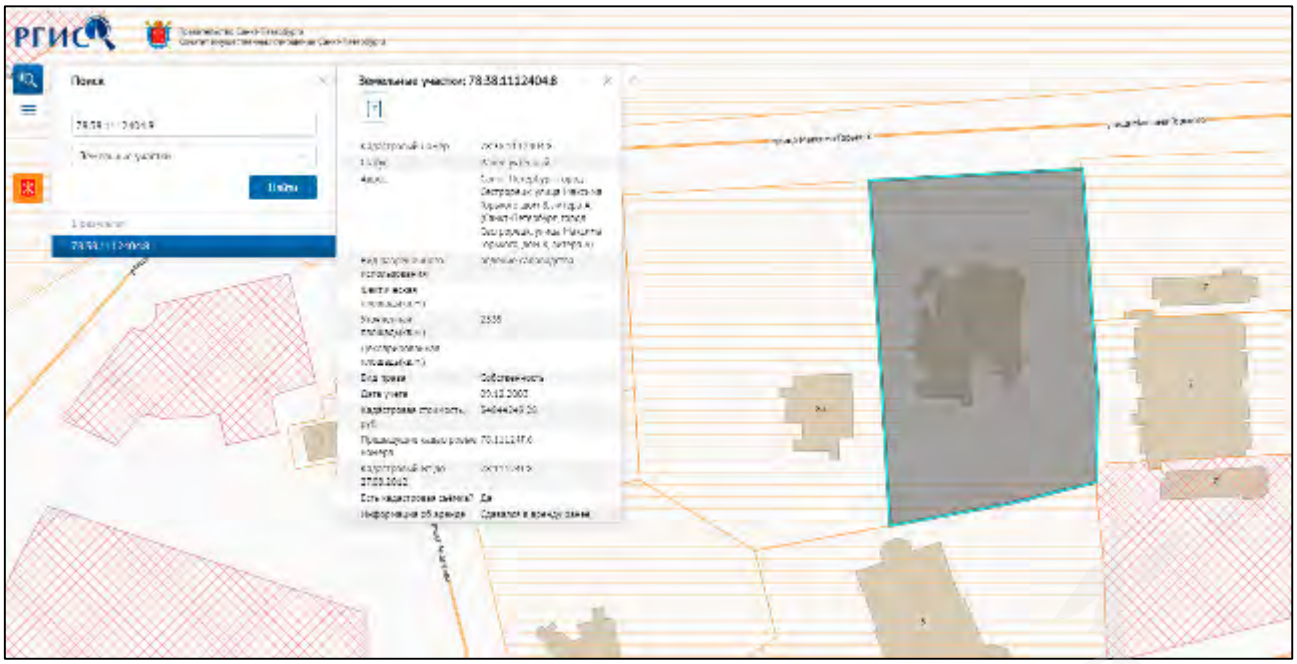


Рис. 2. Сведения РГИС о земельном участке кадастровый номер 78:38:1112404:8

[4] Согласно данным РГИС, площадь здания кадастровый номер 78:38:1112404:2009 составляет 377 кв. м; согласно выписке из ЕГРН от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518795, площадь здания составляет 620,6 кв. м. В рамках настоящего Отчета площадь здания кадастровый номер 78:38:1112404:2009 принимается равной 620,6 кв. м, сто соответствует положениям Задания на оценку (см. раздел 9.2 «Специальные допущения» Отчета)

10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 Задания на оценку, имущественные права на объект оценки: Государственная собственность Санкт-Петербурга.

Нежилое здание является имуществом казны Санкт-Петербурга (собственность Санкт-Петербурга). Реквизиты правообладателя: Комитет имущественных отношений Санкт‑Петербурга, ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002.

Место нахождения: Российская Федерация, 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А.

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

Согласно п. 7 Задания на оценку:

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).

При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения.

10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

По данным КГИОП, объект по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина».

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 24.08.2015 № 10-366 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации». Номер в ЕГРОКН: 781510343950005.

Это двухэтажное здание с мезонином-надстройкой. Материал стен: рубленые, каркасно-обшивные, дощатые. Постройка здания относится к 1906-1909 гг., по проекту неизвестного архитектора, в стиле модерн. Площадь Объекта составляет 620,6 кв. м.

Здание до настоящего времени сохраняет градостроительное и средообразующее значение, как элемент деревянной застройки у станции «Курорт». Лицевым (северным) фасадом здание выходит на ул. М. Горького, которая до 1930-х гг. носила название Авенариусская в память о создателе Сестрорецкого Курорта и строителе Приморской железной дороги.

После 1923 г. частные владения в районе Сестрорецка были муниципализированы. В 1925 г. в нём разместили детский дом. После Великой Отечественной войны дача использовалась санаторием «Сестрорецкий курорт».

Двухэтажное бревенчатое здание на гранитном цоколе, рубленное в лапу, представляет собой яркий пример загородного двухэтажного дома, выделяя его из типичной деревянной застройки Сестрорецка. В его архитектурном решении проявились искания новых выразительных художественных форм, присущих стилю модерн. Здание выделяется пластикой северного фасада, акцентированного по центральной оси трапециевидным эркером, завершенным в уровне третьего этажа восьмигранным бельведером под шлемовидной кровлей. Северо-западный угол оформлен восьмигранным эркером, с бельведером в уровне третьего этажа. Оформление эркеров вертикальными тягами, подчеркивающими грани вертикальных же объёмов и членения окон, формирует сильный вертикальный акцент в архитектуре здания. Окружающие здание сосны, первоначально произрастающие на участке, усиливают это эффект. Северо-восточная часть фасада оформлена огромными застекленными арками с витражным остеклением.

В визуальной близости от дома располагается главный вход в Сестрорецкий Курорт с монументальной аркой.

Сохранившаяся декоративная отделка здания и фотофиксация здания 1990-х гг. позволяют полностью восстановить существующие утраты архитектурно-художественного оформления фасадов и кровли.

«Дача Н.М. Кочкина» является объектом культурного наследия регионального значения. Государственная историко-культурная экспертиза с целью обоснования включения объекта в реестр проводилась по программе КГИОП. Первоначальное охранное обязательство в отношении Объекта было утверждено распоряжением КГИОП от 14.07.2016 № 40-144. В него были внесены изменения распоряжением КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20. Действующее на сегодня охранное обязательство в отношении Объекта было утверждено распоряжением КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22.

На март 2012 г. – жилой дом на несколько квартир, частично расселен. Полностью был расселен в 2016 г. Расселенное деревянное здание в 2018 г. включено в перечень объектов программы льготной аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии («Рубль за метр»).

В феврале 2018 г. КГИОП выдал задание Жилищному агентству Курортного района на проведение первоочередных противоаварийных работ на объекте.

Сохранившаяся к 2018 г. декоративная отделка здания и подробная фотофиксация позволяла полностью восстановить существующие утраты архитектурно-художественного оформления фасадов и кровли.

16.05.2018 здание частично обрушилось – произошло обрушение ризалита в центральной части северного фасада. Прокуратурой Курортного района проведена проверка.

По информации администрации Курортного района, по результатам проведенного в 2018 г. обследования здания разработана проектно-сметная документация на работы по сохранению Объекта. До 06.03.2019 на согласование в КГИОП документация не поступала.

В начале 2019 г. произошло второе обрушение. Осенью 2019 г. здание было частично разобрано в ходе противоаварийных работ (разобрана старая и установлена новая временная крыша, демонтированы аварийные конструкции и обшивка здания).

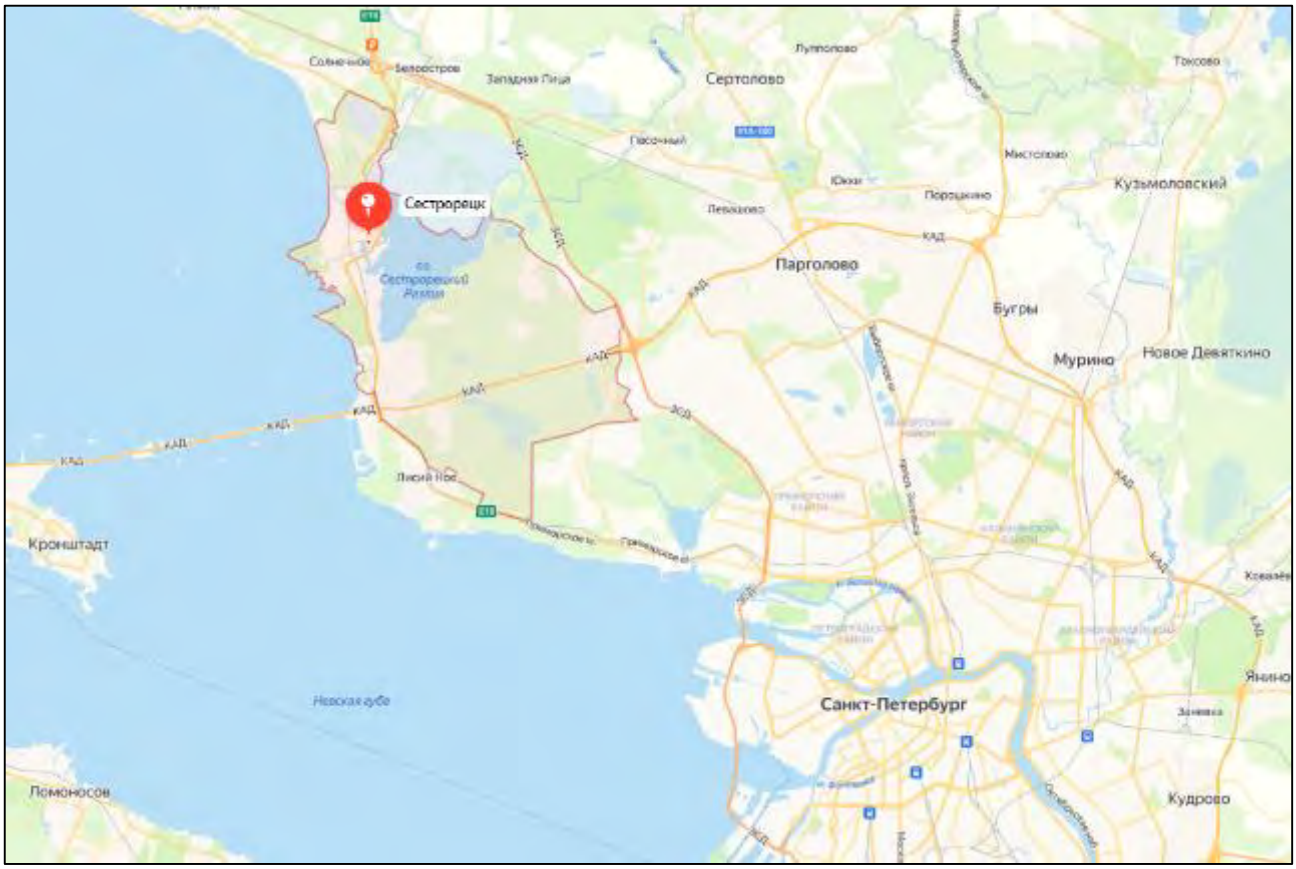
На основании решения КИО СПб № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке Российского аукционного дома был проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого 25.11.2020 победителем был признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб./месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб./месяц, без учета НДС). 01.04.2021 был заключен договор аренды № 22/ЗД-04883 по 15.12.2069.

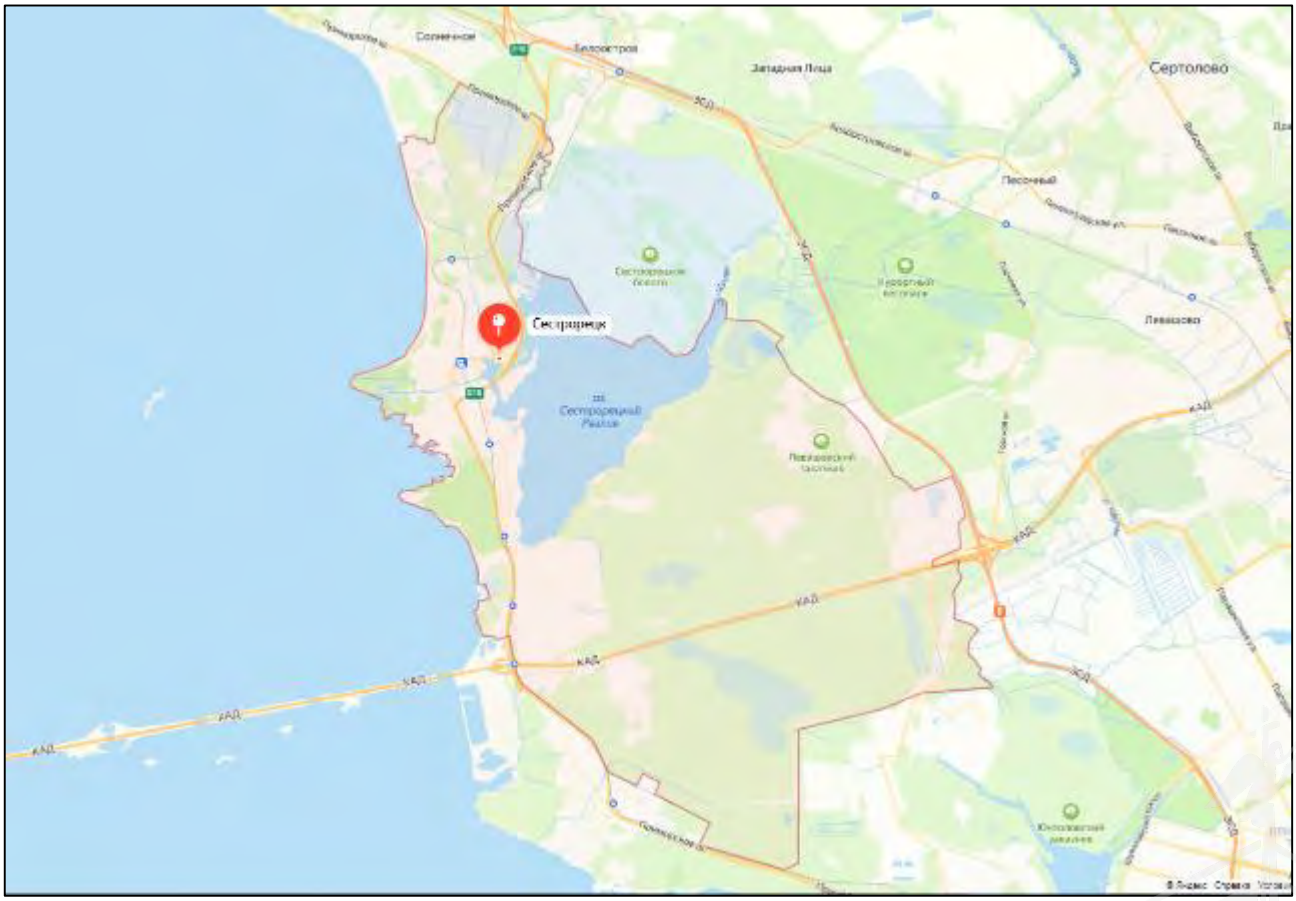
В настоящее время договор расторгнут, здание законсервировано и вновь готовится к аукциону.

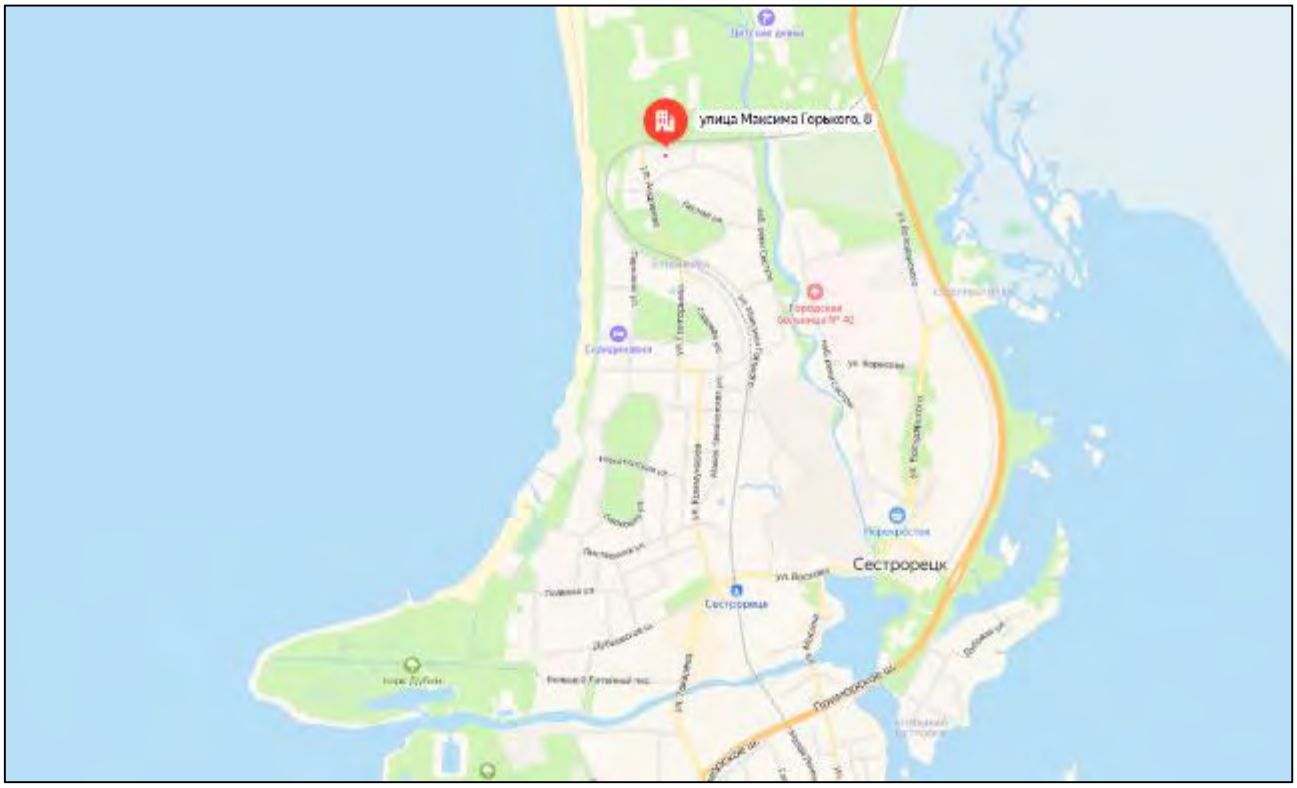
Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1, в рамках государственного контракта в 2019 г. на Объекте был выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания.

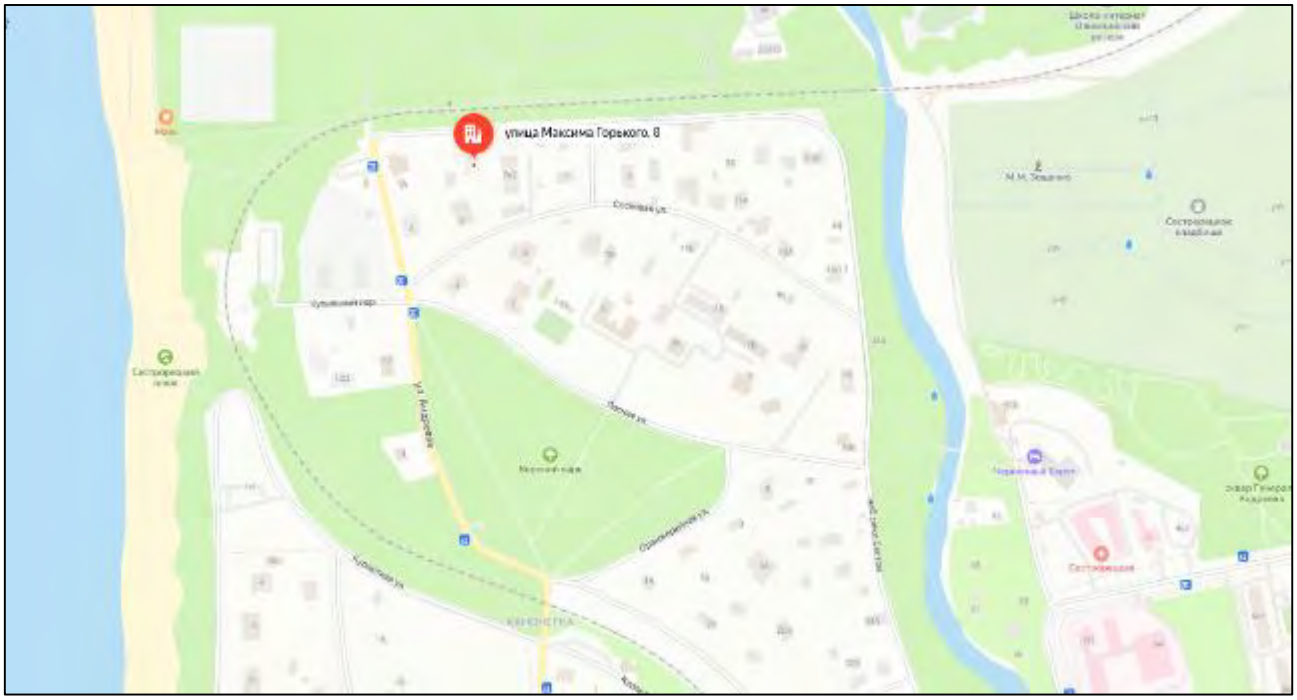
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.4.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества






улица Максима Горького, 8
Сестрорецк


улица Максима Горького, 8

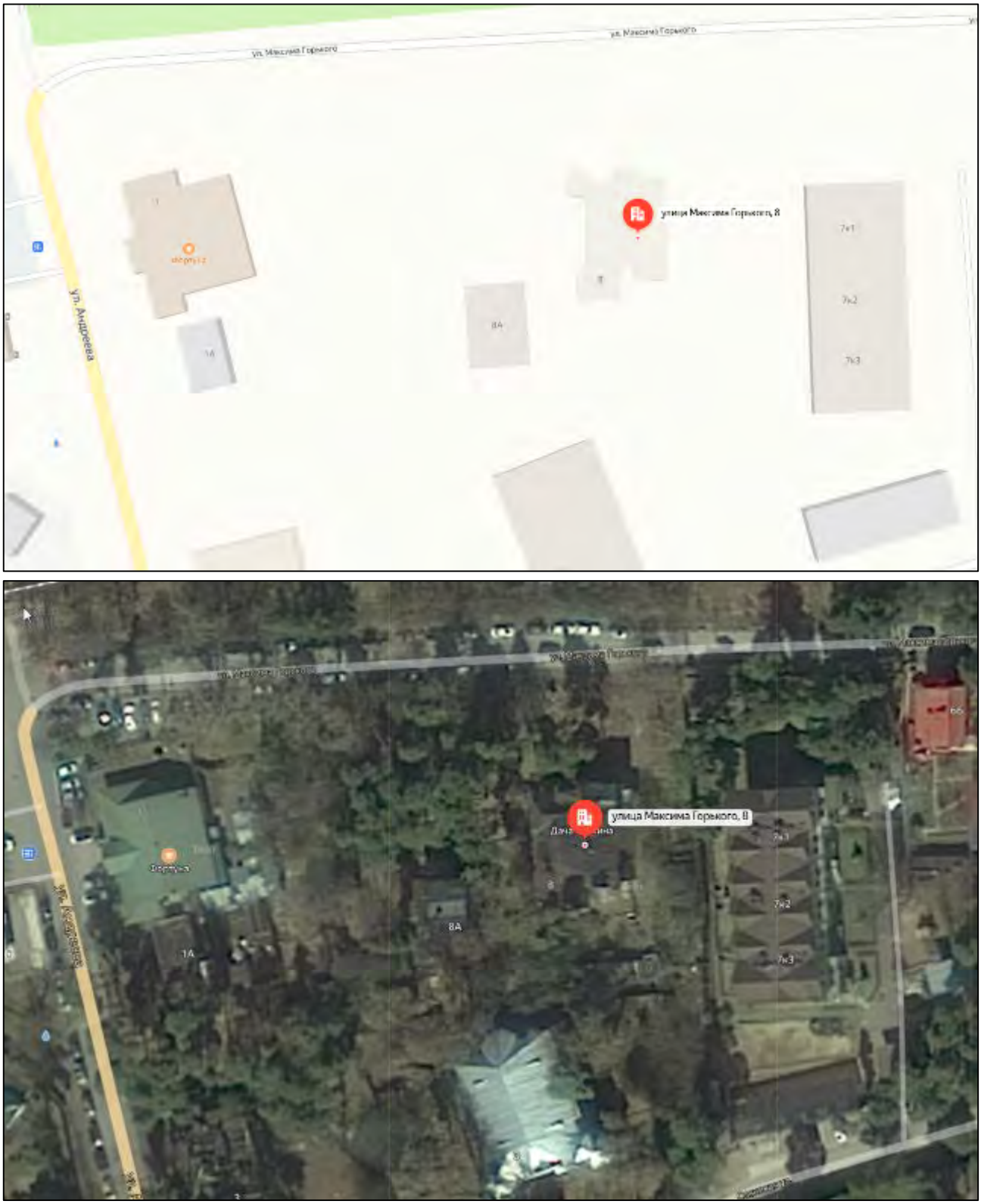


Рис. 3. Местоположение Объекта оценки

10.4.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества

В связи с тем, что стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от его местоположения и региона, в котором он расположен, ниже Оценщик приводит не только описание локального местоположения Объекта оценки, но и краткую характеристику Курортного административного района Санкт-Петербурга и города Сестрорецк, в границах которых расположен Объект оценки.

Курортный административный район Санкт-Петербурга

Курортный район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в северо-западной части города на северном берегу Финского залива полосой средней ширины 6-8 км и длиной 50 км.

Общая территория района составляет 26 791,77 га (крупнейший по территории из городских районов). Площадь жилой и общественно-деловой застройки – 249 га. До 1994 года назывался Сестрорецким.

Большую часть территории района занимают леса, парки, лесопарки, болота и т. д. Более благоприятный в сравнении с остальным Петербургом климат в сочетании с более чистыми северными пляжами Финского залива дает возможность использовать территорию района в курортных и рекреационных целях. Район богат поверхностными водными ресурсами и подземными запасами воды. Исторически сложившаяся курортная направленность развития территории делает ее привлекательной для массового отдыха, занятия спортом, лечения и туризма жителей Петербурга, для всех регионов страны и зарубежья.

Административное деление. В состав района входят 11 муниципальных образований: города Зеленогорск и Сестрорецк, поселки Белоостров, Комарово, Молодежное, Песочный, поселок Репино, Серово, Смолячково, Солнечное и Ушково.

Население. На 01.01.2021 численность населения составила 78 910 человек.

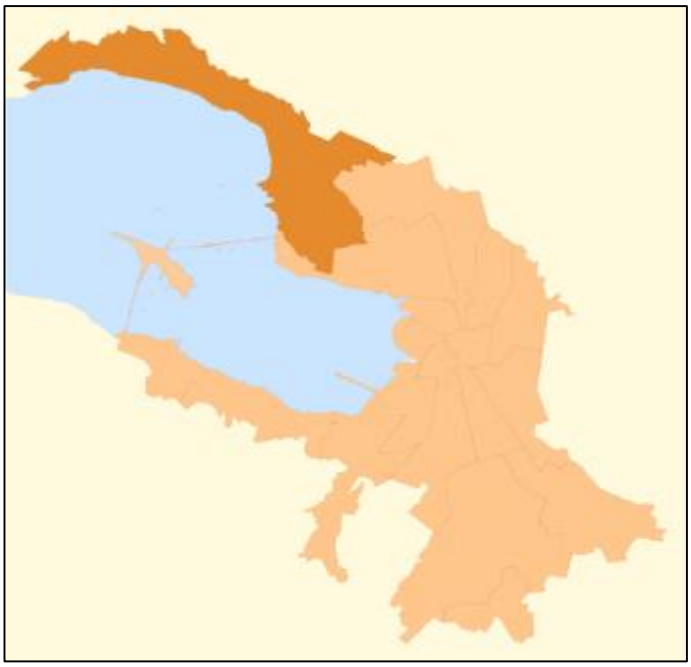


Рис. 4. Расположение Курортного района в пределах административных границ Санкт-Петербурга

Промышленность. На территории района осуществляют деятельность 12 крупных промышленных предприятий, наиболее крупными из них являются автомобильный комплекс завода Хендэ: ООО «ХММР», ООО «Мобис модуль СНГ», ООО «Хендэ Хайско РУС»; ОАО «Сестрорецкий хлебозавод». 865 предприятия малого бизнеса, 1 361 индивидуальный предприниматель.

Санаторно-курортный комплекс. На территории района действует более 40 учреждений санаторно-курортного комплекса. Наиболее крупные из них: «Белые ночи», «Дюны», «Северная Ривьера», «Сестрорецкий Курорт»; детские санатории – «Солнечное», «Жемчужина», реабилитационный центр «Детские Дюны».

У Курортного района есть все необходимые предпосылки для превращения в центр медицинского туризма: высокотехнологичная многопрофильная медицина соседствует с развитой санаторно-курортной сетью, центрами восстановительного лечения и реабилитации. Сформирован уникальный кластер здравоохранения, включающий в себя более 20 медицинских организаций различного профиля. Сфера здравоохранения обеспечивает рабочие места 7,5 тыс. человек – более 17% трудоспособного населения района.

Жилая недвижимость. На территории Курортного района расположено порядка 5 200 строений, общей площадью 1 167 тыс. кв. м. 70% от общего количества домов приходится на долю частного фонда (индивидуальные коттеджи, коттеджные поселки,

государственные и частные дачи). Специалисты рынка загородной недвижимости делят территорию Курортного района на две зоны:

Первая зона. В первую попадает район, расположенный вдоль залива – от Разлива до Зеленогорска. Именно в этих местах стабильный и высокий спрос на участки под ИЖС, дома для постоянного проживания и коттеджи. Это обосновано близостью к заливу и развитой инфраструктурой.

Вторая зона. В нее входят населенные пункты, расположенные вдали относительно залива. Это п. Горская, Ушково и находящиеся за железной дорогой участки в г. Зеленогорск, п. Репино, Комарово и Солнечное.

Уровень социального развития. Район обеспечен в достаточном объеме общеобразовательными школами, детскими садами. Несколько хуже район обеспечен амбулаторно-поликлиническим обслуживанием, чем большинство районов города. Следует отметить сезонность этого показателя, равно как и некоторых других показателей уровня обеспеченности социально-культурными и бытовыми услугами населению (существенно ухудшаются в летний период в связи увеличением числа жителей).

Транспортная инфраструктура. Район местоположения объекта хорошо доступен как автомобильным (в том числе общественным), так и железнодорожным транспортом. Расстояние от центра Санкт-Петербурга до центра Курортного района – около 40 км, время в пути – около 40-50 минут на легковой машине (для сравнения: поездка из одного конца города в другой занимает 1-1,5 часа).

По территории района проходят крупные транспортные магистрали: автомобильная дорога Санкт-Петербург – государственная граница, железнодорожная магистраль Санкт-Петербург – Выборг – Хельсинки, связывающие Санкт-Петербург со странами Скандинавии. Приморское шоссе является автомагистралью общегосударственного значения М-10, а также частью европейской трассы Е-18. Зеленогорское шоссе представляет собой дополнительный транспортный коридор, обеспечивающий пропуск большего количества транспорта.

Наличие развязки Приморского шоссе с КАД в поселке Горская существенно снижает транспортную нагрузку и позволяет добраться до объекта из отдаленных районов Санкт-Петербурга. Качество дорожного покрытия – достаточно высокое, стабильно в течение всего года поддерживается и постоянно улучшается дорожной службой.

Общая протяженность всех улиц, проездов и набережных района – более 415 км.

Культурно-исторический и архитектурный потенциал. Район местоположения объекта оценки не очень богат с точки зрения архитектурного наследия. Сказываются его исторически сложившийся социальный статус как курортной зоны, а также последствия войн. Соответственно, официально историко-культурный потенциал этой территории оценивается как незначительный.

В начале XX века район становится популярным дачным местом у творческой интеллигенции Петербурга. В 1948 году поселок Куоккала был переименован в честь И. Е. Репина. Здесь в своей усадьбе «Пенаты» великий художник жил и был похоронен. После войны усадьба была восстановлена, и в ней организован музей. Достопримечательностями района являются также отдельные санаторно-курортные учреждения и курортные зоны в целом (например, «Сестрорецкий курорт», признававшийся в свое время лучшим бальнеологическим курортом в мире).

Экология. Курортный район относится к категории самых экологически чистых районов Санкт-Петербурга. Притом, что его площадь составляет более 19% общей площади Санкт-Петербурга, на его территории располагаются лишь 4% от общего числа городских предприятий-загрязнителей. А суммарная масса выбросов этих предприятий в атмосферу составляет всего 3% от общей массы общегородских выбросов. Это примерно столько же, сколько, например, в Василеостровском районе (который по площади меньше Курортного в 12 раз), или в Красносельском (меньше в 3 раза), или даже в Петергофе вместе с Ломоносовым (меньше почти в 3 раза). При этом доля токсичных отходов 1-4 класса здесь составляет меньше 0,1% от общегородского объема, а нетоксичных – меньше 0,3%.

Вклад Курортного района в общую площадь зеленых насаждений Санкт-Петербурга составляет 17%. Площадь зеленых насаждении всех видов, приходящаяся на одного жителя Курортного района составляет 920 кв. м, а по городу в среднем – 42,3 кв. м. Характерно, что доля зеленых насаждений в самом районе достигает лишь 24% его территории при 27% в среднем по городу. То есть по этому показателю район уступает многим районам Санкт-Петербурга, в том числе, таким как Петроградский (34%) или Колпинский (75%), однако при этом он вдвое превосходит и Пушкин, и Павловск, вместе взятые (12%). Кроме того, оценивая уровень озеленения любой территории, необходимо учитывать реальное состояние зеленых насаждений, которое практически везде в Санкт-Петербурге характеризуется высокой степенью угнетения.

Пляжи на побережье Финского залива: Детский (Ушково), Золотой (Зеленогорск), Комаровский, Чудный (Репино), Сестрорецкий, Дубковский и Ласковый (все Сестрорецк) и Тарховский, а также на озере Разлив: Детский (Северный), Белая Гора, Зеленая Гора и у Дома культуры традиционно являются лучшими в регионе, как по своим природным характеристикам, так и по качеству воды. Господствующим ветром является западный, то есть с Балтийского моря.

Жилищно-коммунальное хозяйство. Газификация населенных пунктов – социальная программа, которая реализуется в 47 населенных пунктах в 7 районах Санкт-Петербурга, в том числе в 16 населенных пунктах Курортного района. В 2015 году были завершены работы по газификации жилых домов граждан льготных категорий, проживающих в Курортном районе по 61 адресу.

Теплоснабжение зданий различного назначения на территории Курортного района обеспечивает работа 70 котельных, из которых 59 находятся в долгосрочной аренде ООО «Петербургтеплоэнерго»; 11 принадлежат различным ведомствам, обеспечивающим теплоснабжение объектов жилищной и социальной сферы. Все ведомственные котельные находятся в рабочем состоянии и обеспечивают теплоснабжение объектов жилищного фонда и объектов социального назначения на территории Курортного района.

Город Сестрорецк

Сестрорецк – город в России, внутригородское муниципальное образование в составе Курортного района города федерального значения Санкт-Петербурга. Приморский климатический бальнеогрязевый курорт со своей минеральной водой и лечебными грязями на северном берегу Финского залива Балтийского моря.

Расположен на юге Карельского перешейка. По городу протекает несколько водотоков, связывающих озеро Сестрорецкий Разлив и залив (река Сестра, Гагаринский ручей, так называемая Ржавая канава). На территории города располагаются исторические районы Горская, Александровская, Тарховка, Разлив, Курорт и Дюны.

Железнодорожная станция Сестрорецк и остановочные пункты Горская, Александровская, Тарховка, Разлив и Курорт на линии Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) – Белоостров. Расстояние от вокзала города (станция Сестрорецк) до Финляндского вокзала Санкт-Петербурга – 34 километра.

Население города составляет 42 189 жителей, что делает его крупнейшим населённым пунктом Курортного района.

Сестрорецк расположен на перешейке между Финским заливом и озером Сестрорецкий Разлив. Осью города являются Приморское шоссе (автомагистраль «Скандинавия») и железная дорога, идущие с севера на юг. На север они ведут к Белоострову и далее на Выборг и к финляндской границе, на юге – к Санкт-Петербургу. Через юг Сестрорецка (в Горской) проходит Санкт-Петербургская КАД, идущая с востока на запад, на дамбу и далее в Кронштадт.

В городе 23 учреждения рекреационного обслуживания. В городе несколько промышленных предприятий: Сестрорецкий автомобильный завод «Хёндэ», Хлебозавод, Швейная фабрика «Салют». Сестрорецкий инструментальный завод, ранее являвшийся центральным предприятием города, в 2008 году был закрыт.

Улица Максима Горького

Улица Максима Горького – улица в городе Сестрорецке Курортного района Санкт-Петербурга. Проходит от набережной реки Сестры до Морской улицы. Участок от улицы Андреева у платформы Курорт до улицы Андреева у Верхнего парка отсутствует. На востоке продолжается набережной реки Сестры.

Первоначальное название – Авенариусская улица. Оно известно с 1898 года. Дано в честь основателя санатория «Сестрорецкий курорт» и строителя Сестрорецкой железнодорожной линии П. А. Авенариуса. Изначально улица проходила от набережной реки Сестры до Ермоловского проспекта.

В 1930-х гг. Авенариусскую переименовали в улицу Максима Горького в честь писателя Максима Горького, проходившего лечение в санатории «Сестрорецкий курорт» в 1904 году. Тогда же к улице присоединили участок от Ермоловского проспекта до Морской улицы.

Вся трасса улицы Максима Горького проходит вдоль Сестрорецкой железнодорожной линии, поэтому она имеет извилистую форму. На участке между улицами Андреева и Оранжерейной северную сторону занимает Верхний парк.

По данным: http://gov.spb.ru, https://ru.wikipedia.org

10.4.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества

Объект расположен в границах Муниципального образования «Город Сестрорецк» Курортного административного района Санкт-Петербурга, юго-восточнее (на расстоянии около 500 м) санатория «Сестрорецкий Курорт».

Доступность железнодорожным транспортом: ж/д станция «Сестрорецк» и ж/д станция «Курорт»:

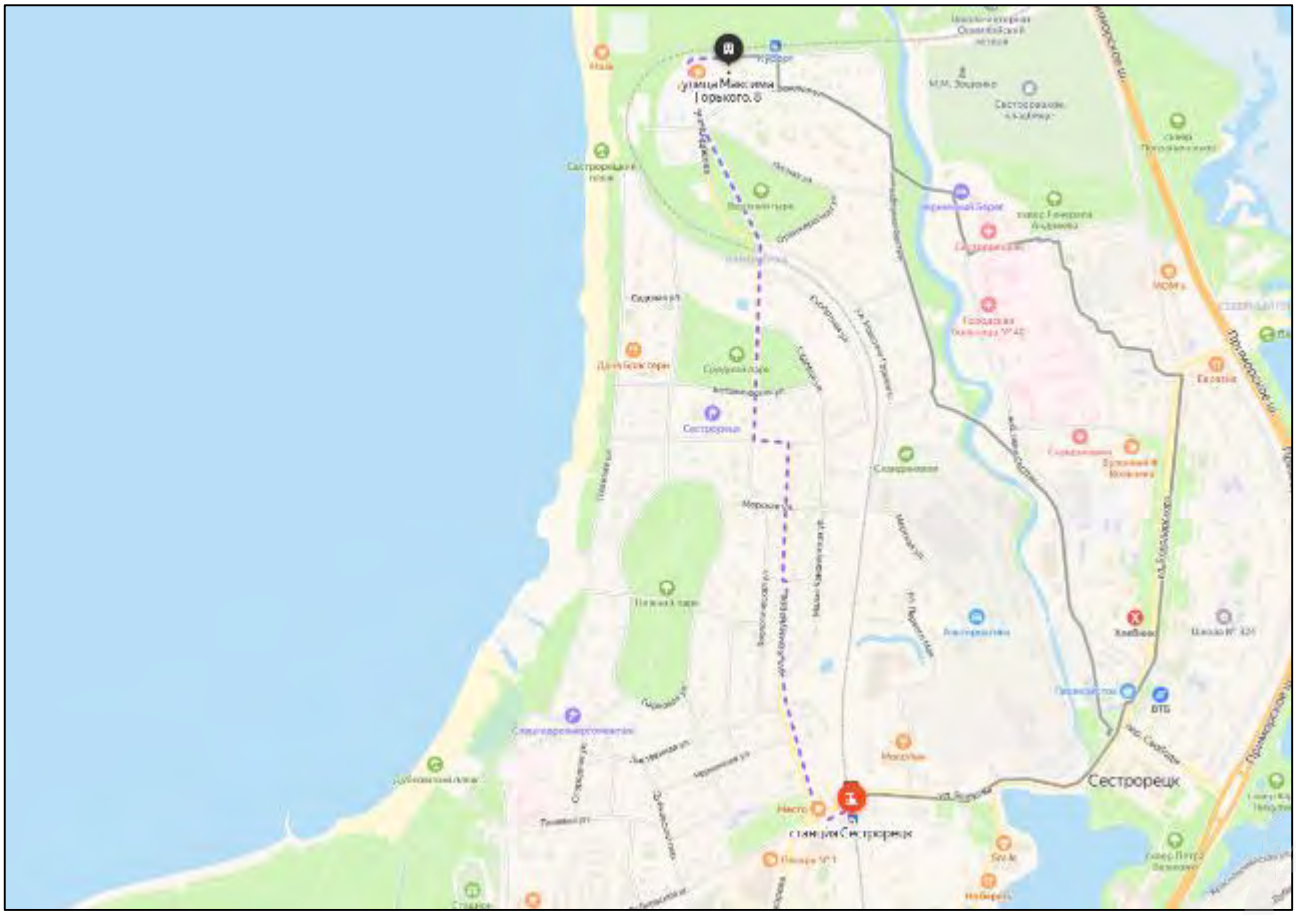


Рис. 5. Местоположение Объекта оценки относительно ж/д станции «Сестрорецк»



Рис. 6. Местоположение Объекта оценки относительно ж/д станции «Курорт»

Транспортная доступность Объекта оценки оценивается как удовлетворительная, расположение – в черте городской застройки Сестрорецка. Общественный транспорт проходит по Приморскому шоссе (автобус № 211, ст. м. «Черная Речка»), маршрутные такси до ст. м. «Старая Деревня», «Черная Речка», «Финляндский Вокзал»). Среднее время езды до города составляет 20-30 мин.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны улицы Максима Горького. Проезжая часть улицы – с асфальтобетонным покрытием, состояние покрытия хорошее. Доступность автомобильным транспортом: без ограничений.

Ближайший пляж на Финском заливе – Сестрорецкий, на расстоянии около 0,45 км:

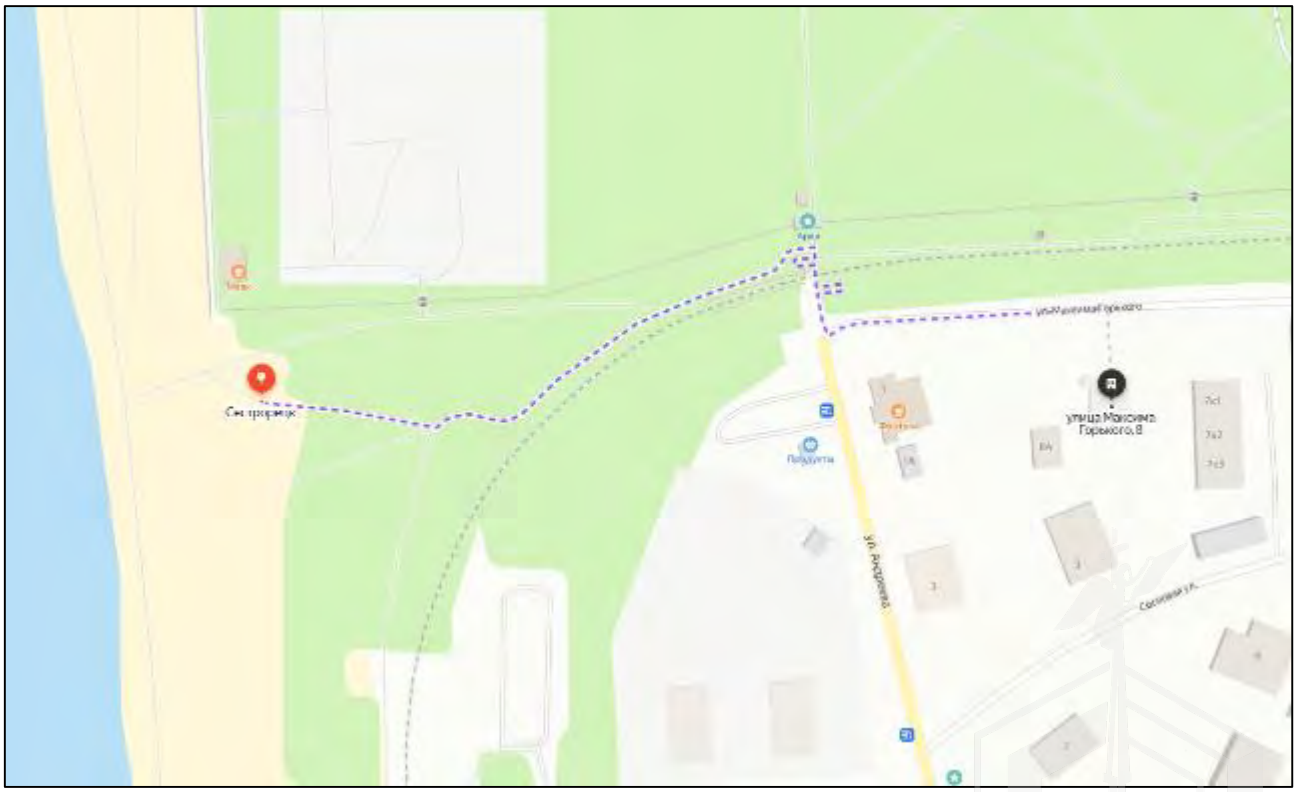


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки относительно береговой линии Финского залива (ближайший оборудованный – Сестрорецкий пляж)

Состояние инженерной инфраструктуры. Сестрорецк в настоящее время централизованно обеспечен электроэнергией, бытовым газом, водоснабжением и канализацией.

Характер окружающего типа землепользования. На территории Сестрорецка выделяются зоны элитной застройки с каменными особняками, по типу пригорода мегаполиса западного образа. В окружении этой застройки формируется соответствующая инфраструктура, ориентированная на элитный отдых. В данной зоне идет активное строительство, как отдельных коттеджей, так и коттеджных поселков. Кроме этого, идет реконструкция санаториев, построенных в советское время и строительство новых.

Вдоль Приморского шоссе расположены объекты общественного питания и развлечения (рестораны, бары), а также мини-гостиницы, ведется строительство новых объектов аналогичного профиля. Кроме этого, на летний период в прибрежной зоне открываются летние кафе и «торговые точки», ориентированные на обслуживание отдыхающих.

Все зоны характеризуются наличием большого количества типовых дач, расположенных в лесном массиве с частичным размещением объектов коттеджной застройки. Инфраструктура развита неоднообразно. Финский залив – в непосредственной близости. Ближайшие объекты социального и торгового назначения (магазины, кафе, почта, отделение банка и т. д.) находятся в черте городской застройки.

Ближайшая окружающая застройка Объекта оценки – аналогичные объекты дачной застройки второй половины XX века, а также современные индивидуальные жилые дома.

Экологическая характеристика территории. Экологическая ситуация в Курортном районе считается благоприятной. Близость территории к Финскому заливу делает местоположение Объекта привлекательным с точки зрения экологии.

Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории местоположения Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории местоположения Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки выполнено согласно данным предоставленной документации, визуального осмотра, с уточнением данных Росреестра (https://pkk5.rosreestr.ru), Государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Региональная геоинформационная система» (РГИС, https://rgis.spb.ru/mapui/), и данных открытых источников сети Интернет.

10.5.1. Сведения о земельном участке в составе Объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, совместно с нежилым зданием в аренду предается часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:8.

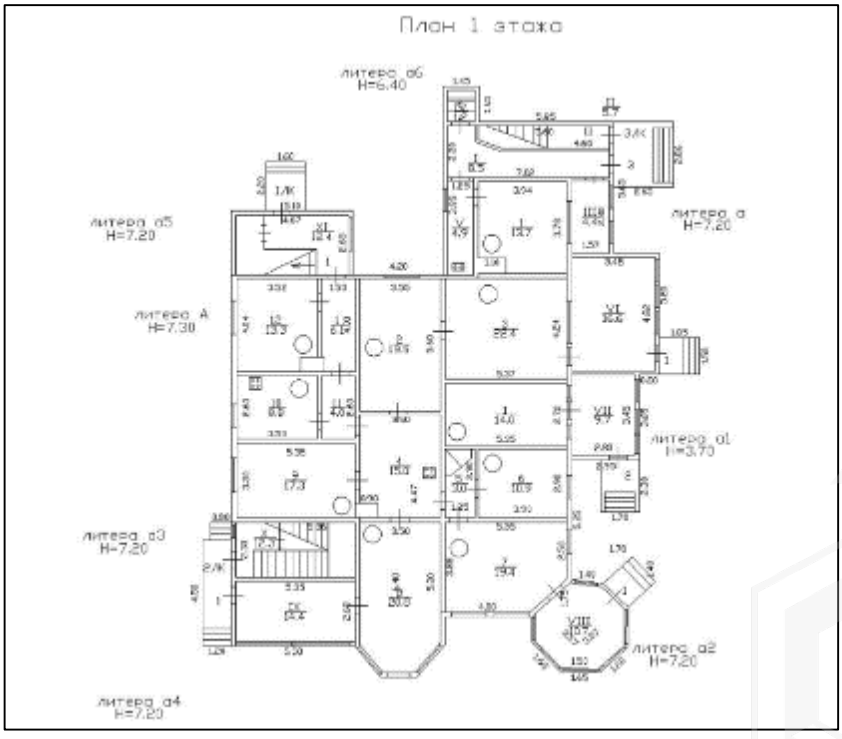
Табл. 1. Количественные и качественные характеристики исходного земельного участка

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	78:38:1112404:8
Адрес по РГИС	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Ведение садоводства
Площадь общая, кв. м	2 335,00
Кадастровая стоимость, руб.	34 844 249,28
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	14 922,59

10.5.2. Сведения о нежилом здании

Табл. 2. Количественные и качественные характеристики нежилого здания

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение здания	Нежилое
Наименование здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:38:1112404:2009
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:38:1112404:8
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Площадь, кв. м	620,60
Этажность здания	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1917
Состояние	Неудовлетворительное
Кадастровая стоимость, руб.	7 767 379,64
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	12 515,92
Высота потолков, м	7,3; 7,2; 3,7; 2,8
Количество входов	Согласно поэтажному плану, здание должно иметь 8 следующих входов
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 05.12.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации. Согласно акту технического состояния ОКН, подготовленному КГИОП от 14.04.2022 указано, что инженерные коммуникации: электроснабжение, водопровод и канализация имеется. Отопление – отсутствует, отопление осуществлялось с помощью печей
Текущее использование	Не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Согласно письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 в связи с неудовлетворительным состоянием Объекта, обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось. По данным информационных систем Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Кадастр-2» и РГИС внешние границы Объекта изменены (площадь застройки Объекта уменьшена). В связи с наличием используемого для консервации Объекта наружного деревянного каркаса, затянутого строительной сеткой, установить фактические внешние границы Объекта не представляется возможным



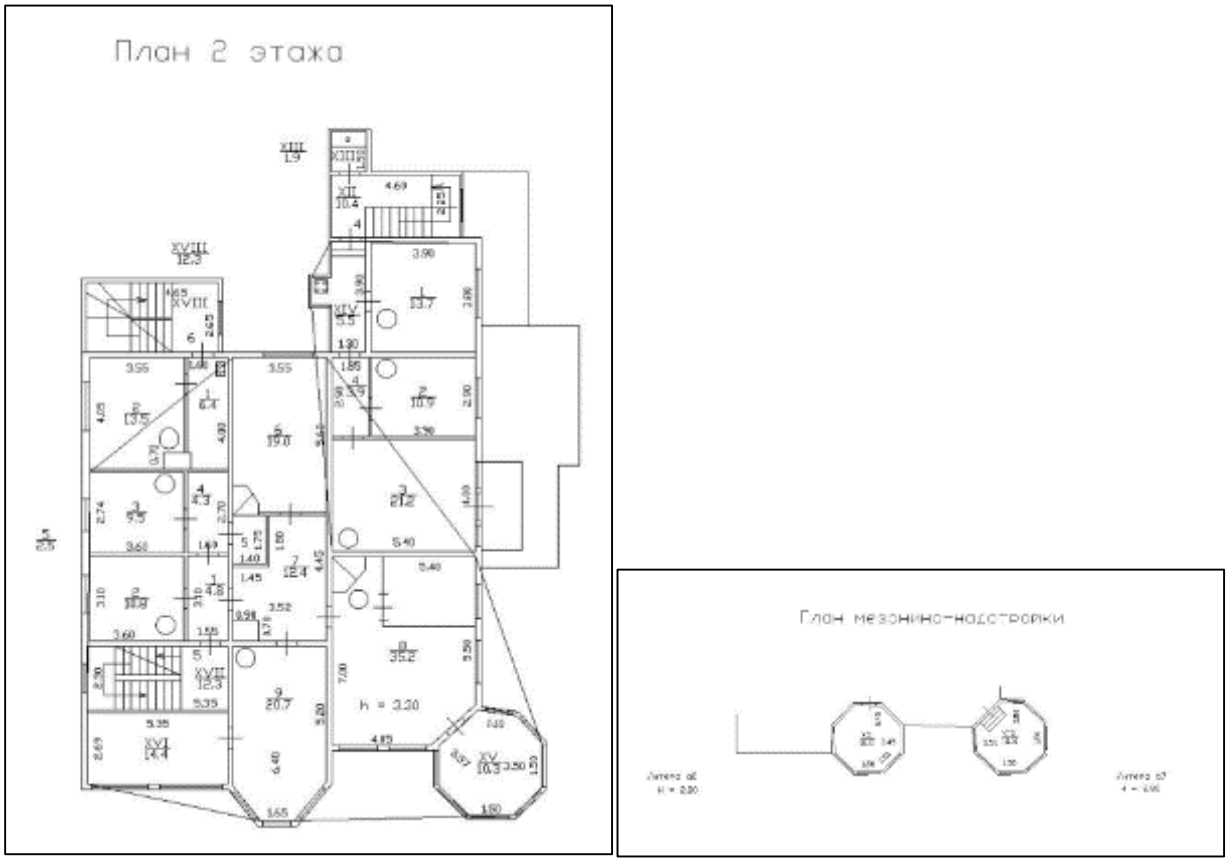


Рис. 8. Поэтажные планы здания

Сведения о фактическом использовании объекта нежилого фонда

Объект представляет собой двухэтажное деревянное здание, имеет сложную ассиметричную конфигурацию в плане: основной объем соединен с угловой трехэтажной восьмигранной башней с северо-западной стороны, четырехгранным эркером с восьмигранным бельведером с шлемовидным купольным завершением со стороны северного фасада и одноэтажными верандами западного фасада.

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не используется.

В рамках Государственного контракта в 2019 г. на Объекте был выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания – металлический каркас с двускатным металлическим окрытием, обтянутый реставрационной сеткой.

Объект имеет один действующий вход (через защитное сооружение).

Информация о состоянии Объекта

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 05.12.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации. Согласно акту технического состояния ОКН, подготовленному КГИОП от 14.04.2022 указано, что инженерные коммуникации: электроснабжение, водопровод и канализация имеется. Отопление – отсутствует, отопление осуществлялось с помощью печей.

В соответствии с таблицей описания состояния для ориентировочной оценки физического износа зданий[5], общее техническое состояние нежилого здания дачи принимается как «Негодное к эксплуатации».

[5] Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», М., Финансы и статистика, 2004; Александров В.Т. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. – СПб, 2000

Табл. 3. Описание состояния здания для ориентировочной оценки физического износа

Физи-ческий износ, %	Оценка технического состояния	Состояние несменяемых конструкций здания	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Удовлетвори-тельное	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Неудовлетво-рительное	Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждения ступеней
61-80	Плохое	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Негодное к эксплуатации	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

Как было указано ранее, На основании решения КИО СПб № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке Российского аукционного дома был проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого 25.11.2020 победителем был признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034).

Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб./месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб./месяц, без учета НДС). 01.04.2021 был заключен договор аренды № 22/ЗД-04883 по 15.12.2069.

Выигравший торги арендатор не смог приступить к работам так как КГИОП неоднократно отказывал ему в согласовании проектной документации.

К началу 2024 г. договор аренды был расторгнут, здание законсервировано, его планируют выставить на торги повторно.

10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 5 ФСО № 7, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Осмотр Объекта оценки был проведен Оценщиком 10.09.2024.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в настоящем Отчете представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

В соответствии с разделом V «Анализ рынка» ФСО № 7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В соответствии с п. 11 раздела V ФСО № 7, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок коммерческой недвижимости реагирует на события социально-политического характера уменьшением спроса, ростом цен и снижением количества заключенных сделок.

В настоящем разделе Оценщик проанализировал сложившуюся на дату оценки макроэкономическую ситуацию в России и Санкт-Петербурге.

11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в июле 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне.

В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учетом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA.

Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%.

По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации).

Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остается высоким рост инвестиций за счет собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности).

Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счет вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г).

Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%).

Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объема строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объем строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объемов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г.

Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г.

Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г.

Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26.08.2024 инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19.08.2024 – 9,04% г/г). С начала года по 26.08.2024 потребительские цены выросли на 5,19%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%.

Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а ее размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

По данным Министерства экономического развития России:
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_2024_goda.html

11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург за январь-июнь 2024 года

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов РФ и является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров.

Располагая мощной экономикой и богатым человеческим капиталом, за последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2022 году составил 11 166,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил 97,6% к предыдущему году.

На 1 июля 2024 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата хозяйствующих субъектов (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 июля 2023 года на 8,3 тыс. единиц (на 3,8%) и составило 207,8 тыс. единиц.

Оборот организаций в январе-июне 2024 года составил 16,3 трлн руб., что на 21,5% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года (в январе-июне 2023 года – 13,4 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-июне 2024 года составил 110,7% к уровню января-июня 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 84,7% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-июне 2024 года составил 111,1% к январю-июню 2023 года.

Строительство. В январе-июне 2024 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 261,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,0% больше, чем в январе-июне 2023 года.

В январе-марте 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 238,9 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 26,3% выше января-марта 2023 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-июне 2024 года составил 914,0 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-июнем 2023 года на 19,1%.

Оборот розничной торговли в январе-июне 2024 года составил 1 342,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах больше на 7,3%, чем в январе-июне 2023 года.

Оборот общественного питания в январе-июне 2024 года составил 120,3 млрд руб., что на 9,1% больше, чем в январе-июне 2023 года. Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июне 2024 года составил 464,7 млрд руб. и уменьшился относительно уровня аналогичного периода предыдущего года на 0,8%.

За январь-июнь 2024 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 618,6 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 13,6% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 598,3 млрд руб., что на 13,8% больше аналогичного периода предыдущего года.

Расходная часть консолидированного бюджета Санкт-Петербурга за январь-июнь 2024 года исполнена в сумме 560,5 млрд руб. Относительно аналогичного периода 2023 года исполнение расходной части консолидированного бюджета увеличилось в абсолютном выражении на 100,1 млрд руб., или на 21,7%.

В январе-мае 2024 года сальдированный финансовый результат организаций сложился в сумме 526,0 млрд рублей, что на 16,3% меньше, чем за соответствующий период 2023 года.

Индекс потребительских цен за январь-июнь 2024 года составил 107,3% к соответствующему периоду прошлого года (105,4% за январь-июнь 2023 года к соответствующему периоду 2022 года), в июне 2024 года к декабрю 2023 года – 103,8% (102,8% в июне 2023 года к декабрю 2022 года).

Реальные денежные доходы населения за январь-март 2024 года составили 94,5%, размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2024 года – 65 797,0 руб., потребительские расходы на душу населения за январь-март 2024 года составили 61 640 руб.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-май 2024 года, составила 102 259,0 руб. (113,5% к уровню январю-мая 2023 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 105,9% к январю-маю 2023 года.

По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 июня 2024 года составила 5 599,8 тыс. чел. и с начала года увеличилась на 2,0 тыс. чел., или на 0,04%.

По данным официального сайта КЭППиСП СПб https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости);
- в зависимости от степени представленности объектов (уникальные объекты, редкие объекты, широко распространенные объекты);
- в зависимости от степени готовности (незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершенные строительством объекты и объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта и завершенные объекты);
- первичный и вторичный рынок.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое здание с земельным участком по обрезу фундамента.

Учитывая местоположение и характеристики объекта недвижимого имущества, можно предположить, что объект потенциально привлекателен для будущих покупателей объектов коммерческой недвижимости. Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки, анализу технической документации, а также исходя из описания физических характеристик объекта, можно сделать вывод, что целесообразно позиционирование объекта недвижимого имущества в сегменте объектов недвижимости коммерческого назначения Санкт-Петербурга. Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования Объекта.

Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 1 полугодия 2024 года в сегменте отдельно стоящих зданий

Предложение и спрос

Подавляющее большинство отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, предлагаемых в аренду и выставленных на продажу, традиционно являются историческими зданиями высотой не более 5 этажей, прошедшими капитальный ремонт или реконструкцию, а также имеющими внутренний двор и (или) открытую парковку с возможностью подъезда малотоннажного грузового транспорта (например, «ГАЗель»).

К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты,

водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса «С»), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т.д.).

С 2006 года ГБУ «ГУИОН» ведет мониторинг рынка аренды и продажи помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий. База предлагаемых в аренду и выставленных на продажу отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 1 полугодие 2024 года включила 899 объектов общей площадью 2785,2 тыс. кв.м, в том числе: 224 объекта аренды (778,7 тыс. кв.м) и 675 объекта продажи (2006,6 тыс. кв.м).

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в его центральных районах (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), в 1 полугодии 2024 года составила 35,9%, в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском) – 45,7%, в периферийных районах (Красносельском, Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Пушкинском, Петродворцовом) – 18,4%.

При этом лидерами по предложению аренды и продажи отдельно стоящих зданий в 1 полугодии 2024 года стали: Центральный (12,2% от общего числа предложений), Адмиралтейский (11,1%) и Московский (7,6%) районы.

Сроки экспозиции ОСЗ на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга как показатель степени их ликвидности (способности быть реализованными быстро и по цене, соответствующей их качеству и уровню рыночного спроса) для объектов производственного назначения в среднем составили: 8,9 (2-29) мес. во 2 квартале 2024 года; 9,8 (2-36) мес. в 1 квартале 2024 года.

Для объектов общественного назначения сроки экспозиции составили: 6,3 (2-17) мес. во 2 квартале 2024 года; 8,4 (3-18) мес. в 1 квартале 2024 года.

Табл. 4. Типичные для рынка недвижимости Санкт-Петербурга сроки экспозиции коммерческих зданий и помещений в 1 полугодии 2024 года, месяцы

№	Назначение объектов	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
1	**Объекты производственного назначения**	**8,9**	**2-29**	**9,8**	**2-36**
1.1	Производственные здания и помещения	10	6-19	9	7-20
1.2	Складские здания и помещения отапливаемые	6	2-14	5	2-14
1.3	Складские здания и помещения неотапливаемые	7	2-15	7	5-16
1.4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	6	3-15	7	5-15
1.5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	6	4-12	6	4-12
1.6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	4	3-8	5	3-11
1.7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	10	7-18	11	8-19
1.8	Нефтебазы	16	11-29	23	18-36
1.9	С/х здания и сооружения, используемые для хранения, производства и первичной переработки с/х продукции (для содержания с/х животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках с/х назначения	8	4-20	10	5-21
1.10	Складские комплексы (продаваемые совместно здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями)	8	4-15	8	4-15
1.11	Производственные комплексы (продаваемые совместно здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями)	12	9-23	12	9-23
1.12	С/х комплексы (продаваемые совместно земельные угодья, здания и сооружения с/х, административного и вспомогательного назначения)	14	8-26	15	9-27
2	**Объекты общественного назначения**	**6,3**	**2-17**	**8,4**	**3-18**
2.1	Административные (офисные) помещения и здания	7	3-14	8	4-15
2.2	Коммунально-бытовые здания и помещения	9	6-17	10	6-17
2.3	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	5-17	10	6-18

№	Назначение объектов	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
2.4	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	5	2-11	8	4-13
2.5	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	5	2-11	8	4-13
2.6	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	6	5-12	9	7-14
2.7	Придорожные гостиницы, мотели	5	3-10	6	3-10
2.8	Базы отдыха, санатории	8	6-13	10	7-15
2.9	Автосалоны (капитальные здания)	6	4-11	9	6-13
2.10	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	3-8	6	4-9

11.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Согласно п.п. е) п. 22 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения. Для сегмента торговли ими являются:

- местоположение (приближенность к центру города, престижность адреса и т.д.);
- площадь, планировка и этажность;
- «проходимость» места (интенсивность пешеходных и транспортных потоков);
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются занимающим небольшие площади салонам сотовой связи, ювелирным магазинам, операторам снековой продукции,[6] маникюрным и парикмахерским салонам, магазинам бижутерии и аксессуаров, цветочным магазинам, салонам оптики, магазинам подарков, сувенирным лавкам и т.п.);
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция[7]).

Для зданий офисного назначения ценообразующими факторами являются:

- класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.);
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);

[6] Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т.д.
[7] Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие провайдера услуг связи.

В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

- состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);
- тип входа (как правило, отдельный или общий со двора или через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, в отношении Объекта оценки, представлены в следующих разделах Отчета.

Арендные ставки и цены

В 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок вырос на 9,2%, а уровень цен – на 3%.

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок вырос на 20,8%, а уровень цен – на 1,1%:



Источники: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рис. 9. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

В 1 квартале 2024 года средняя ставка за аренду отдельно стоящих зданий составила 1229 (от 150 до 4248) руб./кв.м в мес., во 2 квартале 2024 года – 1366 (от 150 до 5000) руб./кв.м в мес.

Средняя цена отдельно стоящих зданий составила 150,7 (от 8,9 до 992,6) тыс. руб./кв.м в 1 квартале и 153 (от 8,9 до 971,4) тыс. руб./кв.м во 2 квартале.

Табл. 5. Арендные ставки и цены за ОСЗ

Районы	Тип	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
Центральные (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский, Центральный)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	1560,5	583-5000	1532,0	600-3333
	цена, руб./кв.м	221176,5	42889-971370	193314,2	40557-861111

Районы	Тип	2 квартал 2024		1 квартал 2024	
		среднее значение	диапазон	среднее значение	диапазон
Удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	1406,7	417-3800	1149,8	385-3993
	цена, руб./кв.м	128052,7	29408-500000	142367,3	20126-992647
Периферийные (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	ст. аренды, руб./кв.м в мес.	887,5	150-2300	874,8	150-4248
	цена, руб./кв.м	84772,2	8897-298258	87695,4	8897-233333

Источник: база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Скидка на торг при аренде и продаже отдельно стоящих зданий вместе с земельным участком в 1 полугодии 2024 года составила в среднем:

- 3,5% и 4% для зданий торгового назначения;
- 4,5% для офисных и других общественных зданий;
- 3,5% и 4,5% для зданий складского назначения;
- 7,5% и 9% для зданий производственного назначения.

Табл. 6. Скидки на торг при аренде и продаже ОСЗ в 1 и 2 кварталах 2024 года

Тип сделки	Отдельно стоящие здания совместно с земельным участком по функциям использования							
	торговые		офисные		складские		производственные	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
2 квартал 2024 года								
Аренда	3	2-7	4	4-9	3	3-8	6	4-14
Продажа	3	3-8	4	3-11	4	3-12	7	5-17
1 квартал 2024 года								
Аренда	4	3-8	5	3-10	4	2-10	9	5-18
Продажа	5	3-10	5	3-11	5	2-14	11	7-22
Примечание - наибольшая скидка при аренде и продаже зданий характерна для объектов большой площади, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, наименьшая - для объектов малой и средней площади, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.								

Источник: Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka)

Коэффициенты капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составили:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации по итогам 2 и 1 кварталов 2024 года составила:

- 9% (8-11%) и 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) и 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) и 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 16% (14-20%) и 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

11.3.3. Операционные расходы

Составляющие операционных расходов:

- охрана внешней территории;
- эксплуатация центрального инженерного оборудования;
- уборка внешней территории, а также сбор, вывоз и утилизация снега;
- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- вознаграждение управляющей компании.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов связаны с деятельностью управляющих компаний по эксплуатации крупных коммерческих объектов (бизнес-центров, торговых комплексов и др.).

При аренде отдельно стоящих зданий без привлечения управляющей компании эксплуатационные и другие подобные расходы оплачиваются арендатором либо самостоятельно, либо включены в арендную плату согласно договору аренды.

На практике под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные расходы, помимо эксплуатационных, включают также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества, отчисления на капитальный ремонт[8]).

Ставка налога на недвижимое имущество, с 01.01.2016 рассчитываемого по кадастровой стоимости, в Санкт-Петербурге в 2024 году составляет 1,5-2,2%[9].

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:[10]

$$K_{\text{нд}} = K_n \times \frac{n_{\text{c}}}{n_{\text{a}}}, \text{ где:}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования (недозагрузки) помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля арендных площадей, на которых в течение года происходит ротация арендаторов), %;

n_c – средний период в течение года, необходимый для поиска новых арендаторов после ухода старых, мес.;

n_a – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров, которые обычно составляют от 11 мес. до 5 лет.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов, на основании анализа рыночной информации, полученной от риелторов, составляет в среднем от 3 месяцев до 1 года. При минимальном значении срока аренды в размере 11 мес. и сроке экспозиции – 3 месяца процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 27%, при максимальном значении срока аренды в течение 5 лет и сроке экспозиции – 12 мес. процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 20%.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для промышленных потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

Табл. 7. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.12.2022

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	39,26
– техническая холодная вода, руб./куб.м	7,08
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	46,00
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ТЭК СПб»), руб./Гкал	1743,43-2850,02
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1739,31-4626,45
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	1036,95-1879,78
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	76,72-761,69
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга	1139,64

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (https://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1), ГУП «ТЭК» (https://www.gptek.spb.ru/abonentam/tarif/), распоряжения Комитета по тарифам СПб №203-р от 28.11.22 и №162-р от 16.11.22 (http://tarifspb.ru/documents/acts)

В 1 полугодии 2024 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м;

[8] Взнос на капитальный ремонт, на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.23 №1386 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2024 году», составляет 11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц в зависимости от типа строения и наличия лифта

[9] Закон Санкт-Петербурга от 26.11.03 № 684-96 «О налоге на имущество организаций» (ред. от 23.11.23)

[10] https://dpo-group.ru/business/report7-4.asp

- для офисных помещений – 66,4-99,6 руб./кв.м;
- для производственно-складских помещений – 33,3-49,8 руб./кв.м;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

11.3.4. Основные положения программы «Рубль за метр»[11]

Согласно Заданию на оценку, цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Программа «Рубль за метр» направлена на привлечение инвесторов для восстановления и вовлечения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Разработана Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Программа предусматривает следующую схему:

1. Объект культурного наследия предоставляется в аренду на 49 лет по результатам торгов.
2. Начальная цена торгов устанавливается на основании отчёта о рыночной оценке, подготовленного независимым оценщиком.
3. Арендатор в течение 7 лет проводит ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта. При этом первые 2 года предоставляются для разработки и согласования проектной документации; оставшиеся 5 лет отводятся на выполнение самих работ.
4. Во время проведения реставрационных работ арендатор платит арендную плату в размере, определённом по результатам аукциона.
5. После окончания и приёмки ремонтных/реставрационных работ объекта арендатор получает право обратиться в КИО с заявлением об установлении минимальной ставки арендной платы в размере 1 рубль за 1 кв. м в год.

Если арендатор закончит ремонт/реставрацию объекта раньше 7 лет, то льготная арендная плата в размере 1 рубль за 1 кв. м в год будет установлена раньше. И наоборот, в случае неисполнения обязанностей по восстановлению объекта в течение установленного срока город может расторгнуть договор.

Арендовать «за 1 рубль» можно неиспользуемый нежилой объект культурного наследия, находящийся в неудовлетворительном состоянии. Неудовлетворительное состояние объекта культурного наследия устанавливается КГИОП на основании соответствующего акта при наличии у объекта соответствующих признаков, предусмотренных федеральным законодательством.

Ремонтные/реставрационные работы в отношении объекта культурного наследия проводятся арендатором на основании задания на проведение работ и разрешения на проведение работ, выданных КГИОП, и проектной документации, прошедшей государственную историко-культурную экспертизу и согласованной КГИОП.

В 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов, сведения о которых представлены в табл. далее. Все арендные ставки указаны без учета НДС.

Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году, при этом начальная арендная плата составила 289 000 руб., а сделка состоялась с превышением по цене 2 557 650 руб. / кв. м / мес., без учета НДС. Превышение очевидно является обоснованным – это ОКН регионального значения

[11] https://commim.spb.ru/Web/Static/programma-rubl-za-metr

«Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых», здание фактически расположено на первой линии Песочной набережной, на пересечении ул. Большая Зеленина, Левашовского проспекта и Песочной набережной, и имеет прекрасные видовые характеристики. В 2021 г. была проведена реставрация здания и величина арендной ставки на период проведения оценки составляет 2 000 руб. / кв. м (опубликованное предложение[12]).

Вторая по величине арендная ставка – 1 658 руб. / кв. м / мес. – была получена 06.03.2024 на торгах по аренде ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Торги также состоялись с превышением, при начальной цене 201 826,50 руб. в месяц арендная плата составила 1 019 224,23 руб. / мес. Очевидно, в данном случае имеет значение жилое назначение здания и его выгодное местоположение.

Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024 по объекту по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А. Вероятно, данная арендная ставка учитывает расположение объекта в периферийном районе города.

Также в таблицах далее представлены данные по объектам, торги по которым не состоялись в 2023 году (также по одному объекту торги назначены на 09.10.2024). В представленной выборке из семи объектов шесть представляют собой деревянные дачи и жилые дома, и значения арендных ставок по ним ниже, чем по кирпичным – минимальное значение составляет 50 руб. / кв. м / мес., максимальное – 139 руб. / кв. м / мес.

[12] https://spb.move.ru/objects/9254072918/

Табл. 8. Сведения о состоявшихся в 2019-2024 гг. торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 1-5)

Характеристика	**Объекты-аналоги**				
Адрес местоположения	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**
	Санкт-Петербург, Большая Зеленина улица, дом 43а, литера Б	**Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кадетская линия, дом 21, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:07:0003202:1020**	**78:31:0001185:1010**	**78:06:0002011:2006**	**78:06:0002025:3341**	**78:06:0002122:228**
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых»	ОКН федерального значения «Конюшенное ведомство»	ОКН федерального значения «Дом А.П. Брюллова (П.Ю. Сюзора)»	ОКН регионального значения «Главное здание», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Лечебница для нервнодушевнобольных Бари А.Э.»	ОКН регионального значения «Особняк Г.К. Мессонье»
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	12.09.2019	30.05.2022	20.07.2022	23.11.2022	17.11.2022
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Адм. район СПб	Петроградский	Центральный	Василеостровский	Василеостровский	Василеостровский
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	735,70	13 511,40	2 014,10	949,70	431,30
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Деревянные	Кирпичные
Этажность	2, подвал	5, в том числе подземных 1	1,2,3, подвал, цоколь	3, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Объект отключен от инженерных сетей	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**2 557 650**	**3 354 167**	**704 667**	**287 500,00**	**115 500,00**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**3 476**	**248**	**350**	**303**	**268**
НДС в составе арендной ставки	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/10053	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2079	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2135	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365

Табл. 9. Сведения о состоявшихся в 2019-2024 гг. торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 6-9)

Характеристика	Объекты-аналоги			
	Аналог 6	**Аналог 7**	**Аналог 8**	**Аналог 9**
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:34:0010342:2011**	**78:36:0005116:1007**	**78:31:0001706:3012**	**78:40:1916402:3050**
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Комплекс домов по ул. Урицкого, 35, 42, 43, 51, 54»	ОКН регионального значения «Здание детского сада» в составе комплекса ОКН регионального значения «Батенинский жилмассив»	ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.»	ОКН регионального значения «Казарма» в составе комплекса объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	01.11.2023	13.12.2023	06.03.2024	20.03.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Адм. район СПб	Кронштадтский	Выборгский	Центральный	Петродворцовый
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	927,90	654,10	614,70	2 266,10
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**171 661,50**	**179 468,69**	**1 019 224,23**	**394 679,08**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**185**	**274**	**1 658**	**174**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3632	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681

Табл. 10. Сведения о назначенных и несостоявшихся в 2023 г торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 1-4)

Характеристика	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 84а, литер Е	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 22, литер А	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 8, литер А	Санкт-Петербург г, Ломоносов г, Еленинская ул, дом 26/13, литер А
Кадастровый номер здания	78:40:1930402:1025	78:40:0019312:1052	78:40:0019312:2511	78:40:0020521:3008
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав				
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН федерального значения «Оранжерея», входящего в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»	ОКН регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)»	ОКН регионального значения «Усадьба архитектора Е. Гана (главный дом с территорией)»	ОКН регионального значения «Жилой дом»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка				
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	Торги назначены на 09.10.2024	28.06.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	28.06.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	27.12.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта				
Адм. район СПб	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый	Петродворцовый
Физические характеристики объекта				
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	271,70	312,50	395,70	812,40
Материал стен	Кирпичные	Деревянное	Деревянное	Деревянное
Этажность	1, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных подвал	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 1
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть	Коммуникации есть
Экономические характеристики				
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Характеристика	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 84а, литер Е	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 22, литер А	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Собственный пр-кт, дом 8, литер А	Санкт-Петербург г, Ломоносов г, Еленинская ул, дом 26/13, литер А
Кадастровый номер здания	**78:40:1930402:1025**	**78:40:0019312:1052**	**78:40:0019312:2511**	**78:40:0020521:3008**
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**15 750,0**	**35 625,0**	**43 125,0**	**112 720,0**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**58**	**114**	**109**	**139**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3846	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2369	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2368	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/58

Табл. 11. Сведения о несостоявшихся в 2023 г торгах по аренде зданий в неудовлетворительном состоянии (объекты 5-7)

Характеристика	Объекты-аналоги		
Адрес местоположения	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 7, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 5, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 2, литер А
Кадастровый номер здания	**78:40:0009035:2096**	**78:40:0009035:2095**	**78:40:0009035:2093**
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав			
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»	ОКН регионального значения «Жилой дом», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Фабричный поселок, д. № 2, 4, 5, 7, 8, здание бани, фонтан с чугунной чашей»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки			
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка			

Характеристика	Объекты-аналоги		
Адрес местоположения	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 7, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 5, литер А	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Фабричный поселок, дом 2, литер А
Кадастровый номер здания	**78:40:0009035:2096**	**78:40:0009035:2095**	**78:40:0009035:2093**
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок	05.04.2023, аукцион признан несостоявшимся вследствие отсутствия заявок
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"	Начальная цена торгов, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта			
Адм. район СПб	Красносельский	Красносельский	Красносельский
Физические характеристики объекта			
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	575,10	854,30	974,80
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Деревянные
Этажность	2	2	2
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное (утрачен после пожара)	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Нет данных	Нет данных	Нет данных
Экономические характеристики			
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**29 812,5**	**42 687,5**	**76 187,5**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**52**	**50**	**78**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2372	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2371	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2370

11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

На рынке ОСЗ в 1 квартале 2024 года относительно 1 квартала 2023 года уровень арендных ставок на 9,2%, а уровень цен - на 3%.

Во 2 квартале 2024 года относительно 2 квартала 2023 года уровень арендных ставок вырос на 20,8%, а уровень цен - на 1,1%.

В 1 полугодии 2024 года средняя арендная ставка и цена (диапазон) ОСЗ составили:

- 1229 (150-4248) руб./кв.м в мес. и 150,7 (8,9-992,6) тыс. руб./кв.м в 1 квартале;
- 1366 (150-5000) руб./кв.м в мес. и 153 (8,9-971,4) тыс. руб./кв.м во 2 квартале.

Скидка на торг при аренде и продаже отдельно стоящих зданий вместе с земельным участком в 1 полугодии 2024 года составила в среднем:

- 3,5% и 4% для зданий торгового назначения;
- 4,5% для офисных и других общественных зданий;
- 3,5% и 4,5% для зданий складского назначения;
- 7,5% и 9% для зданий производственного назначения.

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации по итогам 2 и 1 кварталов 2024 года составила:

- 9% (8-11%) и 9% (8-12%) в сегменте торговых помещений;
- 11% (8-14%) и 11% (8-14%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (10-13%) и 11% (10-13%) в сегменте складских помещений;
- 16% (14-20%) и 17% (14-23%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициенты капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составили:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

Сроки экспозиции ОСЗ производственного и общественного назначения в Санкт-Петербурге в 1 квартале 2024 года составили 9,8 (2-36) мес. и 8,4 (3-18) мес., во 2 квартале – 8,9 (2-29) мес. и 6,3 (2-17) мес. соответственно.

Согласно Заданию на оценку, цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

В 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов. Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году. Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024.

Также по части объектов в 2023 году торги не состоялись, а по одному объекту торги назначены на 09.10.2024. Шесть объектов (несостоявшиеся торги) представляют собой деревянные дачи и жилые дома, и значения арендных ставок по ним ниже, чем по кирпичным – минимальное значение составляет 50 руб. / кв. м / мес., максимальное – 139 руб. / кв. м / мес.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В соответствии с разделом 6 ФСО II: «Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки».

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Согласно «Методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия» (см. раздел 13.3 Отчета), анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value – чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата.

В соответствии с п. 21 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Цель оценки: Определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Нежилое здание является объектом культурного наследия федерального значения «Дача Н.М. Кочкина». Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица улица Максима Горького, дом 8, литера А. Кадастровый номер Объекта: 78:38:1112404:2009. Это двухэтажное здание с мезонином-надстройкой. Материал стен: рубленые, каркасно-обшивные, дощатые. Постройка здания относится к 1906-1909 гг., по проекту неизвестного архитектора, в стиле модерн. Площадь Объекта составляет 620,6 кв. м. Здание находится в неудовлетворительном состоянии, законсервировано и не используется.

Юридическая разрешенность. При анализе юридической допустимости Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут изменить конкретные виды потенциального использования.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, Объект оценки представляет собой нежилое здание с земельным участком по обрезу фундамента. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно торгового (торгово-сервисного), офисного и производственно-складского.

Физическая возможность. Рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования. Для Объекта оценки физически возможен любой из юридически допустимых вариантов использования.

Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате анализа предоставленной документации источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения»).

Финансовая оправданность

Рассмотрение тех физически возможных и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и производственно-складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или производственно-складской объект являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать ее наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки.

Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен аренды на офисы, который, в свою очередь, выше уровня цен аренды на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности, опираясь на описание характеристик Объекта оценки, приведенное в разделе 10.4 Отчета.

Таким образом, в данном случае наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в качестве нежилого здания коммерческого назначения, при условии проведения работ по сохранению объекта.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Настоящая оценка выполнена для определения рыночной арендной платы за Объект оценки.

В настоящем разделе приведены краткое описание подходов и методов оценки стоимости объектов недвижимости, и выбор подходов и методов оценки арендной платы за Объект оценки.

13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 указанного федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

13.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

13.1.2. Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих

денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- ✓ вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- ✓ сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- ✓ срок полезного использования объекта оценки;
- ✓ специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

13.1.3. Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

13.2.1. Сравнительный подход

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы

оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

13.2.2. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

13.2.3. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

13.3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ОТНЕСЕННЫХ В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Согласно п.п. 9) п. 7 раздела II ФСО VI «Отчет об оценке», в отчете об оценке должно содержаться указание на стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, или обоснование неиспользования указанных методических рекомендаций.

В рамках настоящей оценки Оценщик использует «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015.

Далее приводятся выборочные сведения из МР.

13.3.1. Общие положения

Указанные Методические рекомендации (МР) были разработаны в развитие и дополнение федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и направлены на конкретизацию требований и процедур, установленных ФСО № 7.

МР учитывают особенности оценки стоимости объектов, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия (ОКН), включая объекты, обладающие признаками ОКН, к которым могут быть отнесены объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, а также частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах (включая все связанные с такими следами археологические предметы и культурные слои).

Целью МР является установление порядка определения стоимостных характеристик (стоимости или расчетных величин) ОКН, включая определение стоимостных характеристик земельных участков, на которых расположены объекты археологического наследия или наблюдаются признаки нахождения объектов археологического наследия. МР призваны

регламентировать основные понятия, используемые при описании характеристик ОКН, цели, виды стоимости, подходы и методы расчета, требования к результатам оценки и содержанию отчетов об оценке.

Область применения: МР предназначены для применения субъектами оценочной деятельности при проведении оценки объектов оценки, являющихся ОКН в соответствии с положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», внесенными в единый государственный реестр ОКН; перечни недвижимых ОКН; и служат для установления общих принципов при определении различных видов стоимостей и иных расчетных величин, подлежащих определению при оценке ОКН при их возможном использовании.

Дополнительно предполагаемое использование результатов оценки может быть связано с передачей в доверительное управление; с консультированием при принятии решений о развитии территорий и при градостроительном планировании (градостроительной деятельности); с принудительным выкупом ОКН.

МР применяются при осуществлении процесса оценки имущественных прав на ОКН и (или) в случаях, когда ОКН является частью активов действующих предприятий.

13.3.2. Классификация объектов культурного наследия согласно МР, применительно к Объекту оценки

ОКН представляет собой объект недвижимого имущества, обладающий ценностью с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющийся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинным источником информации о зарождении и развитии культуры.

Особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, закрепляются решениями органов власти и содержатся в государственном реестре ОКН. Более подробная информация об основаниях отнесения может содержаться в паспортах (учетных карточках), материалах, обосновывающих предмет охраны, историко-культурных исследованиях, проектах работ по сохранению ОКН.

Категории историко-культурного значения ОКН:

- ОКН федерального значения;
- ОКН регионального значения;
- ОКН местного (муниципального) значения;
- объекты вне категории ОКН;
- вновь выявленные ОКН и объекты, обладающие признаками ОКН.

В целях обеспечения сохранности ОКН, а также в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких ОКН его (их) исторической среде на сопряженной с ним (с ними) территории устанавливаются зоны охраны ОКН: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зоны охраны ОКН и режим ее использования определяются проектом зон охраны ОКН и устанавливаются соответствующими органами охраны ОКН.

13.3.3. Виды стоимости, подходы и методы при оценке объектов культурного наследия

При проведении оценки ОКН, в зависимости от ее целей, рекомендуется применение подходов и методов, рекомендованных для оценки недвижимости (ФСО № 7).

Рекомендуется представлять итоговый результат расчетов и проводить самим расчеты без учета НДС. Используемые аналоги, в том числе аналоги по затратам на проведение ремонтно-реставрационных и общестроительных (при их использовании в качестве аналогов) работ, ставки аренды, данные по сделкам купли-продажи рекомендуется проверять на наличие НДС.

Виды стоимости, определяемые при оценке ОКН:

1. В зависимости от целей оценки в отношении ОКН могут определяться: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости; расчетные величины

(в соответствии с п. 9 ФСО № 7); другие виды стоимости, предусмотренные заданием на оценку в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

2. При использовании в задании на оценку ОКН иных видов стоимости или расчетных величин, подлежащих определению, задание на оценку в обязательном порядке должно содержать определение либо расширенную трактовку испрашиваемого вида стоимости или расчетной величины. В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе в соответствии с ФСО № 7 затраты на создание (воспроизводство или замещение) ОКН.
3. Под затратами на воспроизводство ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с использованием в части, к которой предъявляются охранные обязательства, первоначального проекта (при наличии) или проекта воссоздания, обеспечивающих подлинность замысла, использование идентичных строительных материалов и, по возможности, технологий создания рассматриваемого объекта. При определении затрат на воспроизводство возможно в расчетах учитывать использование современных строительных машин и оборудования, а также технологий возведения, если это допускается проектом воссоздания, согласованным с соответствующим органом охраны.
4. Под затратами на замещение ОКН понимаются затраты на воссоздание ОКН с сохранением элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, при этом в случае отсутствия требований органов охраны допускаются использование современных материалов и технологий, изменения в объемно-планировочных и архитектурных решениях в части приспособления ОКН под современное использование.
5. Использование комбинированного подхода к определению затрат на воссоздание ОКН предполагает применение к охраняемым элементам затрат на воспроизводство, ко всем остальным – затрат на замещение.
6. При отсутствии проекта воссоздания необходимо производить расчет затрат на воссоздание объекта, основываясь на данных технической документации и/или результатов дополнительных исследований, о чем в отчете об оценке должно быть сделано соответствующее допущение.
7. Оценку земельных участков в составе ОКН рекомендуется определять по рыночной стоимости в соответствии с требованиями ФСО № 7. При оценке земельного участка в составе ОКН в случае наличия достоверных и достаточных для идентификации данных необходимо дополнительно учитывать возможный вклад в стоимость культурного слоя. Этот вклад может быть как положительным, так и отрицательным (уменьшать стоимость земельного участка).
8. В зависимости от целей оценки для ОКН рекомендуется определять следующие виды стоимости:
   - для целей купли-продажи, в том числе приватизации, определению подлежит рыночная стоимость с использованием всех трех подходов или мотивированным отказом от использования какого-либо из них (для тех объектов, которые имеют поддающуюся наблюдению рыночную стоимость) с учетом возможного приспособления ОКН, соответствующего его наиболее эффективному использованию (НЭИ). При отсутствии рынка или невозможности определения рыночной стоимости в рамках сравнительного и доходного подходов для оценки целесообразно использовать затратный подход;
   - для целей залога определяется рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования, без проведения анализа его НЭИ (включая приспособление), а также ликвидационная стоимость ОКН, под которой понимается рыночная стоимость ОКН, исходя из его фактического использования с учетом сокращенного срока экспозиции. Сокращенный срок экспозиции при определении стоимости для целей залога должен быть установлен в задании на оценку;

- в общем случае для целей страхования определяется стоимость воспроизводства. Если страховой случай не определен, то определению подлежат затраты на восстановление (воссоздание) ОКН в части, к которой предъявляются охранные обязательства, в объемах и до состояния, отраженных в охранном обязательстве, а также стоимость воспроизводства (замещения) по оставшейся части объекта. Возможность восстановления (воссоздания) объекта в части, к которой предъявляются охранные обязательства, и стоимость воспроизводства (замещения) в части ОКН, к которой не предъявляются охранные обязательства, определяются с учетом физического износа объекта на дату оценки. Следует обращать особое внимание, что в затратах на восстановление объекта при наступлении страхового случая необходимо учитывать подготовительные и прочие работы и затраты, то есть затраты на восстановление объекта практически всегда больше процента утрат. Основной задачей оценки для целей страхования является определение величины затрат на восстановление ОКН до состояния, соответствующего состоянию на дату оценки.

Для отдельных целей предполагаемого использования результатов оценки, например, при градостроительной деятельности, определении влияния ОКН на стоимостные характеристики окружения и в прочих подобных случаях, указанных в задании на оценку, может потребоваться определение величины сохранно-сервисного потенциала (ССП) ОКН. ССП определяется исходя из сложившейся градостроительной ситуации, исторической и культурной значимости (ценности), иных объективно существующих факторов, выявленных в рамках специальных экспертиз, для прилегающих к ОКН территорий, в том числе за границами земельного участка, относящегося к ОКН, формирующих радиус ценового влияния на окружение ОКН. Радиус ценового влияния ОКН может превышать как границы земельного участка, относимого к ОКН и отраженного в кадастровом учете, так и охранную зону ОКН. Величина ССП определяется рыночной стоимостью ОКН, а также стоимостью земельного участка в радиусе влияния ОКН. Радиус влияния ОКН определяется оценщиком на основании ценового анализа территории сопоставлением цен однотипных объектов, удаленных от ОКН на разное расстояние. Границей влияния признается то расстояние от ОКН, на котором влияние ОКН на цены объектов перестает сказываться сколь-либо заметным образом.

В случаях принудительного выкупа ОКН рассчитываются затраты на создание (приобретение) объекта недвижимости, не являющегося ОКН, не худшего по объемно-пространственным характеристикам и видам разрешенного использования, в физическом состоянии, не худшем, чем состояние выкупаемого объекта. В расчетную величину также включаются все согласованные с органами охраны в установленном порядке документально подтвержденные затраты правообладателя ОКН, понесенные им при проведении работ по сохранению ОКН (в том числе ремонтно-реставрационных работ частей объекта, к которым предъявляются охранные обязательства). Работы по сохранению ОКН для целей расчета принимаются с учетом их физического износа за время, прошедшее с момента окончания указанных работ до момента выкупа. Величина документально подтвержденных затрат по сохранению должна быть проиндексирована с использованием индексов удорожания цен на реставрационно-восстановительные работы с момента (даты) осуществления затрат на дату оценки.

При изъятии объекта с целью дальнейшей продажи на торгах в выкупную цену может включаться величина расходов на проведение публичных торгов. Данное правило не распространяется на случаи принудительного изъятия, связанного с неудовлетворительным содержанием ОКН.

13.3.4. Особенности формирования задания на оценку по ОКН

ОКН как объект оценки должен быть идентифицирован, а границы его расположения, в том числе границы зоны охраны, установлены. Идентификация ОКН осуществляется в соответствии с требованиями п. 8 ФСО № 7. Идентификация ОКН может осуществляться по кадастровому номеру и иным идентифицирующим характеристикам из ГКН, в том числе о

земельном участке, в пределах которого расположен объект, а также, в качестве дополнительных сведений, -– по сведениям, составляющим предмет охраны.

Согласно рекомендациям МР, Задание на оценку ОКН должно содержать следующую дополнительную к указанной в п. 8 ФСО № 7 информацию:

- Сведения из единого государственного реестра объектов культурного наследия, содержащие:
  - ✓ сведения о наименовании объекта оценки;
  - ✓ сведения о времени возникновения или дате создания объекта оценки, датах основных изменений (перестроек) и (или) датах, связанных с объектом оценки исторических событий;
  - ✓ сведения о местонахождении объекта оценки (адрес, или при его отсутствии описание местоположения объекта оценки, позволяющее однозначно идентифицировать локацию и границы объекта оценки);
  - ✓ сведения о категории историко-культурного значения объекта оценки.
- Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним:
  - ✓ о наличии зарегистрированного в установленном порядке охранного обязательства в отношении объекта оценки;
  - ✓ о виде разрешенного использования земель в границах территории ОКН и его зоны охраны.
- Указание на исторический период, по состоянию (степень утраты облика) и в характеристиках (архитектурные, объемно-планировочные решения, вид разрешенного использования и прочее) на который должна проводиться оценка объекта оценки.
- Описание особенностей ОКН, послуживших основанием для его включения в реестр.
- Конкретизация предполагаемого использования ОКН – музеефикация (с указанием способа музеефикации); консервация; полное или частичное восстановление утрат ОКН, с указанием (в случае частичного восстановления) процента восстановления каждого конструктивного элемента; иные варианты использования.
- В случае, когда определению подлежит величина рыночной арендной платы, в задании на оценку должны быть указаны условия аренды: срок аренды, периодичность платежей, возможность индексации арендной ставки, величина и периодичность этой индексации, возможность и объем учета затрат на проведение ремонтно-реставрационных работ, срок освобождения от уплаты аренды (при наличии) и т.п.
- В задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, в том числе:
  - ✓ затраты на воссоздание ОКН;
  - ✓ затраты на реставрацию, ремонт, консервацию или приспособление ОКН;
  - ✓ иные затраты, включая расчетную величину компенсации при принудительном выкупе ОКН, определение вклада нематериального актива ОКН и прочее;
  - ✓ определение величины сохранно-сервисного потенциала;
  - ✓ определение положительного влияния ОКН на окружение этого ОКН;
  - ✓ стоимостное выражение обязательных требований, предъявляемых к ОКН.

13.3.5. Особенности оценки объектов культурного наследия

ОКН являются предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, и могут обладать нематериальными активами, соответственно, могут иметь дополнительную нематериальную составляющую стоимости.

Важно разделять оценку ОКН как сформированного объекта недвижимости в установленных границах земельного участка и улучшений этого участка и оценку влияния ОКН как объекта, изменяющего стоимость окружения в зоне его влияния, в том числе и за пределами землеотвода, относящегося к ОКН. Как правило, наличие ОКН положительно отражается на стоимости окружения (в зоне влияния, индивидуальной для каждого ОКН), тем не менее, это

увеличение стоимости недвижимости в зоне влияния ОКН за границами земельного участка, отнесенного к ОКН, не формирует стоимость самого ОКН. Заданием на оценку может формулироваться требование определения положительного влияния ОКН на его стоимость (тогда при определении стоимости ОКН (в установленных границах) учитывается положительный вклад в окружение этого ОКН по отношению к подобных объектам, расположенным вне зоны влияния ОКН).

Оценка ОКН производится с учетом:

- обременений, которые возникают из содержания охранного договора, охранного обязательства, договора аренды ОКН или его части. В указанных документах предусматривается порядок, сроки реставрации, консервации, ремонта ОКН и связанных с ним объектов (зданий, сооружений и предметов, представляющих культурную ценность, благоустройства территории, садов, парков, природных ландшафтов), а также ограничения по видам разрешенного использования;
- преимуществ, которые выражаются в возможном вкладе нематериального актива, связанного с ОКН, его местоположении: близость к центрам деловой активности, роли в архитектурно-планировочной среде, характере строительных конструкций, форме и содержании фасада и интерьеров, от чего в итоге зависит увеличение доходности результатов предпринимательской деятельности по отношению к подобным объектам, не отнесенным к ОКН.

ОКН являются особым видом недвижимого имущества, гражданский оборот которого осуществляется с учетом требований Федерального закона № 73-ФЗ.

Собственник ОКН несет бремя содержания принадлежащего ему ОКН, включенного в реестр или перечень выявленных ОКН, что, как правило, приводит к большим операционным расходам по отношению к не обремененным охранными обязательствами объектам при более строгом контроле за соблюдением условий эксплуатации.

В части ОКН, к которой предъявляются охранные обязательства, разрешаются только работы по сохранению ОКН: ремонтно-реставрационные работы, консервационные работы, работы по приспособлению для современного использования и работы, связанные с воссозданием ОКН или их частей.

При проведении расчетов стоимости землеустроительных и (или) реставрационных работ, работ по сохранению или воссозданию ОКН, необходимо предусматривать повышенный риск обнаружения объектов, обладающих признаками ОКН. Обнаружение объектов, обладающих признаками ОКН, влечет за собой приостановку всех работ. Работы по ликвидации опасности разрушения обнаруженного ОКН, изменение проекта проведения работ, а также характера самих работ проводятся за счет средств заказчика работ, что также следует учитывать при проведении расчетов. Учет этих факторов, в частности, может быть выражен в повышенной ожидаемой норме доходности, увеличенных затратах на осуществление и сроках землеустроительных и/или реставрационных работ, по отношению к подобным землеустроительным и ремонтным работам по объектам, к которым не предъявляются охранные обязательства.

При проведении расчетов в случае угрозы нарушения целостности и сохранности ОКН, необходимо предусматривать дополнительные затраты, включая и временные, связанные с проведением профилактических мероприятий по усилению основания или конструктивных элементов ОКН, а также требования ограничения или запрета движения транспортных средств на территории объекта ОКН или в зонах его охраны. Мероприятия, требуемые к выполнению по каждому конкретному объекту, должны устанавливаться органами охраны. В случае отсутствия сведений из органов охраны мероприятия принимаются типичными для ОКН, о чем в отчете об оценке делается соответствующее допущение.

Расчетом нужно предусматривать проведение работ по сохранению ОКН только в соответствии с правилами проведения работ по сохранению ОКН (реставрационными нормами и правилами) и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН. При использовании предоставленных данных о затратах на реставрацию во избежание двойного

счета следует обращать внимание на то, что организации, осуществляющие деятельность по реставрации ОКН на основании лицензии, имеют право на освобождение от обложения НДС при реализации ремонтно-реставрационных, консервационных и восстановительных работ, выполняемых при реставрации памятников истории и культуры, охраняемых государством.

При проведении оценки необходимо учесть, что лица, владеющие на праве аренды ОКН и вложившие свои средства в работы по сохранению ОКН, имеют право на льготную арендную плату. Лица, являющиеся собственниками ОКН, а также пользующиеся ОКН на основании договоров безвозмездного пользования и проводящие за свой счет работы по сохранению ОКН, имеют право на компенсацию произведенных ими затрат. Размер компенсации определяется в соответствии с федеральным законом о федеральном бюджете и входит в федеральную программу сохранения и развития культуры.

В процессе оценки ОКН необходимо учитывать следующие обстоятельства:

- экономическая выгода владения и (или) пользования ОКН может отражаться в стоимостном выражении, основанном на данных анализа рынка. Установление этого факта, связанного с преимуществами использования ОКН, по отношению к объектам, не отнесенным к ОКН, входит в задачу оценщика, осуществляющего оценку ОКН;
- экономическая выгода правообладания ОКН может со временем увеличиваться, даже если физическое состояние ОКН будет ухудшаться. Этот факт связан с требованием сохранения ОКН, как минимум, в части охранных обязательств, независимо от экономической целесообразности его сохранения конкретным правообладателем;
- оценка срока физической жизни ОКН, который, как правило, существенно превышает срок экономической жизни подобного объекта, не относящегося к ОКН, может представлять затруднения;
- юридические обязательства, в том числе статусные, могут накладывать запрет или строгие ограничения на сделки с ОКН.

Оценщик обязан рассмотреть все особенности ОКН, послужившие основаниями для включения его в реестр, а также все элементы предмета охраны с точки зрения их возможного влияния на стоимость, учесть это влияние или обосновать отказ от его учета.

Оценщик должен провести анализ данных о результатах продаж на конкурсах и аукционах прав аренды и купли-продажи (включая приватизацию) ОКН, земельных участков, расположенных в охранных зонах ОКН.

13.3.6. Анализ наиболее эффективного использования объектов культурного наследия

Анализ НЭИ необходим для того, чтобы выявить экономическую ценность ОКН в интересах его коммерческого использования при условии выполнения всех охранных обязательств по отношению к оцениваемому ОКН.

Физические и юридические лица осуществляют право пользования ОКН, включенных в реестр или перечень вновь выявленных ОКН, право пользования земельным участком или водным объектом, в пределах которых располагается ОАН, по своему усмотрению с учетом требований, установленных Федеральным законом № 73-ФЗ и иными нормативными актами, если это не ухудшает состояние указанных объектов, не наносит вред окружающей историко-культурной и природной среде, а также не нарушает права и законные интересы третьих лиц.

Памятники и ансамбли, находящиеся в общей собственности, включая памятники и ансамбли, относящиеся к жилищному фонду, а также земельные участки, в границах которых расположены указанные памятники и ансамбли, разделу не подлежат. Выдел собственникам их доли в натуре не осуществляется. При проведении анализа НЭИ не допускается рассмотрения продажи ОКН по частям, даже если этот вариант экономически привлекательнее.

Особенности проведения анализа НЭИ ОКН:

- Анализ НЭИ ОКН проводится как для условно свободного земельного участка (свободного от исторических и иных строений), так и для застроенного участка с учетом фактически сложившейся на дату оценки застройки.

- Анализ НЭИ проводится с учетом всех физических, юридических и финансовых ограничений, в том числе связанных с ОКН, включая ограничения по использованию исторических построек и застроенной территории (земельного участка).
- Целью анализа НЭИ ОКН является использование, допускаемое органами охраны (охранным обязательством) ОКН, в том числе:
  - ✓ анализ наличия и эффективного использования избыточных площадей земельного участка, возможных под экономически целесообразное освоение, в том числе застройку;
  - ✓ анализ возможности приспособления ОКН под функцию, отличную от фактического использования;
  - ✓ анализ возможности изменения объемно-пространственных характеристик ОКН в частях, к которым не предъявляются охранные обязательства. К таким случаям относятся: перепланировка объекта, устройство мансарды в чердачном помещении здания, увеличение этажности дворовых флигелей и т.п.;
  - ✓ анализ возможности воссоздания отдельных элементов, наличествующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности такого воссоздания;
  - ✓ анализ возможности разборки отдельных элементов, отсутствующих у ОКН в какой-либо исторический период в случае экономической целесообразности разборки;
  - ✓ анализ возможности применения современных материалов и конструкций при воссоздании, реставрации или ремонтных работах, в случаях, когда такое применение приводит к экономической целесообразности (минимизации затрат при проведении работ по отношению к работам с использованием материалов, применявшихся (характерных) при строительстве рассматриваемого ОКН и (или) сроков производства работ).
- Учитывая большое количество ограничений по использованию ОКН, возможна ситуация, когда результат расчета при любом виде использования ОКН будет приводить к отрицательной величине. Выводом при получении отрицательного результата НЭИ будет возможность принятия решения исполнителем о назначении рыночной стоимости рассматриваемого ОКН в размере одного российского рубля.

При проведении анализа НЭИ ОКН рекомендуется использовать метод оптимизации, основанный на процессе расчета затрат для повышения качества объекта имущества, устраняя все практически устранимые целесообразные и, в силу охранных обязательств, обязательные к устранению элементы износа и устаревания, тем самым приводя объект имущества в состояние оптимального. Применительно к оценке ОКН при проведении расчетов методом оптимизации необходимо выделить из общего объема оцениваемого имущества те элементы, которые не могут рассматриваться как собственно относящиеся к рассматриваемому ОКН, в том числе новые пристройки, возведенные на земельном участке, новые здания, сооружения. Целесообразность учета НЭИ этих элементов должна проводиться в рамках самостоятельного анализа.

13.3.7. Подходы и методы оценки

Особенности определения затрат при оценке ОКН, затратный подход

Для определения *величины затрат на воспроизводство (воссоздание)* ОКН могут быть использованы:

- сборники укрупненных показателей сметной стоимости по памятникам истории и культуры СУПСС-87;
- укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ (издательство КО-ИНВЕСТ);
- сборники сметных норм и единичных расценок на реставрационно-восстановительные работы по памятникам истории и культуры г. Москвы;

- сборники цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры (СЦНПР-91);
- федеральные и территориальные сметные нормы на ремонтно-реставрационные работы по объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры);
- иные сборники и показатели стоимости по реставрационно-восстановительным работам.

При использовании сборников необходимо уделять внимание дате, в ценах на которую приведены данные сборников. Помимо пересчета сметной стоимости работ на дату оценки необходимо учитывать возможное изменение структуры накладных и прочих расходов, отражающихся на затратах для создания объекта.

В случае невозможности использования ценовых показателей сборников допускается использование показателей расхода материалов, приводимых в сборниках СУПСС-87 или иных сборниках, содержащих натурные показатели расхода материалов по ОКН, действующих на дату проведения оценки. Затраты на создание объектов при этом рассчитываются проведением сметных расчетов по сборникам затрат на ремонтно-реставрационные и общестроительные работы с учетом требований Методических рекомендаций определения стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия на территории Российской Федерации (СРП-2007.8), рекомендованных к применению письмом Министерства культуры Российской Федерации от 16.11.2010 № 91-01-39/10-КЧ.

Физический износ определяется в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры», приложение В; Методикой определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404, и иными документами, действующими на дату оценки. Под физическим износом ОКН или его элементов понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит утрата их стоимости, а также фрагментарная или полная утрата отдельных архитектурных и конструктивных элементов, декора, предметов внутреннего убранства по сравнению с состоянием на определенную дату истории существования объекта культурного наследия, требуемым к воссозданию охранным обязательством.

Физический износ ОКН должен определяться на основании паспорта ОКН. При отсутствии паспорта ОКН или при явных признаках несоответствия данных паспорта визуально наблюдаемому состоянию объекта возможно использование следующего алгоритма действий:

- физический износ доступных к осмотру конструктивных элементов, отделки и систем инженерного оборудования ОКН определяется по результатам визуальных наблюдений в соответствии с Методическими рекомендациями по определению процента утрат первоначального облика объектов культурного наследия (Свод Правил (Реставрационные правила), разработанный ФГУП «Центральные научно-реставрационные проектные мастерские», Москва, 2013 год, или иные сборники, содержащие рекомендации по определению износа ОКН, действующие на дату проведения оценки);
- в части недоступных к осмотру элементов - на основании сопоставления накопления износа с объектами, сопоставимыми по сроку фактической эксплуатации, конструктивным и архитектурным особенностям, физический износ которых известен. При этом рекомендуется подбирать объекты, относящиеся к ОКН подобных конструктивных решений, выполненные из материалов, служивших в сопоставимых условиях эксплуатации, включая физико-химические (климатические, геологические, гидрологические и пр.) условия и фактическое использование объектов;
- могут применяться и иные модели расчета физического износа. Применяемые модели должны быть обоснованы и проверяемы. Исполнитель обязан привести соответствующее допущение в отчете при самостоятельном определении величины физического износа объекта.

Функциональное устаревание ОКН – потеря в стоимости ОКН, вызванная нехарактерными для современного использования объемно-планировочными, конструкторскими или архитектурными решениями. Функциональное устаревание может быть вызвано недостатком (отсутствием) каких-либо элементов или систем ОКН, их несоответствием предъявляемым требованием или сверхдостаточностью (излишеством) этих элементов и систем по отношению к современному функциональному аналогу ОКН. Под современным функциональным аналогом ОКН понимается характерный к созданию на дату оценки объект, выполненный из современных материалов и по современным технологиям, по конструкторским, объемно-планировочным и архитектурным (в том числе эстетическим) решениям, полностью отвечающий предполагаемому использованию.

Функциональное устаревание определяется разностью затрат на воспроизводство и замещение рассматриваемого объекта, а также капитализированной разностью будущих издержек и недополученных доходов, связанных с эксплуатацией ОКН по отношению к современному функциональному аналогу, включая и более короткий срок эксплуатации между ремонтно-реставрационными мероприятиями по элементам ОКН по отношению к ремонтным работам по их аналогам, выполненным из современных материалов.

Наличие признаков функционального устаревания может не приводить к снижению стоимости, например, в случаях когда затраты на воссоздание конструктивных элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, меньше, чем затраты на замещение этих элементов. В этом случае можно говорить о функциональном устаревании, величина которого в части разности затрат на замещение современным функциональным аналогом рассматриваемого конструктивного элемента или объекта в целом и затрат на воспроизводство этого элемента ОКН или ОКН в целом равна нулю.

При проведении расчетов необходимо помимо затрат на создание объектов учитывать срок экономической жизни элементов ОКН, к которым предъявляются охранные обязательства, избыточные затраты на их обслуживание, а также возможное недополучение доходов, связанное с наличием этих элементов, вызванное, к примеру, невозможностью эффективного использования площадей из-за архитектурных особенностей или наличия декора, запретом на размещение рекламы, ограничениями использования участка, относящегося к ОКН. В перечисленных случаях величина функционального устаревания может оказаться больше нуля даже в случае, когда затраты на воссоздание элемента меньше, чем на его замещение.

Во избежание двойного счета или недоучета следует обращать особое внимание на то, что ремонтно-реставрационные работы могут приводить к устранению части или в целом накопленного физического износа, а также части функционального устаревания.

Внешнее устаревание определяется изменением в стоимости по отношению к аналогичным объектам или проектным данным, отрицательно сказывающимся на стоимости ОКН из-за факторов, не связанных с самим ОКН. К внешнему устареванию могут быть отнесены снижение потенциального дохода ОКН по отношению к объектам, не относящимся к ОКН, в том числе:

- из-за объемно-пространственных решений ОКН;
- увеличение недозагрузки ОКН относительно подобных среднерыночных показателей объектов, не относящихся к ОКН, и (или) проектных данных (включая проект воссоздания);
- увеличение эксплуатационных расходов, связанных с предъявляемыми охранными обязательствами, не связанных с физическим состоянием объекта, включая большие, по сравнению с соседними регионами установленные местные налоги и сборы;
- ухудшение демографической ситуации в месте локации объекта, приводящей к снижению потенциального дохода, в том числе из-за недозагрузки ОКН.

Внешнее устаревание практически не зависит от состояния объекта и не устраняется при проведении ремонтно-реставрационных работ. При этом, в случае явного положительного экономического эффекта (экономической целесообразности) расчетом можно предусматривать устранение отдельных факторов внешнего устаревания, например, ликвидацию свалки, существенно сказывающейся на стоимости рассматриваемого объекта,

устройство подъездных путей за границами объекта оценки и пр., о чем в отчете должно быть сделано соответствующее допущение.

Величина экономически целесообразных и юридически вмененных ремонтно-реставрационных работ по ОКН представляет собой устранимый износ. При определении величины расходов на ремонтно-реставрационные работы учитываются затраты, которые необходимо осуществить с целью устранения утрат отдельных конструктивных элементов, к которым предъявляются охранные обязательства, а также экономически целесообразный ремонт всех остальных конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования ОКН. Не устраненная часть физического износа и функционального устаревания должна быть учтена расчетом отдельно, как неустранимый износ и устаревание.

Затраты на ремонтно-реставрационные работы по ОКН рассчитываются с учетом всех дополнительных расходов, связанных с проведением подготовительных работ, согласованиями, заказом (изготовлением) материалов и конструкций, требуемых проектом реставрации или (при его отсутствии) соответствующих исторически сложившимся материалам, отраженным в охранном обязательстве ОКН. Затраты на ремонтно-реставрационные работы не могут определяться долей (процентом) утраты конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования, без проведения корректировки на указанные дополнительные работы и затраты.

В расчетах необходимо учесть, что работы по сохранению ОКН осуществляются только в соответствии с реставрационными нормами и правилами и только лицами, имеющими лицензию на осуществление деятельности по реставрации ОКН, что, как правило, приводит к более высоким издержкам по отношению к ремонтно-строительным работам. Строительные нормы и правила могут применяться только при проведении работ, не противоречащих интересам сохранения ОКН.

Особенности применения доходного подхода при оценке ОКН

При оценке доходным подходом кроме обязательных положений ФСО № 7 следует учитывать влияние факторов, как снижающих величину чистого операционного дохода за счет дополнительных расходов по его содержанию, так и повышающих доход за счет учета нематериальных факторов.

Выбор метода оценки (ФСО № 7) и периода прогнозирования зависит от вида и капитальности объекта, необходимости и величины ремонтно-реставрационных работ. Ремонтно-реставрационные работы могут быть приравнены к капитальным затратам.

При определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам.

При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Кроме альтернативной сдачи в аренду ОКН при расчете доходности могут учитываться иные доходы от ОКН и исторически связанных с ним территорий.

При учете операционных расходов должны анализироваться и учитываться льготы по налогообложению и иные показатели, которые введены государством для стимулирования мер по сохранению памятников. Эти же факторы должны быть учтены и при определении ставок капитализации и дисконтирования. Необходимо обращать особое внимание на недопущение неучета или двойного счета возможных стимулирующих мер по сохранению памятников.

Следует учитывать, что у ОКН стоимость реверсии – дохода от продажи объекта в конце периода владения или капитализированного дохода постпрогнозного периода в конце периода рассмотрения, как правило, не может быть меньше первоначальной стоимости ОКН, соответствующей затратам на воссоздание в соответствии с требованиями охранных

обязательств в текущих ценах. Это связано с требованием охранных обязательств сохранения объекта, в то время как объект, не относящийся к ОКН, имеет ограниченный срок службы и его стоимость со временем уменьшается.

Особенности применения сравнительного подхода при оценке ОКН

Объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

В качестве корректировок могут быть использованы показатели, дающие возможность сопоставить оценку стоимости отдельных объектов-аналогов в зависимости от наличия таких факторов, как время создания ОКН, авторство, уникальность, градостроительная роль, историческая подлинность, декор фасада и интерьеров, сохранность элементов, точек визуального восприятия и др., закрепленных в предмете охраны. Указанные корректировки могут быть положительными или отрицательными, в зависимости от того, какие объекты-аналоги используются в расчетах и какова реакция рынка на наличие перечисленных факторов на дату оценки.

При проведении оценки с использованием сравнительного подхода основная сложность заключается в подборе аналогов. Структуру стоимости ОКН, в отличие от объектов, не относящихся к ОКН, можно представить в виде трех составляющих: рыночной стоимости прав на земельный участок, относящийся к объекту культурного наследия (вклад месторасположения объекта); рыночной стоимости улучшений земельного участка, к которым не предъявляются требования охраны; рыночной стоимости улучшений, обладающих историко-культурной ценностью (ИКЦ).

Поскольку каждая из рассматриваемых составных частей ОКН обладает своим ценообразованием, вкладом в стоимость и степенью износа, корректировки в рамках сравнительного подхода необходимо проводить, учитывая индивидуальные особенности ОКН. Такое разделение важно, так как при оценке ОКН, равно как и при подборе объектов-аналогов, требуется не только знать долю (вклад) земельного участка в стоимость объекта (неизнашиваемую часть объекта), но и износ его составных частей. У ОКН вклад в стоимость земельного участка может существенно отличаться от вклада неисторического объекта, соответственно, даже при пренебрежимой малости вклада элементов, обладающих ИКЦ, поправка на состояние не может быть определена простым сравнением.

Допускается в качестве объектов-аналогов использовать объекты, не обладающие признаками ОКН, при обязательной корректировке на наличие статуса объекта, его конструкторские, объемно-планировочные, архитектурные, исторические особенности и пр. – всеми факторами, послужившими основаниями для включения рассматриваемого объекта в реестр.

13.3.8. Анализ полученных результатов оценки объектов культурного наследия, согласование результата оценки

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями действующих ФСО, в том числе ФСО № 7.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется согласование результатов оценки, полученных с применением каждого из методов, с целью получения результата оценки данным подходом. Это требование распространяется и на согласование отдельных частей расчета, например, в случае расчета затрат на воссоздание или реконструкцию несколькими способами.

В разделе «Согласование результатов оценки» при недостаточности рыночных данных по объектам-аналогам (невозможности использования сравнительного подхода)

рекомендуется (при наличии) указать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины – данные оферт или результатов сделок по объектам-аналогам, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки ОКН.

В случае получения отрицательного итогового результата расчета и установления стоимости в размере одного российского рубля исполнитель указывает в отчете, что приводится не расчетное значение стоимости ОКН. Помимо указания стоимости в размере одного рубля исполнитель должен вынести свое суждение о причинах возникновения отрицательного результата расчета, а также о возможной расчетной величине инвестиций, необходимых для поддержания ОКН в его состоянии, соответствующем требованиям охранных обязательств, то есть величине средств, необходимых, чтобы результат расчета был равен нулю.

13.3.9. Дополнительные требования к отчету об оценке ОКН

Отчет об оценке ОКН в части раскрытия информации требований статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ и действующих ФСО, должен содержать сведения, указанные в разделе 5 МР.

В отчете должны быть приведены копия паспорта ОКН либо сведения из него и (или) учетной карточки ОКН, содержащие:

- сведения о границах территории ОКН, включенного в реестр;
- описание предмета охраны объекта культурного наследия;
- результаты фотофиксации ОКН в текущем состоянии и архивные фотографии (при наличии), за исключением объектов, фотофиксация которых невозможна;
- сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия либо информация о расположении в границах зон охраны иного объекта культурного наследия.

Сведения из согласованной в установленном порядке документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (при наличии).

Иные сведения (материалы государственной историко-культурной экспертизы, данные мониторинга, материалы историко-культурных исследований) в части, имеющей значение для проведения оценки.

Допущения и ограничивающие условия, на основании которых проводилась оценка, в соответствии с требованиями МР.

13.3.10. Особенности учета обязательных требований, предъявляемых к объектам культурного наследия

1. Для целей МР под обязательными требованиями (ОТ), в соответствии со статьей 11 Федерального закона № 73-ФЗ, понимается деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований в области охраны объектов культурного наследия, в том числе соблюдение охранного обязательства: запрещение в общественных интересах менять облик (тектонику и колеровку фасадов, интерьеры, окружение и т.д.) ОКН или части застройки в границах охранных зон, а также производить несогласованные с государственными органами охраны памятников земляные работы и других.

2. Стоимостное выражение ОТ может быть самостоятельным объектом оценки, в том числе в случаях, когда необходимо оценить величину изменения стоимости по отношению к объектам, не относящимся к ОКН.

3. Наличие ОТ может повлечь за собой дополнительные затраты собственника, которые должны быть учтены при определении рыночной стоимости ОКН или величины арендной платы за пользование ОКН. Кроме того, наличие ОТ может приводить и к уменьшению чистых операционных расходов, связанных в первую очередь с недобором арендной платы из-за неоптимальных (в том числе не востребованных) архитектурно-планировочных решений ОКН, увеличением операционных расходов по содержанию ОКН и т.д.

4. Наличие ОТ может рассматриваться как функциональное и (или) внешнее устаревание (обесценение) ОКН и определяться по алгоритмам, используемым при оценке недвижимости.

5. В части соблюдения ОТ при проведении оценки необходимо учитывать, что проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

6. ОКН используется с обязательным выполнением следующих требований:

- обеспечение неизменности облика и интерьера ОКН в соответствии с особенностями данного объекта, послужившими основаниями для включения ОКН в реестр и являющимися предметом охраны данного объекта, описанным в его паспорте или заключении историко-культурной экспертизы, в случае, если речь идет о выявленных ОКН;
- согласование всех видов работ на территории ОКН либо на земельном участке или водном объекте, в пределах которых располагается объект архитектурного наследия;
- обеспечение доступа к ОКН, условия которого устанавливаются собственником ОКН по согласованию с соответствующим органом охраны ОКН, но не реже, чем один раз в пять лет;
- перемещение отдельных архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов с местонахождения, зафиксированного в описи предметов декоративно-прикладного искусства (далее - Опись), при ее наличии, без разрешения органа охраны запрещается;
- требуется выполнить и передать органу охраны в 10-дневный срок с даты подписания охранного обязательства фотофиксацию архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства, перечисленных в Описи;
- отделимые элементы и предметы, перечисленные в Описи, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;
- в случае утраты или повреждения элементов или предметов, перечисленных в описи, пользователь (собственник) обязан в срок, установленный органом охраны, воссоздать утраченное или устранить повреждение, а при невозможности выполнения названных действий - возместить стоимость утраченного, указанную в описи. Стоимость утрат при повреждении определяется в процентном отношении от стоимости элемента или предмета, указанной в описи. Убытки возмещаются сверх штрафа;
- охранным обязательством могут устанавливаться и иные требования по сохранению или эксплуатации ОКН.

7. При отсутствии паспорта ОКН или заключения историко-культурной экспертизы следует учитывать следующее:

- не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательностей;
- отделимые архитектурно-художественные элементы интерьера и предметы декоративно-прикладного искусства, подлежащие воссозданию по требованию органа охраны, составляют единое целое с ОКН и в собственность пользователю не передаются;
- пользователь ОКН и орган охраны в случае невозможности составить Опись в момент заключения охранного обязательства и по согласованию с начальником отдела памятников ДПИ обязаны в течение шести месяцев составить и подписать опись архитектурно-художественных элементов интерьера и предметов декоративно-прикладного искусства;
- пользователь (собственник) обязан заключить договор имущественного страхования и представить в установленное положениями Федерального закона № 73-ФЗ время органу охраны документы, подтверждающие уплату страхового взноса;
- издержки по выполнению ремонтно-восстановительных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общему санитарно-техническому,

осветительному и термическому оборудованию ОКН пользователь (собственник) несет в размере, пропорциональном площади своих помещений;

- в случае отсутствия охранного обязательства следует учитывать, что, как правило, по зданиям, являющимся ОКН, охранные обязательства предъявляются к:
- тектонике и колеровке фасадов, включая парадные и входные группы, расстекловку, высоту конька, линии карниза и декора на фасадах ОКН;
- надподвальным, междуэтажным и чердачным сводчатым перекрытиям;
- парадной (господской) лестнице, включая ее отделку и ограждение;
- парадным залам и анфиладам, их декору, включая паркетное покрытие полов, отделку стен и потолков;
- каминам и печам в парадной (господской) части дома, дымоходам.

В указанный список могут быть включены иные элементы, характерные для конкретного региона оценки. В случае обнаружения самостоятельно установленных конструктивных элементов, элементов отделки и инженерного оборудования данное обстоятельство должно в обязательном порядке указываться в допущениях, на основании которых производилась оценка.

13.3.11. Информационное обеспечение процесса оценки ОКН

Помимо стандартных исходных данных, используемых в процессе оценки недвижимости, при оценке объекта культурного наследия в зависимости от целей оценки рекомендуется запросить у заказчика оценки или собрать самостоятельно дополнительную информацию, провести ее анализ и обработку, в том числе:

- анализ состояния государственного учета объекта оценки в органах контроля охраны и использования объекта культурного наследия. В случае отсутствия сведений, необходимых для оценки, оценщик проводит оценку исходя из самостоятельно сделанных допущений, отражая этот факт в отчете об оценке;
- анализ результатов проведения правовой экспертизы прав собственности, в том числе изучение правовых основ возникновения исторических сервитутов;
- изучение материалов историко-архитектурного обследования, а также проведенных экспертиз;
- изучение проектно-сметной документации на проведение ремонтно-реставрационных работ, консервации, проектов приспособления и тому подобных работ в отношении объектов культурного наследия, согласованных с органами охраны в установленном порядке. Факт отсутствия согласования, равно как и самостоятельного расчета затрат на указанные работы, должен быть обязательно отражен в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки»;
- установление дат и объемов ремонтно-реставрационных и иных работ, проведенных на объекте культурного наследия, определение состава этих работ, необходимости и достаточности их проведения, сметной стоимости и порядка оплаты выполненных работ;
- определение дополнительных операционных расходов, в том числе: дополнительных затрат на поддержание особого температурного, влажностного и иных режимов в помещениях, затрат на дополнительную охрану, включая специальные средства пожаротушения, затрат на создание и поддержание исторического ландшафта на прилегающем земельном участке, дополнительных затрат по уборке территории, затрат по поддержанию исторических интерьеров, по проведению эксплуатационных мероприятий с применением ручного труда.

13.4. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Определение рыночной арендной платы за ОКН имеет свои особенности, которые обуславливают целесообразность применения подходов к оценке.

Как указано выше, в рамках настоящей оценки Оценщик использует «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности 23.06.2015 (МР).

13.4.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно МР от 23.06.2015, при определении арендной ставки в качестве аналогов могут быть использованы объекты, не обладающие признаками ОКН и схожие с объектом оценки по конструктивным, объемно-планировочным, архитектурным, функциональным и территориальным характеристикам, с последующим поэлементным сравнением и внесением корректировок по ценообразующим факторам. При использовании величин арендных ставок объектов-аналогов, являющихся ОКН, во избежание двойного счета необходимо дополнительно проверять, учтены ли в величине арендной ставки объектов-аналогов льготы в виде компенсаций за ремонтно-реставрационные мероприятия.

Как указано в МР, объекты-аналоги должны обладать схожей инвестиционной мотивацией с объектом оценки (ставка дохода на вложенные инвестиции, обладание вещью с историко-культурной ценностью). При применении сравнительного подхода рекомендуется вводить наряду со стандартными корректировками стоимости объектов-аналогов по сравнению с объектом оценки (дата продажи, размеры, этажность, физическое состояние, земельный участок и др.), также и корректировки, учитывающие признаки исторической и культурной значимости ОКН.

Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных предполагаемому к сдаче в аренду, достаточно хорошо развит, что делает возможным применение сравнительного подхода при определении рыночной величины арендной платы.

13.4.2. Доходный подход

Согласно ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В соответствии с классическими методами доходного подхода, рыночная стоимость права аренды за Объект недвижимости может быть определена двумя подходами:

1. Методом остатка как чистый операционный доход арендатора от использования объекта.

- Процедура оценки рыночной стоимости величины арендной платы классическим методом доходного подхода включает следующие последовательные шаги:
  - ✓ Определение потенциального и действительного валового дохода;
  - ✓ Определение операционных расходов;

Рыночная стоимость величина арендной платы за объект может быть определена как текущая стоимость потока чистого операционного дохода.

При этом для определения чистого операционного дохода будет являться ставка арендной платы, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Стоит отметить, что данный метод, в основе которого лежит искомая арендная плата, определенная в рамках сравнительного подхода, искусственно приведет к снижению в разы значимости доходного подхода, при согласовании величины рыночной арендной платы по подходам.

1. Метод компенсации затрат арендодателя основан на следующем принципе: арендодатель вкладывает денежные средства в постройку или покупку приносящей доход недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. При этом арендный платеж должен обеспечить арендодателю определенную норму дохода и позволить по окончании срока аренды восстановить объект до первоначального состояния, или, в случае износа объекта аренды до состояния, делающего его восстановление экономически нецелесообразным, снести объект и построить новый.

Методикой расчета рыночной стоимости величины арендной платы на основе метода компенсации затрат вначале предусматривается определение рыночной стоимости сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а затем проведение расчета арендной ставки, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости нормы дохода на вложенные средства.

Вследствие высокой чувствительности расчетной величины от значения коэффициента капитализации и большого количества допущений при его определении, данный метод не обеспечивает необходимой точности.

Определение рыночной арендной ставки обоими методами доходного подхода, вследствие большого количества допущений и высокой чувствительности, не обеспечивают необходимой точности и значимости, и применяются для оценки аренды объектов в случае невозможности или ограниченности применения сравнительного подхода.

Таким образом, при определении рыночной арендной платы нецелесообразно применение методов доходного подхода.

13.4.3. Затратный подход

Согласно ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 24 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектов

капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Согласно п. 24 б); в) ФСО № 7, затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения доходного и сравнительного подходов к оценке.

Затратный подход основывается на калькуляции затрат на содержание объекта недвижимости с учетом нормы прибыли. Очевидно, что затратный подход в таком его виде ориентирован исключительно на внутренние процессы арендодателя и не учитывает рыночной ситуации, т.е. его достоверность заведомо ниже других подходов, основных на рыночных данных. Такой подход, как правило, используется при определении права пользования уникальными или специфичными объектами, рынок аренды которых отсутствует. Объект оценки, величина арендной платы за права пользования и временного владения которыми определяется в рамках данного отчета, не относится к уникальным или специфичным объектам: рынок аренды таких объектов достаточно хорошо развит.

В связи с вышеизложенным, в данном Отчете при определении рыночной арендной платы затратный подход не используется.

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае, принимая во внимание наличие достаточного количества информации о предложениях аренды сопоставимых по характеристикам объектов, проведение оценки в рамках сравнительного подхода возможно.

Основные положения сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 7, представлены в разделе 13.2 «Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости» Отчета.

Для определения арендной платы за Объект оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами- аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения арендованных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода используются две группы методов расчета корректировок: *количественные* и *качественные.* Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются *количественные методы*: анализ пар данных, анализ групп данных, матричная алгебра, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, графический анализ, анализ чувствительности, анализ затрат и проч. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются *качественные методы* расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ) или метод интервью.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалиметрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и оценки специалистов. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке аренды на дату оценки.

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^{N} q_j \cdot C^{OA}{}_j,$$

, где

C_c – арендная ставка оцениваемого объекта недвижимости, руб. / кв. м / мес.;

N – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер объекта-аналога;

q_j – весовой коэффициент для j-го объекта-аналога;

$C^{OA}{}_j$ – Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб. / кв. м / мес.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COAj вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты qj определяются как отношение коэффициента соответствия каждого аналога объекту оценки (который обратно пропорционален совокупной корректировке) к их суммарной величине (определение вклада стоимости каждого аналога в искомую стоимость Объекта оценки).

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом выводов, сделанных в разделе 12 Отчета. В результате, при отборе объектов-аналогов были учтены следующие элементы сравнения:

- тип объекта;
- состав прав на объект;
- ограничения (обременения) прав;
- назначение (сегмент рынка, вид использования);
- местоположение;
- состав коммуникаций;
- физическое состояние;
- площадь.

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов Оценщиком рассматривались сделки АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», осуществленные на площадке АО «РАД», по аренде на 49 лет по городской Программе «Рубль за метр» нежилых зданий, являющихся объектами культурного наследия федерального и регионального значения, находящимися в неудовлетворительном состоянии. Все сделки по аренде состоялись в 2022-2024 гг.

Как указано в разделе 11.3.4 Отчета, в 2019-2024 гг. своих арендаторов по программе нашли 9 объектов, сведения о которых были представлены в таблицах 8 и 9.

Максимальное значение арендной ставки составило 3 476 руб. / кв. м / мес. по объекту, реализованному в 2019 году, при этом начальная арендная плата составила 289 000 руб., а сделка состоялась с превышением по цене 2 557 650 руб. / кв. м / мес., без учета НДС. Превышение очевидно является обоснованным – это ОКН регионального значения «Особняк-контора и здание библиотеки лесопильного производства Ф.Я. и Н.Я. Колобовых», здание фактически расположено на первой линии Песочной набережной, на пересечении ул. Большая Зеленина, Левашовского проспекта и Песочной набережной, и имеет прекрасные видовые характеристики. В 2021 г. была проведена реставрация здания и величина арендной ставки на период проведения оценки составляет 2 000 руб. / кв. м (опубликованное предложение[13]). Данный аналог исключается из расчетов (сделка 2019 года, несопоставимое локальное местоположение).

Вторая по величине арендная ставка – 1 658 руб. / кв. м / мес. – была получена 06.03.2024 на торгах по аренде ОКН регионального значения «Жилой дом Степанова В.Ф.». Торги также состоялись с превышением, при начальной цене 201 826,50 руб. в месяц арендная плата составила 1 019 224,23 руб. / мес. Очевидно, в данном случае имеет значение жилое назначение здания и его выгодное местоположение. Данный аналог исключается из расчетов (жилой дом).

Также из расчетов исключаются объекты по адресам: Санкт-Петербург, Конюшенная площадь, дом 1, строение 1 и Санкт-Петербург, Кадетская линия, дом 21, литера А, исходя из несравнимого с Объектом оценки местоположения.

Минимальная арендная ставка – 174 руб. / кв. м / мес. – была достигнута на торгах 20.03.2024 по объекту по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А. Вероятно, данная арендная ставка учитывает расположение объекта в периферийном районе города.

В результате анализа сделок из 9 объектов было выявлено 5 объектов-аналогов, информация по которым представлена далее. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 16.3 к настоящему Отчету.

14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Как правило, когда речь идет об аренде коммерческой недвижимости, используют удельный показатель арендной ставки, выраженной за 1 кв. м / мес. Оценщиком было принято решение использовать в качестве сопоставимой единицы сравнения удельный показатель арендной ставки, за 1 кв. м / мес., в российских рублях.

[13] https://spb.move.ru/objects/9254072918/

Табл. 12. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Аналог 1 Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1	Аналог 2 Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А	Аналог 3 Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А	Аналог 4 Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л	Аналог 5 Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Кадастровый номер здания	78:38:1112404:2009	78:06:0002025:3341	78:06:0002122:228	78:34:0010342:2011	78:36:0005116:1007	78:40:1916402:3050
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Без учета ограничений (обременений)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Ограничения КГИОП	ОКН регионального значения «Дача Н.М. Кочкина»	ОКН регионального значения «Главное здание», входящее в состав объекта культурного наследия регионального значения «Лечебница для нервнодушевно-больных Бари А.Э.»	ОКН регионального значения «Особняк Г.К.Мессонье»	ОКН регионального значения «Комплекс домов по ул. Урицкого, 35, 42, 43, 51, 54»	ОКН регионального значения «Здание детского сада» в составе комплекса ОКН регионального значения «Батенинский жилмассив»	ОКН регионального значения «Казарма» в составе комплекса объектов культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	10.09.2024	23.11.2022	17.11.2022	01.11.2023	13.12.2023	20.03.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта						
Адм. район СПб	Курортный	Василеостровский	Василеостровский	Кронштадтский	Выборгский	Петродворцовый

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:38:1112404:2009**	**78:06:0002025:3341**	**78:06:0002122:228**	**78:34:0010342:2011**	**78:36:0005116:1007**	**78:40:1916402:3050**
Характеристика местоположения	Административные центры городского округа, района	Административно-культурный, исторический центр города	Административно-культурный, исторический центр города	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района	Административные центры городского округа, района
Физические характеристики объекта						
Тип объекта	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой	Нежилое здание с земельным участком под застройкой
Общая площадь, кв. м	620,6	949,70	431,30	927,90	654,10	2 266,10
Материал стен	Деревянные	Деревянные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные
Этажность	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 1	3, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	3, в том числе подземных 0
Оценка состояния	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Инженерные коммуникации	Электроснабжение и отопление утрачены, водопровод и канализация отсутствуют	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии	Сопоставимые с Объектом оценки в неудовлетворительном состоянии
Экономические характеристики						
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**?**	**287 500,00**	**115 500,00**	**171 661,50**	**179 468,69**	**394 679,08**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**?**	**303**	**268**	**185**	**274**	**174**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Кадастровый номер здания	**78:38:1112404:2009**	**78:06:0002025:3341**	**78:06:0002122:228**	**78:34:0010342:2011**	**78:36:0005116:1007**	**78:40:1916402:3050**
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	Данные Заказчика	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389	https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681

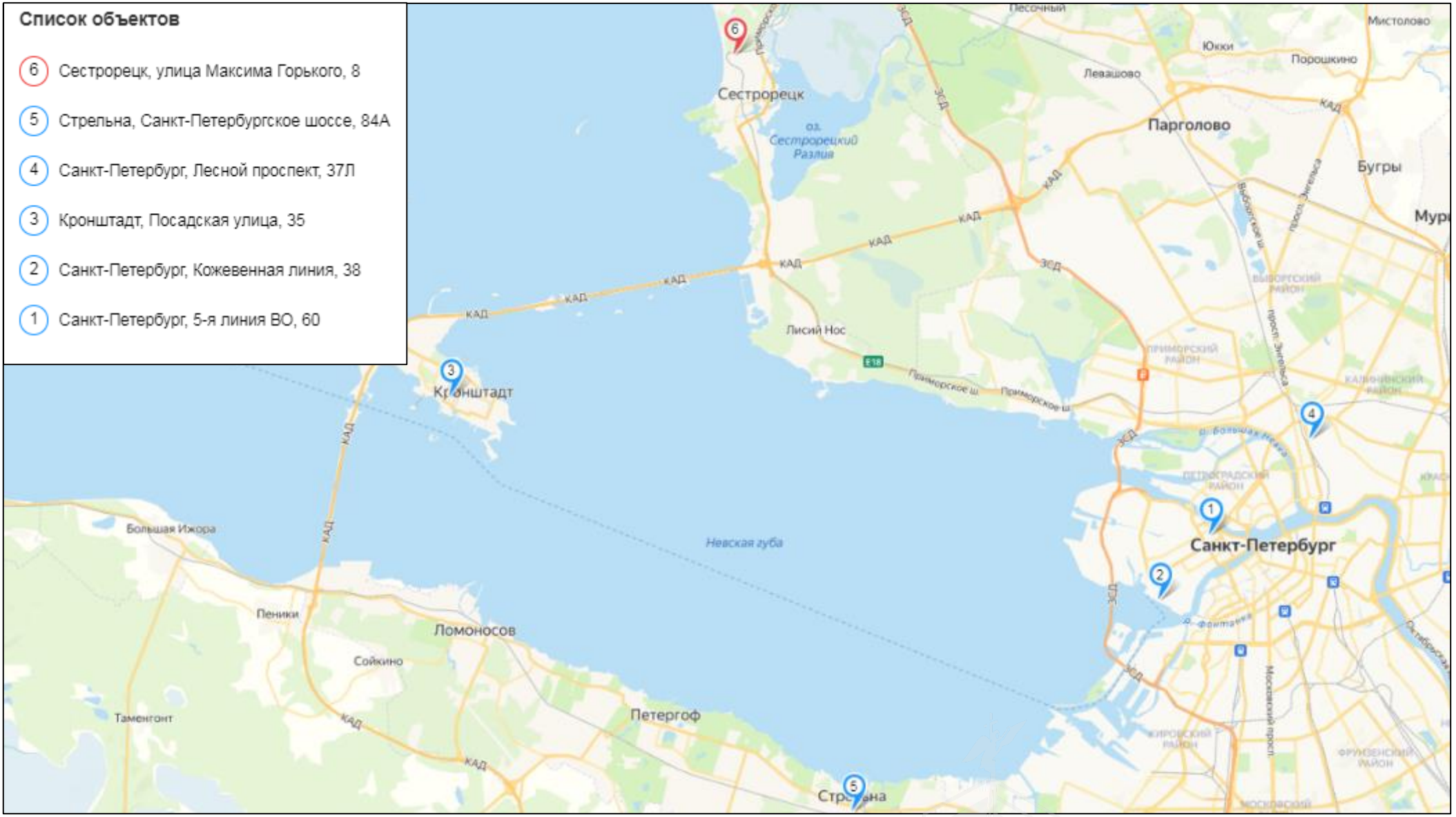


Рис. 10. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые права на объекты-аналоги – право пользования (аренды), что сопоставимо с Объектом оценки. Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (трансакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п. Предполагается, что условия финансирования у всех объектов-аналогов и оцениваемых объектов аналогичны, т.к. Оценщик не располагает сведениями о каких-либо особых условиях при сдаче объектов в аренду.

НДС в составе цены предложения. В арендную ставку Объекта оценки величина НДС (20%) не включена; цена сделок по аренде указывается без учета НДС.

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору не требуется, поскольку использованы цены сделок.

Условия рынка

Корректировка по данному фактору предполагает исследование изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидок к ценам предложений, иных условий, включая учет налогов.

Сделки по аренде объектов-аналогов состоялись в период 2022-2024 гг. Корректировка на условия рынка принимается согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, представленному в разделе 11.3.1 Отчета.



Источники: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования) и база объявлений ЦИАН (spb.cian.ru)

Рис. 11. Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ (в рублях), %

Скидки к ценам предложений не применяются.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен в таблице далее по тексту Отчета.

Табл. 13. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.		303	268	185	274	174
Передаваемые имущественные права	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%	0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		303	268	185	274	174
Условия рынка						
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	10.09.2024	23.11.2022	17.11.2022	01.11.2023	13.12.2023	20.03.2024
Индекс стоимости (данные ГБУ "ГУИОН")	277,7	223,8	223,8	262,0	262,0	249,8
Корректировка на изменение цен, %		24%	24%	6%	6%	11%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"	Сделка, АО "ФИ СПб"
Корректировка (скидка на торг), %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		376	332	196	291	194
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС	без учета НДС
Корректировка на НДС, %		0%	0%	0%	0%	0%
Передаваемые имущественные права		376	332	196	291	194
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	0	0
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м		376	332	196	291	194
Арендная ставка после корректировки, руб. / кв. м	**?**	**376**	**332**	**196**	**291**	**194**

14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Основные ценообразующие факторы, по которым были выявлены различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, и расчет соответствующих поправок в рамках второй группы корректировок представлены далее по тексту.

Корректировка на тип объекта

Все отобранные объекты-аналоги, так же, как и Объект оценки, являются нежилыми отдельно стоящими зданиями. Корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на местоположение

Корректировка учитывает ценовые зоны рынка земельных участков средних, больших, крупных и крупнейших городов.

Итоги расчета СтатРиелт[14] на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал:

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	1,16	1,09	1,04	0,78	0,48	0,24	0,27
Среднее значение	**1,00**	**0,89**	**0,83**	**0,80**	**0,47**	**0,30**	**0,12**	**0,15**
нижняя граница	0,80	0,64	0,60	0,59	0,19	0,15	0,02	0,04

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города.

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района.

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду.

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города.

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города.

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3537-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-srednikh-bolshikh-krupnykh-i-krupnejshikh-gorodakh-na-01-07-2024-goda

Корректировка на материал стен

Корректировки удельной рыночной стоимости домов на тип, конструкцию, материал стен дома – отношения удельной рыночной стоимости аналогичных домов, отличающихся конструкцией.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам индивидуальных зданий (местоположение, транспортная доступность, этажность, техническое состояние, окружение дома и участка, общая площадь здания, общая площадь участка, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций), но различных по конструкции (фундамент, материал стен, перекрытия и покрытия).

Итоги расчетов СтатРиелт[15] на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Тип (конструкция) дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного или монолитного железобетона. Стены наружные - утепленные преимущественно каменные (частично - из легких блоков), с облицовкой или оштукатуренные)			1,00
2	Монолитные и сейсмостойкие здания	Фундамент, каркас, связи, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены наружные - монолитные, кирпичные или блочные, утепленные с наружной отделкой облицовочными материалами	1,02	1,06	1,04
3	Облегченные здания	Фундамент - каменный. Стены наружные - утепленные преимущественно из облегченных каменных материалов (ракушечник, известняк-ракушечник, пустотелый или поризованный кирпич, шлаковые и т.п.), оштукатуренные либо облицованные. Балки и несущие элементы межэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные	0,89	0,97	0,93
4	Деревянные здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-ленточный. Балки и плиты междуэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - деревянные (сруб или брус), утепленные и обшитые	0,69	0,82	0,75
5	Быстровозводимые здания	Фундамент - преимущественно каменный или свайно-ленточный. Балки и плиты междуэтажных перекрытий и покрытий - металлические или деревянные. Стены наружные - утепленные дощатые или многослойные панели	0,57	0,77	0,67

01.07.2024

Общая площадь (фактор масштаба)

Критерием оценки является востребованность (уровень спроса) размеров площади объектов рынком коммерческой (административной) недвижимости. Кроме того, учитывалось, что чем больше площадь объекта, тем ниже удельная стоимость, так называемая «скидка на опт».

Это корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта. Критерием оценки служит общая площадь объекта. Стоимость удельной величины стоимости объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже меньших по площади объектов. Эта разница при сравнении аналогов обычно корректируется введением поправки на площадь.

По данным СтаРиелт[16], исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}, \text{ где}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

B – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

N – коэффициент торможения – степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

[15] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/337-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-11-07-2024-g/3502-na-material-sten-konstruktsiyu-individualnogo-doma-korrektirovki-na-01-07-2024-goda

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3441-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda

назначение	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,738
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,622

01.07.2024

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K\ s = (So/Sa)^n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Корректировка на инженерные коммуникации

Корректировки рыночной стоимости объектов на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования – отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями

Поскольку все нежилые здания представляют собой объекты в неудовлетворительном состоянии с отключенными коммуникациями, корректировка не вносится.

Корректировка на состояние объекта

Все помещения находятся в одинаковом – неудовлетворительном – состоянии, и передаются городом в аренду на 49 лет по Программе «Рубль за метр», корректировка не вносится.

Полученные значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице далее по тексту Отчета.

Корректировки по другим выявленным элементам сравнения не производились, учитывая отсутствие различий у объектов-аналогов и Объекта оценки по ним.

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования[17].

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта исследования.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть сумму абсолютных значений корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи. При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта исследования необходимо рассчитать весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта исследования по формуле:

17 Щербакова Н. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова – НГТУ, 2002. - 88 с.

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)},$$

где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1..n}$ – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Внесение корректировок и расчет арендной ставки за Объект оценки в рамках сравнительного подхода представлено в таблице далее.

Табл. 14. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1**	**Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А**	**Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л**	**Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А**
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	**-**	**376**	**332**	**196**	**291**	**194**
Характеристика местоположения	**Административные центры городского округа, района**	**Административно-культурный, исторический центр города**	**Административно-культурный, исторический центр города**	**Административные центры городского округа, района**	**Административные центры городского округа, района**	**Административные центры городского округа, района**
Коэффициент	0,83	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83
Корректировка, %		-17,0%	-17,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	**620,6**	**949,7**	**431,3**	**927,9**	**654,1**	**2 266,1**
Коэффициент	1,000	1,070	0,943	1,066	1,008	1,230
Корректировка, %		7,0%	-5,7%	6,6%	0,8%	23,0%
Материал стен	**Деревянные**	**Деревянные**	**Кирпичные**	**Кирпичные**	**Кирпичные**	**Кирпичные**
Коэффициент	0,75	0,75	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%	-25,0%
Относительная валовая коррекция	-	-10,0%	-47,7%	-18,4%	-24,2%	-2,0%
Корректировка, руб.	-	-37,4	-158,4	-36,0	-70,2	-3,8
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	**338**	**174**	**160**	**221**	**190**
Абсолютная валовая коррекция	-	24,0%	47,7%	31,6%	25,8%	48,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	4,2	2,1	3,2	3,9	2,1
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	27,1%	13,7%	20,6%	25,2%	13,5%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	**230**					

Определение надежности полученных результатов

При определении ценового показателя методом общих корректировок, формируется оценка среднего значения. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения ценового показателя. Так как среднее значение ценового показателя рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой.

Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. Т. е. «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью.

Иными словами, границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т. е.

$$\left[\overline{X} - \Delta; \overline{X} + \Delta\right], \text{ где}$$

$\overline{X}$ – среднее,

Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\overline{X} = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} X_i \text{ , где}$$

n – количество аналогов.

Табл. 15. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	**230**
Количество аналогов	5
Минимальное значение, руб. / кв. м	160,1
Максимальное значение, руб. / кв. м	338,2
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	**216,5**
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	71,7
Стандартная ошибка (Sigma*)	32,0
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	2,7764
Предельная ошибка, руб. / кв. м	**89,0**
Предельная ошибка	**41,1%**
Доверительный интервал, руб. / кв. м	**от 128 до 306**

Таким образом, предельная ошибка не превышает предельно допустимого значения, а рассчитанная Оценщиком арендная ставка Объекта оценки попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Табл. 16. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Значение
Площадь Объекта оценки, кв. м	620,60
Рыночная арендная ставка, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, расчетное значение, руб./кв.м в мес.	**230,00**
Рыночная арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв.м в мес.	**276,00**
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, округленно, руб./мес. за Объект	**140 000**
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./мес. за Объект	**168 000**

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке.

В соответствии с п. 3 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 указанного федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В данном разделе отчета Оценщиком сведены все данные, полученные в ходе проведения оценки, и принято окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого Объекта.

Для проведения расчетов в целях определения рыночной величины арендной платы за недвижимое имущество использовался единственно сравнительный подход. Обоснование выбора подходов для целей оценки и отказ от доходного и затратного подходов приведены в разделе 13.3 Отчета. Принимая во внимание тот факт, что рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга насыщен на дату оценки предложениями об аренде объектов, аналогичных оцениваемому, Оценщик считает, что сравнительный подход в данном случае наибольшее достоверно отражает состояние рынка коммерческой недвижимости в сегменте аренды.

Таким образом,

Рыночная величина ежемесячной арендной платы за нежилое здание площадью 620,6 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2009, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:8, по состоянию на 10.09.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов составляет, округленно[18]:

140 000 руб., без учета НДС,

или

168 000 руб., с учетом НДС.

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется. Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект (см. раздел 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

[18] Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 22.12.2023
№ 23000799

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 79

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 488,7 кв.м, кадастровый номер 78:38:1112404:2037, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:38:1112404:10.
2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга.
3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследи (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра
5. Вид стоимости: рыночная
6. Предпосылки стоимости:
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
- характер сделки – добровольная.

7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).
При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения: является объектом культурного наследия федерального значения.
8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 22.12.2023 № 23000799.
9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами
10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
11. Указание на форму составления отчета об оценке: отчет об оценке предоставляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.
12. Ограничения оценки: не выявлены.
13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки: Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
14. Требования к отчету об оценке:
Соответствие требованиям:
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

15. Прочие условия:
- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

ЗАКАЗЧИК
Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета

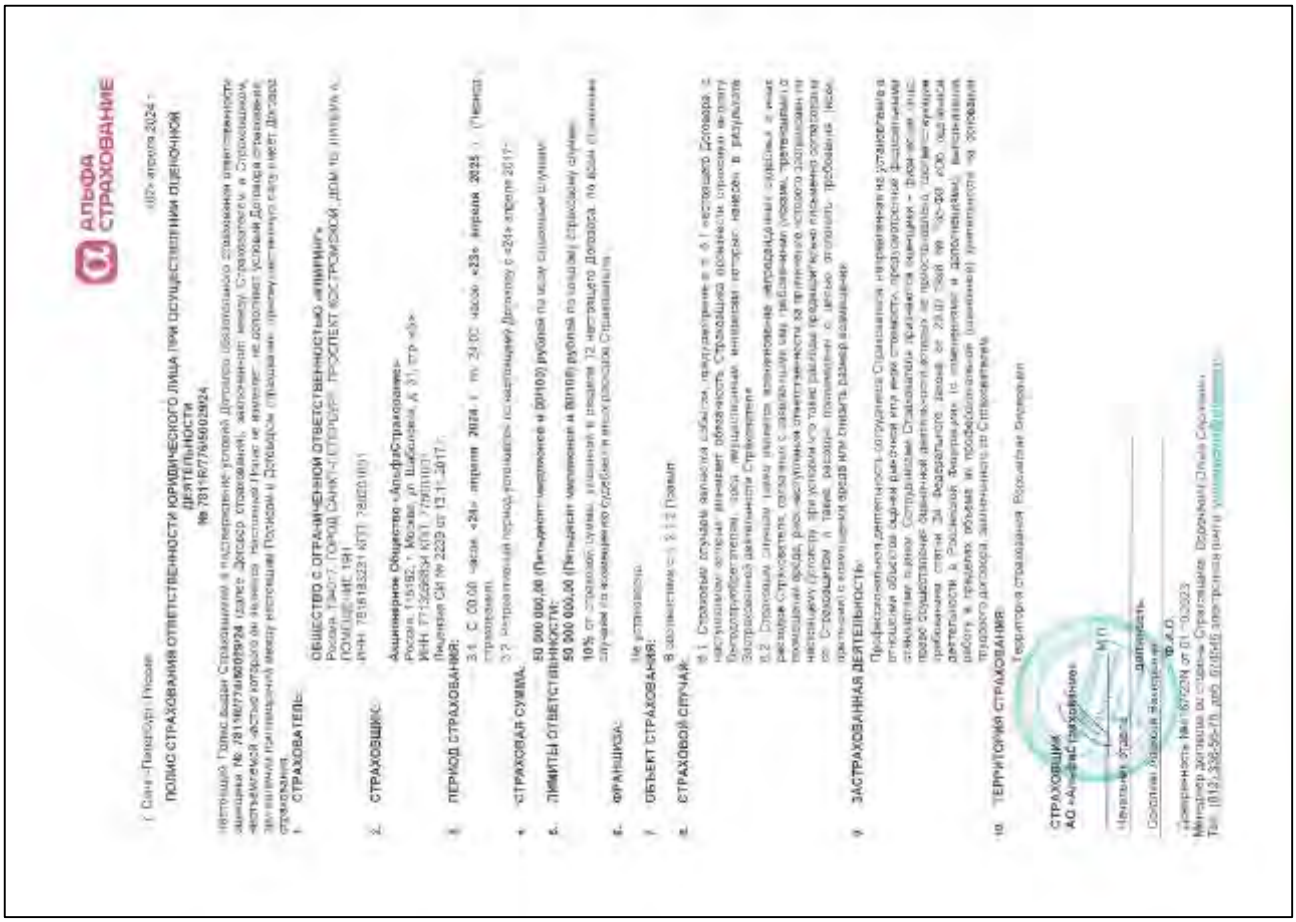
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00F07CEE5CE0013A78C8500143FF0B8B9A
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 19.08.2021 по 12.11.2025

ИСПОЛНИТЕЛЬ
Общество с ограниченной ответственностью
«КЛИРИНГ»
Генеральный директор

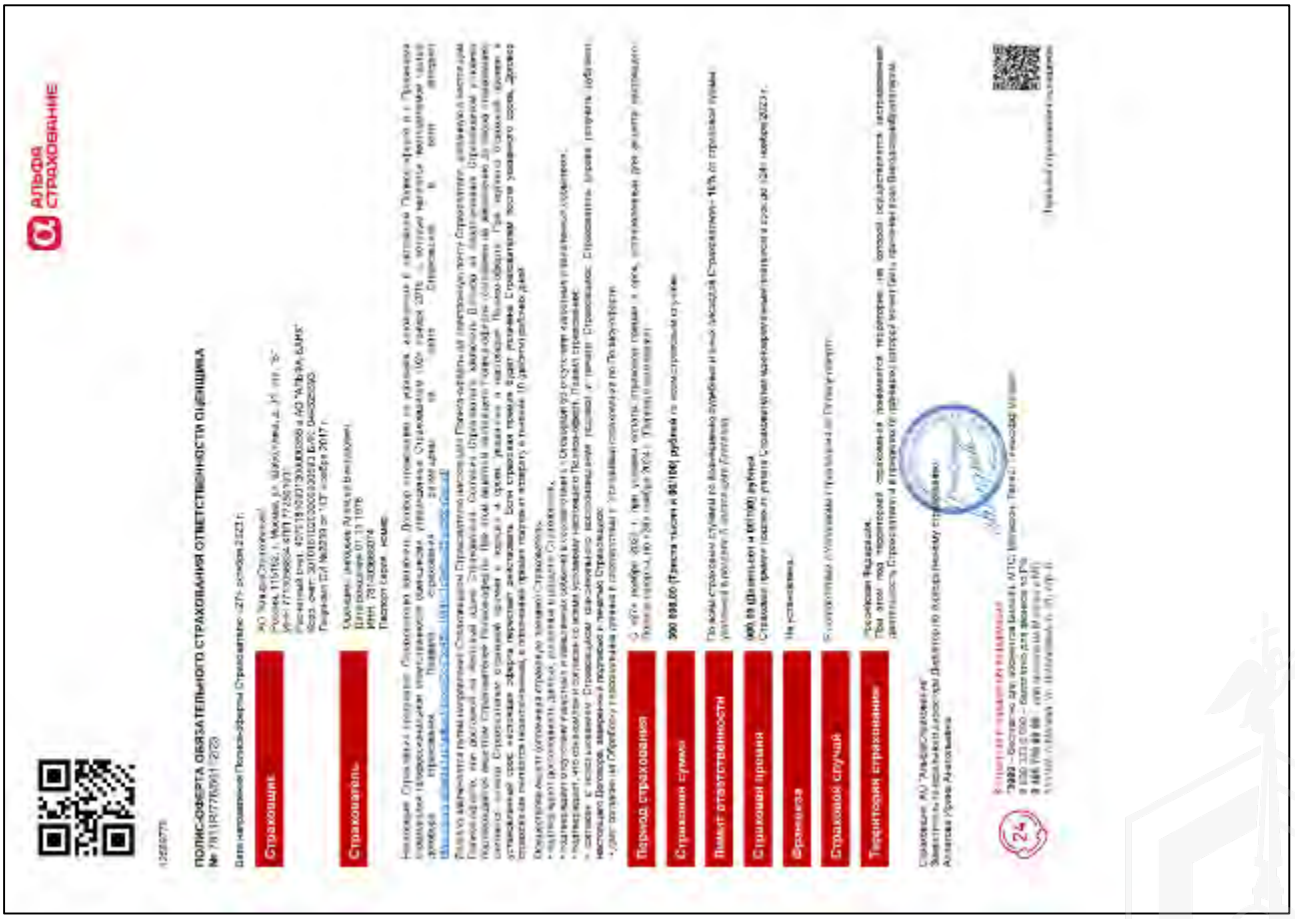
ООО
"КЛИРИНГ"

16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

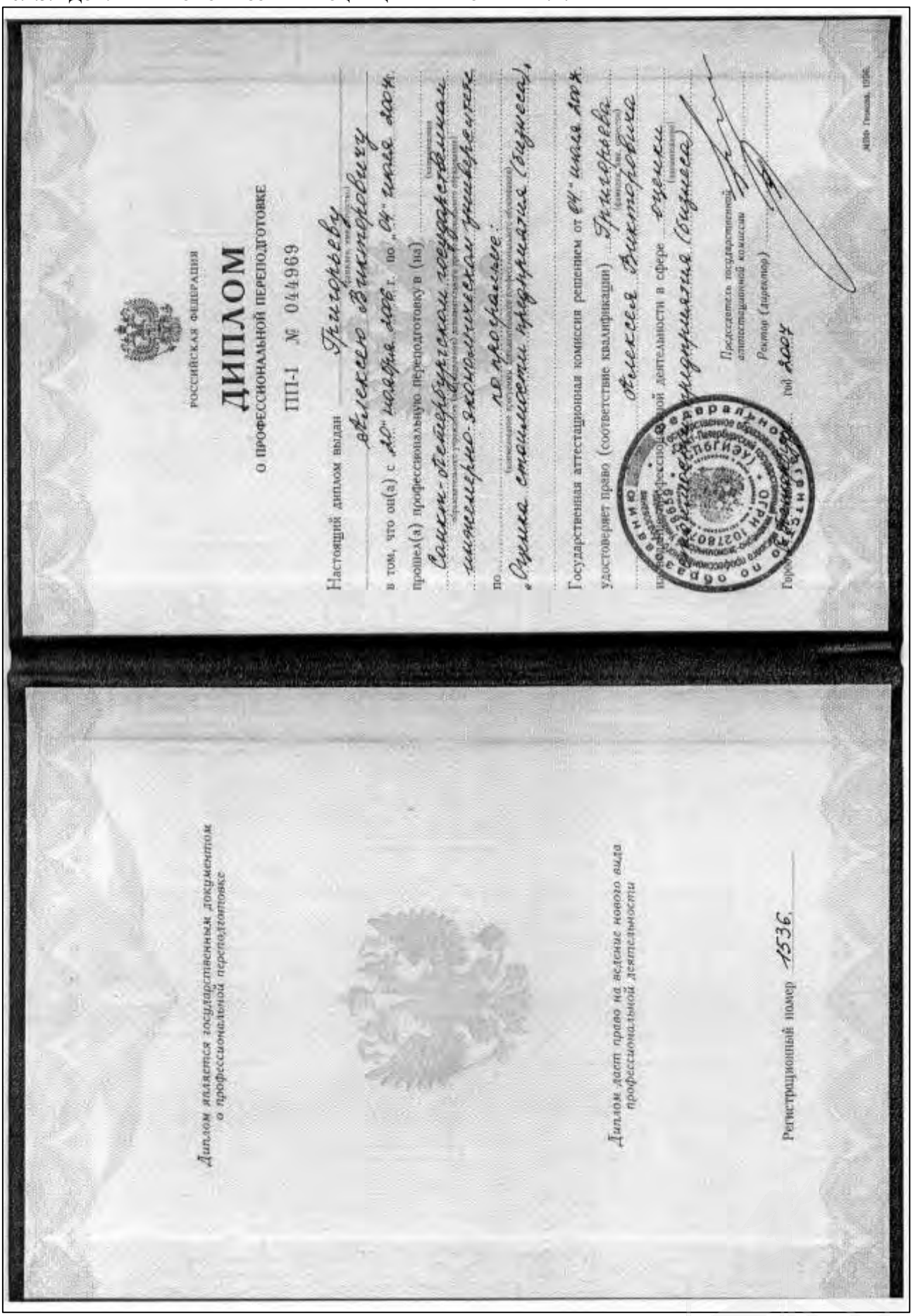
16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ»



16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В.



16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

№1212

Настоящая выписка из реестра Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

Григорьева Алексея Викторовича

о том, что Григорьев Алексей Викторович

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 24.05.2018 года за регистрационным №0872.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.05.2018 года

Дата составления выписки 24.05.2018 года

Директор А.Н. Лунях

16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037323-1 «24» мая 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «24» мая 2024 г. № 349

Директор А.С. Буянин

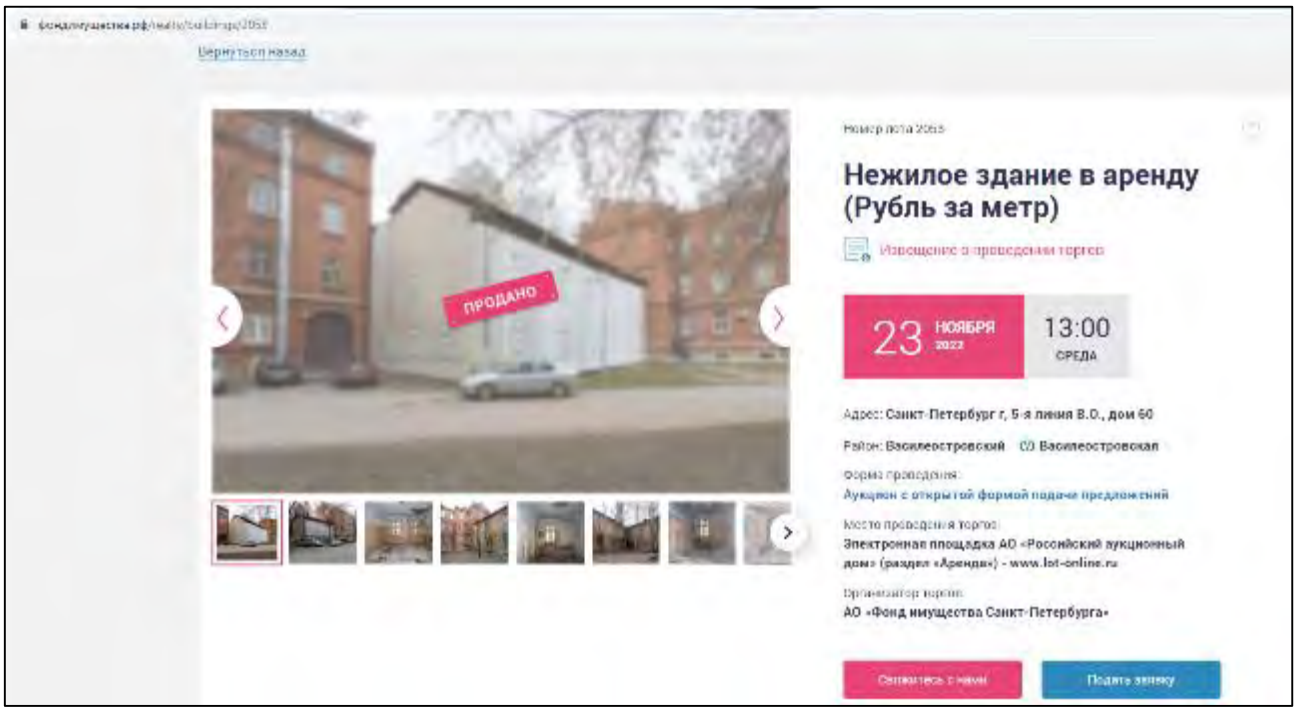
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «24» мая 2027 г.

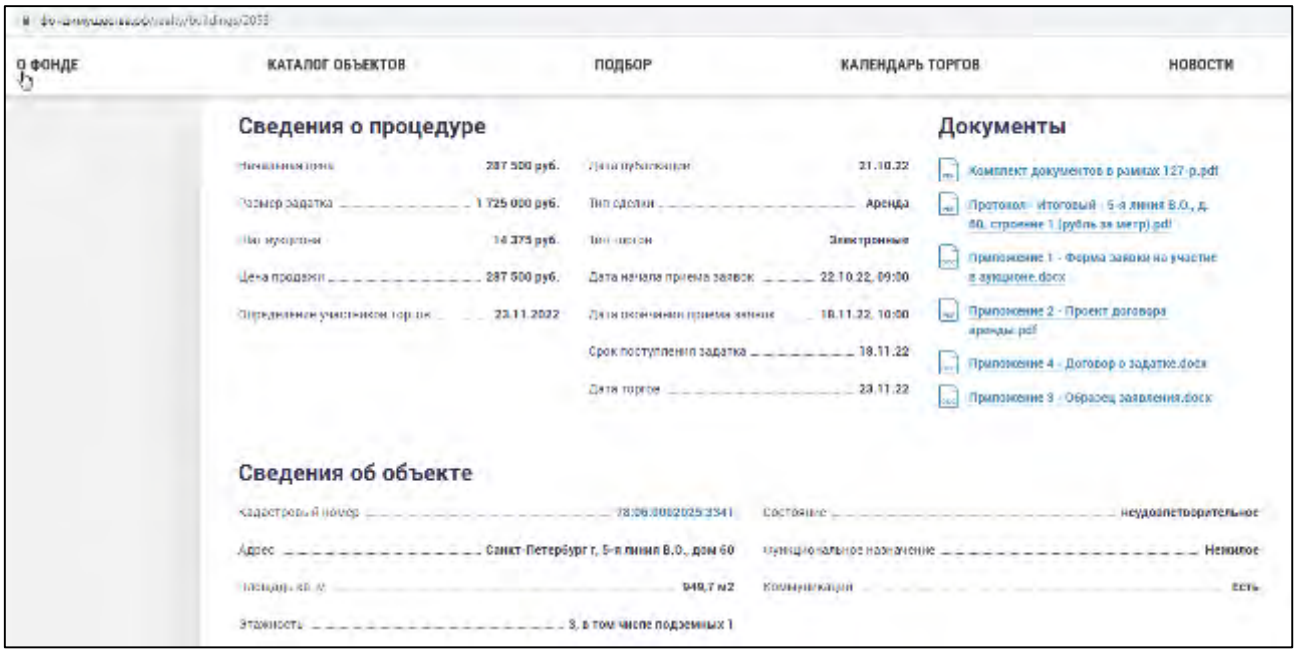
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Аналог № 1

Санкт-Петербург, 5-я линия В.О., дом 60, строение 1

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2053

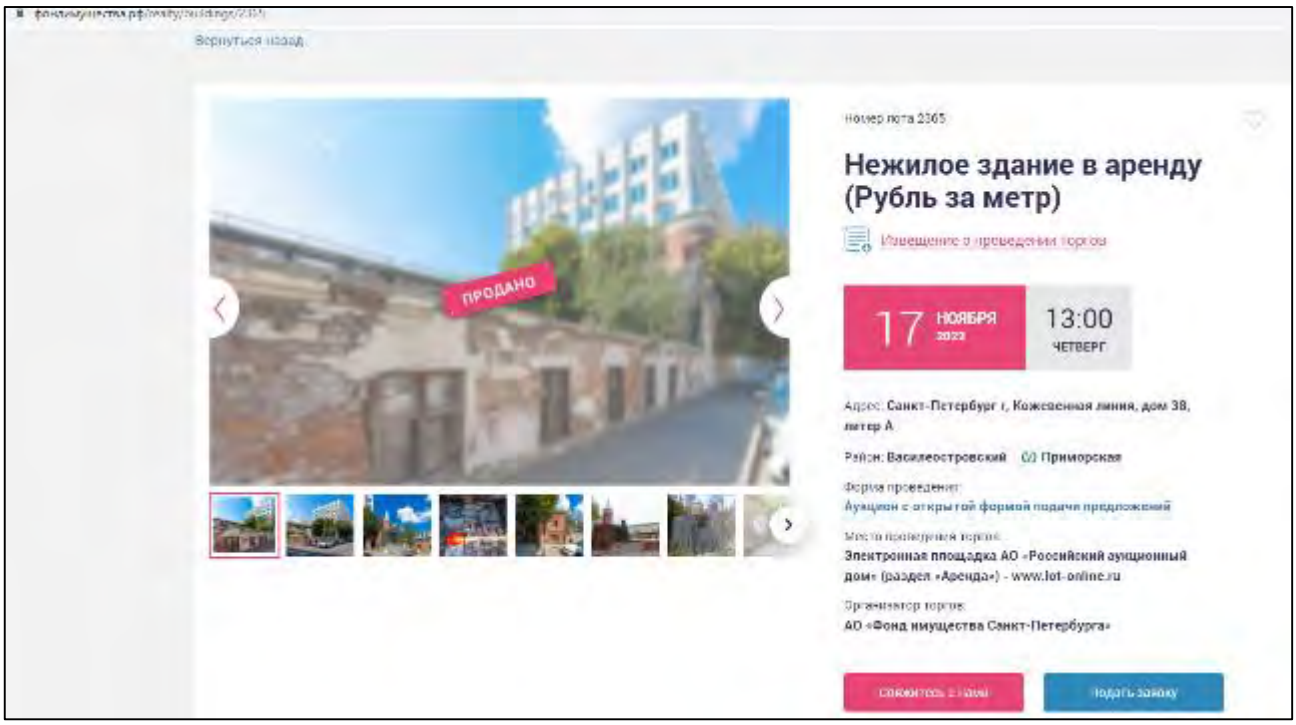


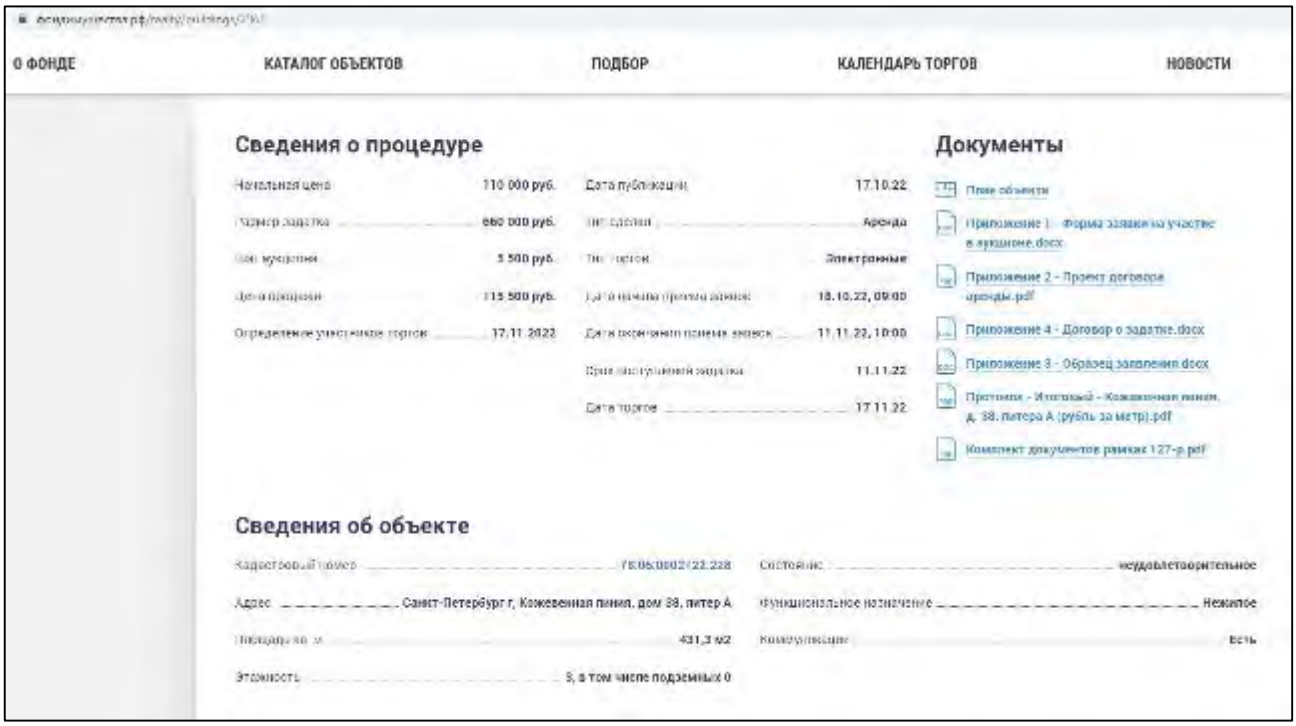


Аналог № 2

Санкт-Петербург, Кожевенная линия, дом 38, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2365

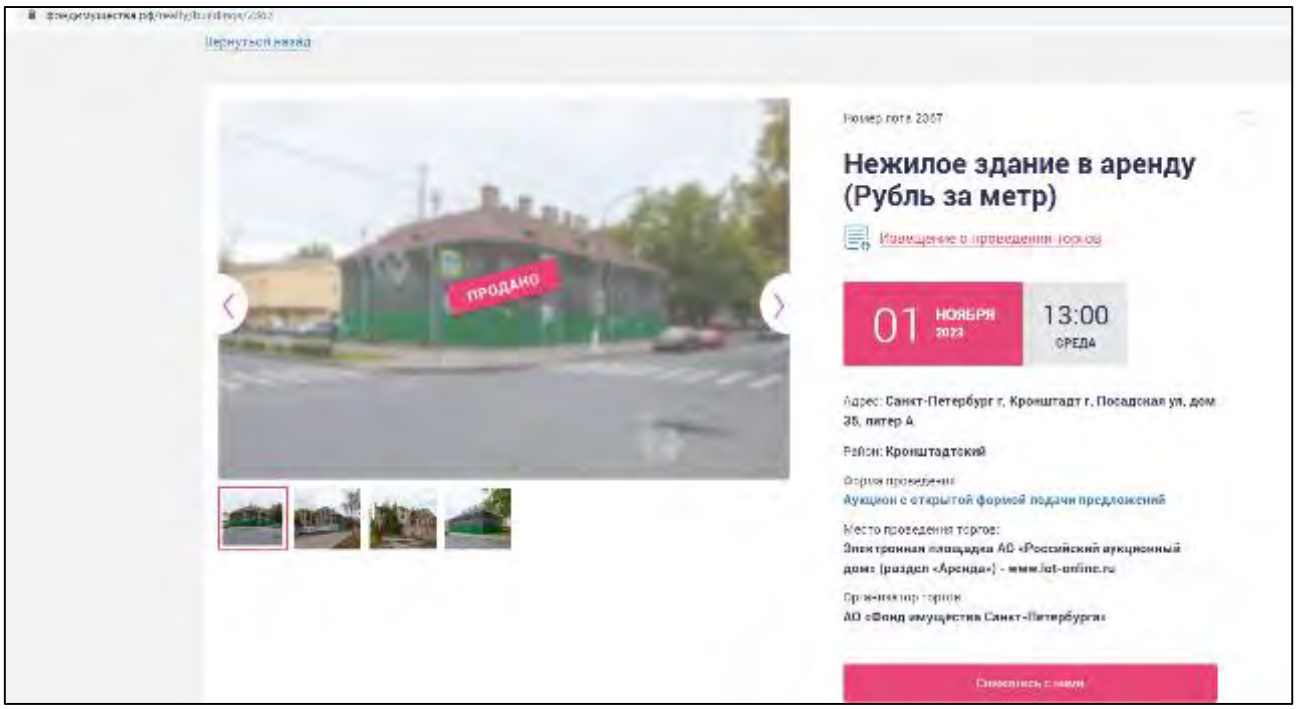


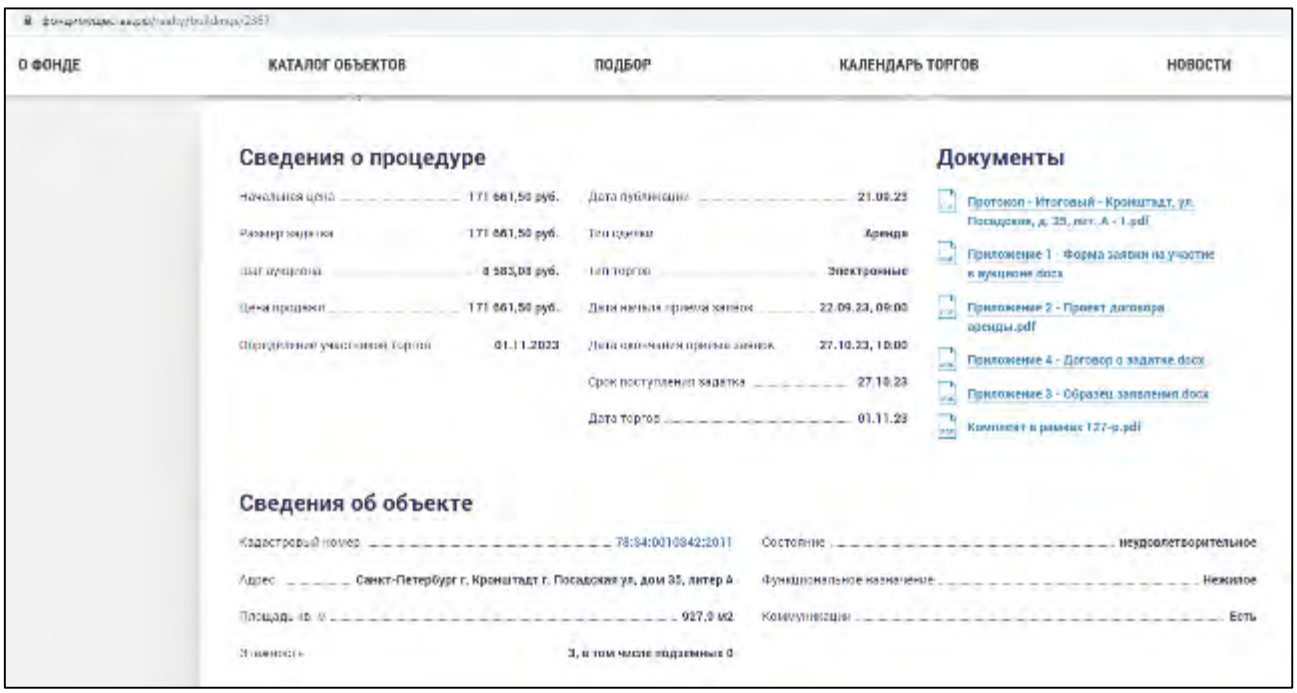


Аналог № 3

Санкт-Петербург, г. Кронштадт, Посадская улица, дом 35, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/2367

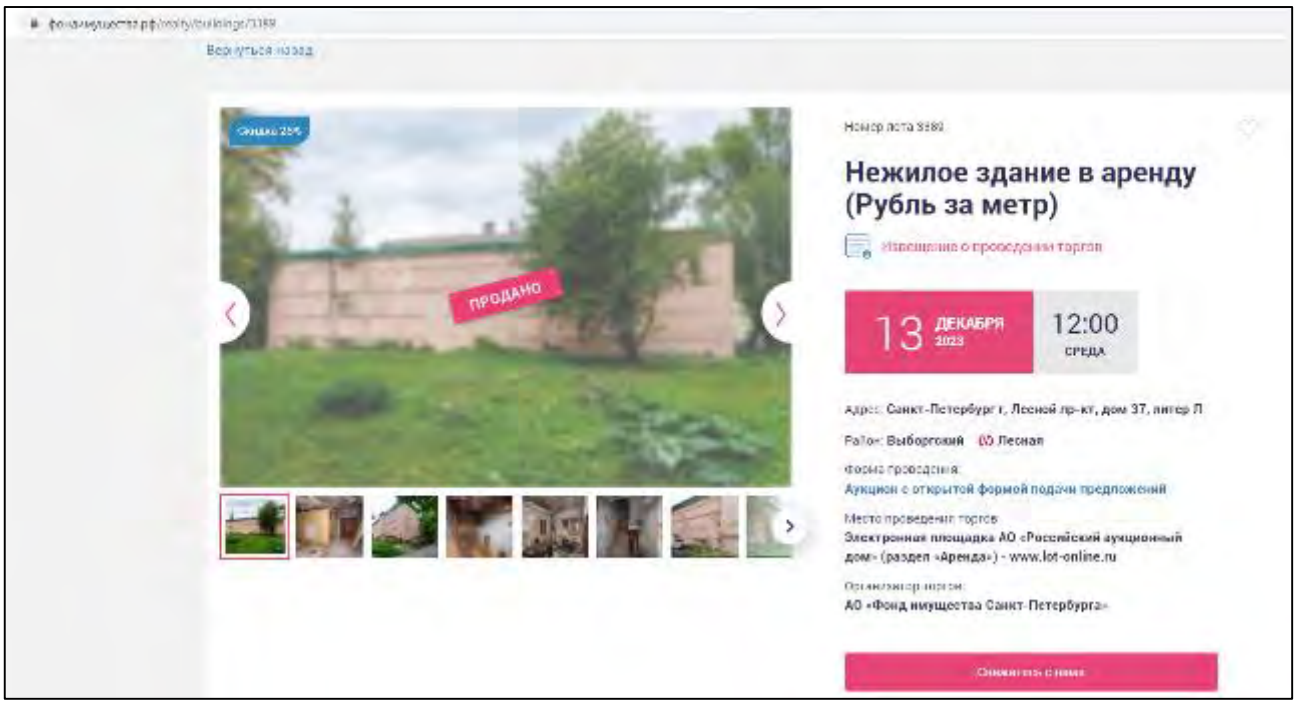


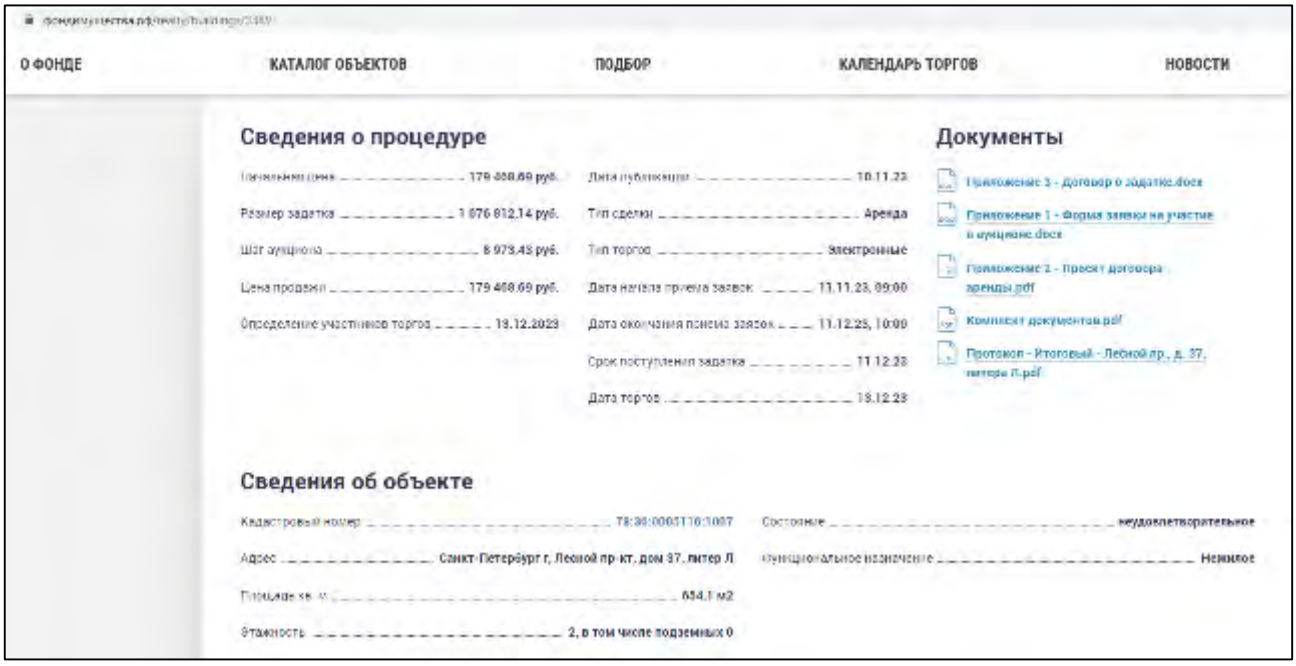


Аналог № 4

Санкт-Петербург, Лесной проспект, дом 37, литера Л

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3389

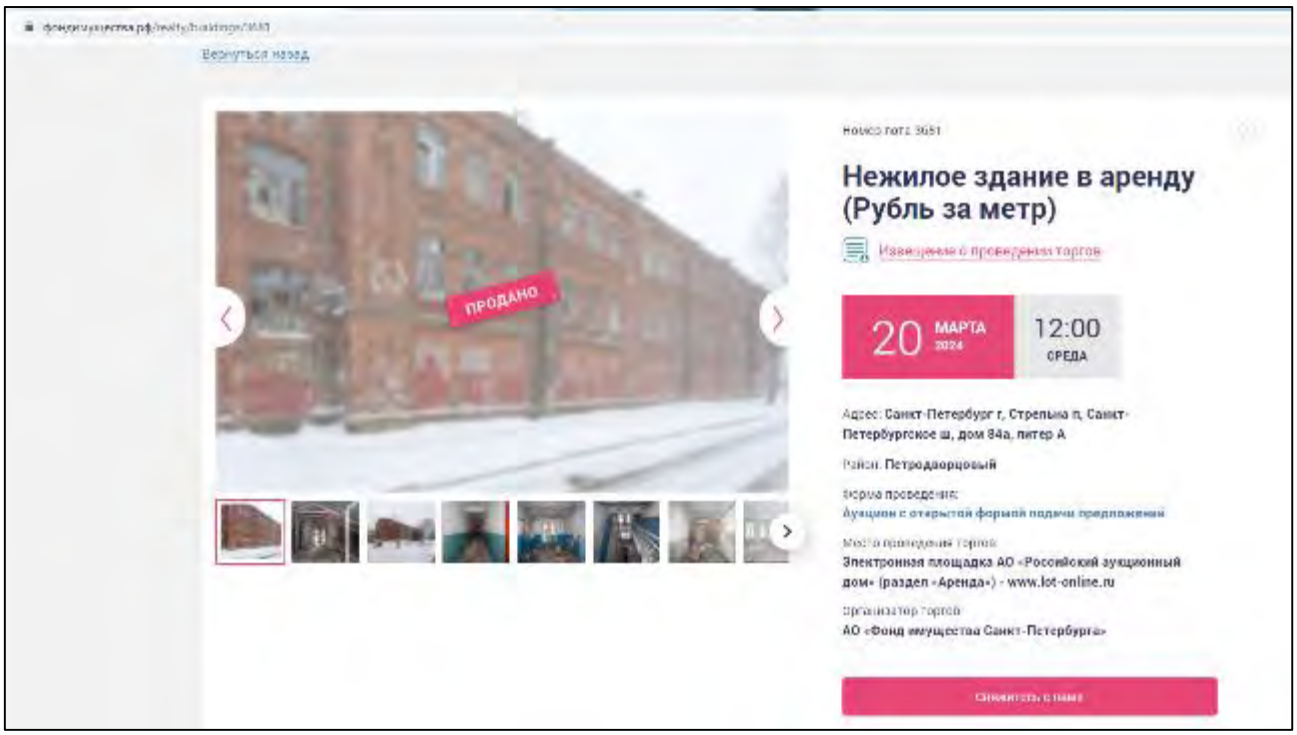


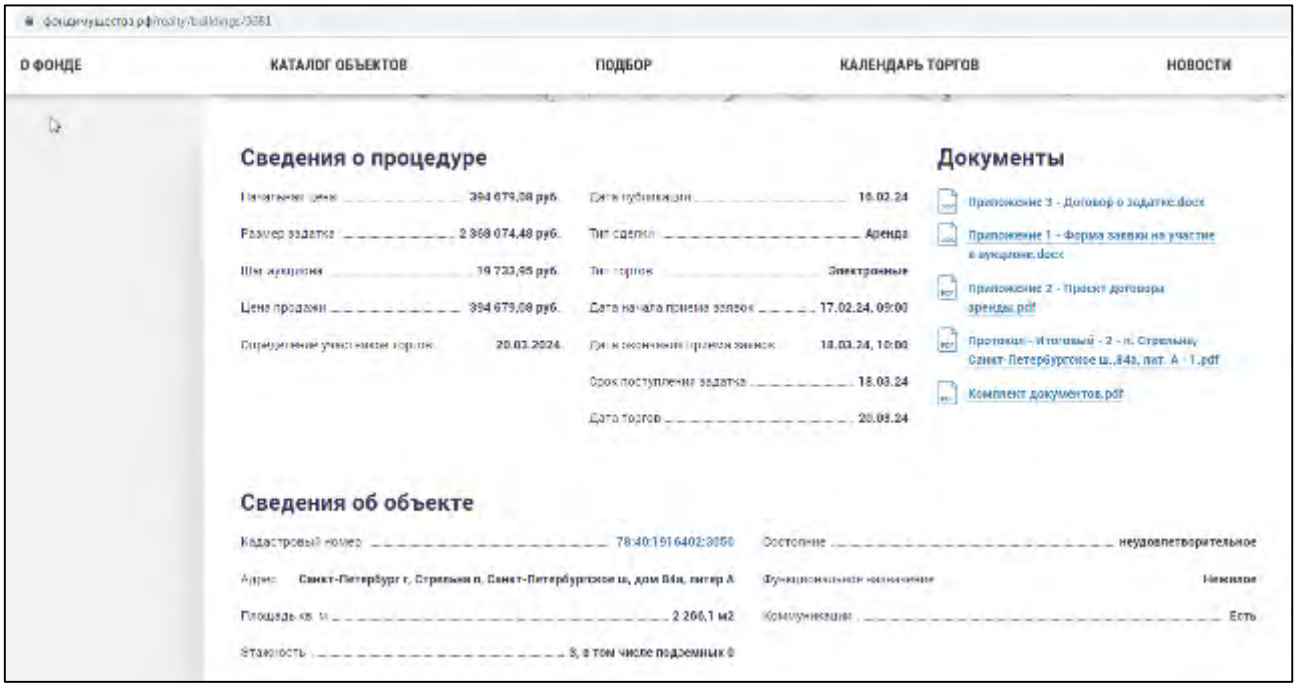


Аналог № 5

Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/3681





16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Письмо ККИ № 01-29-390/23-0-1 от 24.11.2023 об обследовании ОНФ и земельного участка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ
ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля
использования имущества
северных районов Санкт-Петербурга

СПб ГБУ «Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого
имущества»

№01-29-390/23-0-1 от 24.11.2023

На № _____ от _____

На обращение СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» от 24.11.2023 № 01-776/23-0-0 (вх. от 21.11.2023 № 01-29-390/23-0-0) по вопросу о предоставлении информации в отношении объекта куп-турного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, сообщаю следующее.

Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее - Комитет) в рамках предоставленных полномочий проведены обследования:

- объекта незавер. фонда – здания с кадастровым номером 78:38:1112404:2009, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее - Объект) 13.07.2023;
- земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:8 по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее - Участок) 24.11.2023 (копии актов обследований прилагаются).

Дополнительно сообщаю, что по состоянию на 24.11.2023 признаки осуществления хозяйственной деятельности на Участке отсутствуют. Объект не используется.

В связи с неудовлетворительным состоянием Объекта, обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировок/переустройства не проводилось, установить наличие фактического подключения Объекта к сетям инженерного обеспечения не представилось возможным.

По данным информационных систем Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Кадастр-2» и РГИС внешние границы Объекта изменены (площадь застройки Объекта уменьшена). В связи с наличием использующего для консервации Объекта наружного деревянного каркаса,

затянутого строительной сеткой, установить фактические внешние границы Объекта не представляется возможным.

Документы технического учета по Объекту в Комитете отсутствуют.

Приложения: на 34 л. в 1 экз.

Временно
исполняющий обязанности
начальника Управления *Место для подписи* **А.В.Подлесный**

Бочкарев Э.И.,
241-31-92

16.4.2. Выписка из ЕГРН на нежилое здание от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518795

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

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 26.08.2024, поступившего на рассмотрение 26.08.2024, сообщаем, что в Едином государственном реестре недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11 2 01 38 8
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Площадь, м2:	620,6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.М. Кочетова"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год завершения строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	17673789,64
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:38:1112404:2024, 78:38:1112404:2025, 78:38:1112404:2026, 78:38:1112404:2027, 78:38:1112404:2028, 78:38:1112404:2029, 78:38:1112404:2030, 78:38:1112404:2031, 78:38:1112404:2032
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федорова Аркадия Витальевна; действует(ют)(ла) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о невозможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность, 78-78/009-78/117/014/2015-188/2, 27.01.2016 16:19:12
4	Сведения об осуществленных государственных регистрациях ограничений права, обременений объекта недвижимости без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		11.01.2021 16:06:56
	номер государственной регистрации:		78:38:1112404:2009-78/031/2021-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 11.01.2021 бессрочно
	лица, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о невозможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и сохранению памятников культуры Правительства Санкт-Петербурга, № 10-766, выдан 24.08.2015
	сведения об отсутствии иных государственной регистрации ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

должность уполномоченного лица	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215513795			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

	сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
	сведения о внесенных изменениях или дополнениях в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации перехода, прекращения права, ограничения права и обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

должность	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215513795			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

должность	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	

Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795	
Кадастровый номер: 78:38:1 12404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	подпись	инициалы, фамилия

Лист 6

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего лист. в разделе 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17

26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795	
Кадастровый номер: 78:38:1 12404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1:

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	подпись	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1712404:2009	Инвентарный (условный): 2		



Масштаб: 1

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1712404:2009	Инвентарный (условный): 1		



Масштаб: 1

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего лист. в разделе 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:17 12404 2009	Нумерация (линий): 1		



Масштаб: 1

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего лист. в разделе 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:17 12404 2009	Нумерация (линий): 2		



Масштаб: 1

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственный кадастровый учет	подпись	инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего лист. в разделе 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:0012404:2009	Нумерация этажей: 1		

Масштаб: 1

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости	подпись	инициалы, фамилия

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 5	Всего лист. в разделе 5: 11	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:0012404:2009	Нумерация этажей: 1		

Масштаб: 1

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего ведение государственного кадастра недвижимости	подпись	инициалы, фамилия

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1712404:2009	Нумерация этажей: 1		

Масштаб: 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1712404:2009	Нумерация этажей: 2		

Масштаб: 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1712404:2009	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб: 1

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1712404:2009	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб: 1

полное наименование должности	документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518795			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер поэтажного(ых) плана(ов): 2		



Масштаб: 1

полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

16.4.3. Выписка из ЕГРН на земельный участок от 26.08.2024 № КУВИ-001/2024-215518792

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

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 26.08.2024, поступившего на рассмотрение 26.08.2024, сообщаем, что сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215518792			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:8		

Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2003
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:111241:8 от 09.12.2003 Комитет по земельному ресурсу и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Площадь, м2:	2435 +/- 17
Кадастровая стоимость, руб.:	14859649.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:1112404:2009
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	жилищное строительство
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Федечева Аркадия Витальевна, действующего(ей) на основании документа ** КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215513792	
Кадастровый номер:	78:38:1312404:8

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:38:1312404:8-78/004/2020-2 25.08.2020 11:10:43
4	Сведения об осуществленных государственных регистрациях ограничений права, обременениях объекта без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 Вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	Дата государственной регистрации:		26.08.2012 00:00:00
	Номер государственной регистрации:		78-78-80/068/2012-078
	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	Основание государственной регистрации:		Контракт на аренду земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости) № 15307, выдан 21.12.2011
	Сведения об осуществленной государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом в договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

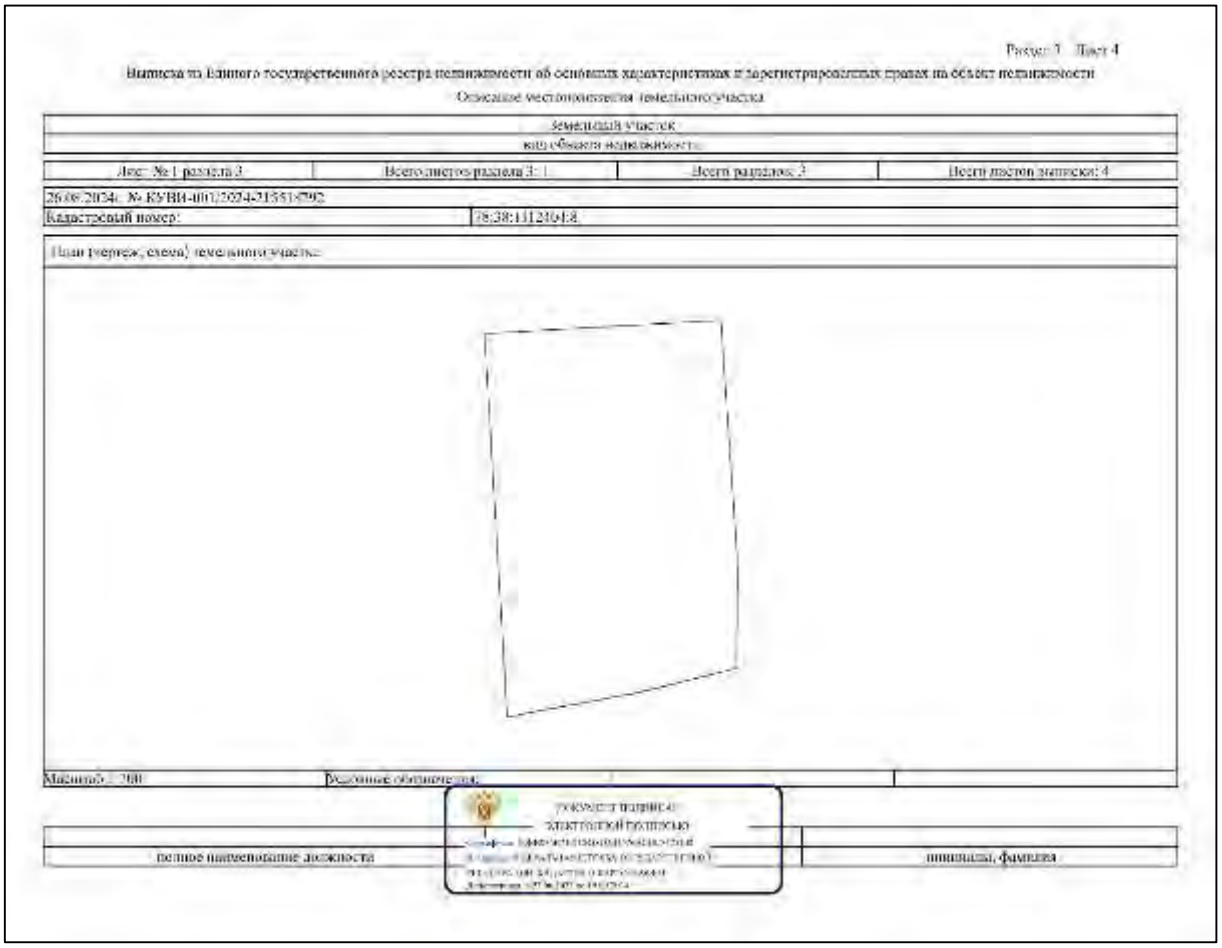
Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

26.08.2024г. № КУВИ-001/2024-215513792	
Кадастровый номер:	78:38:1312404:8

	сведения о документе, устанавливающем ограничение прав и обременение объекта недвижимости: вид, номер, дата и время государственной регистрации ипотеки в силу закона:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии возражения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания, сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации перехода, прекращения права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия



Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

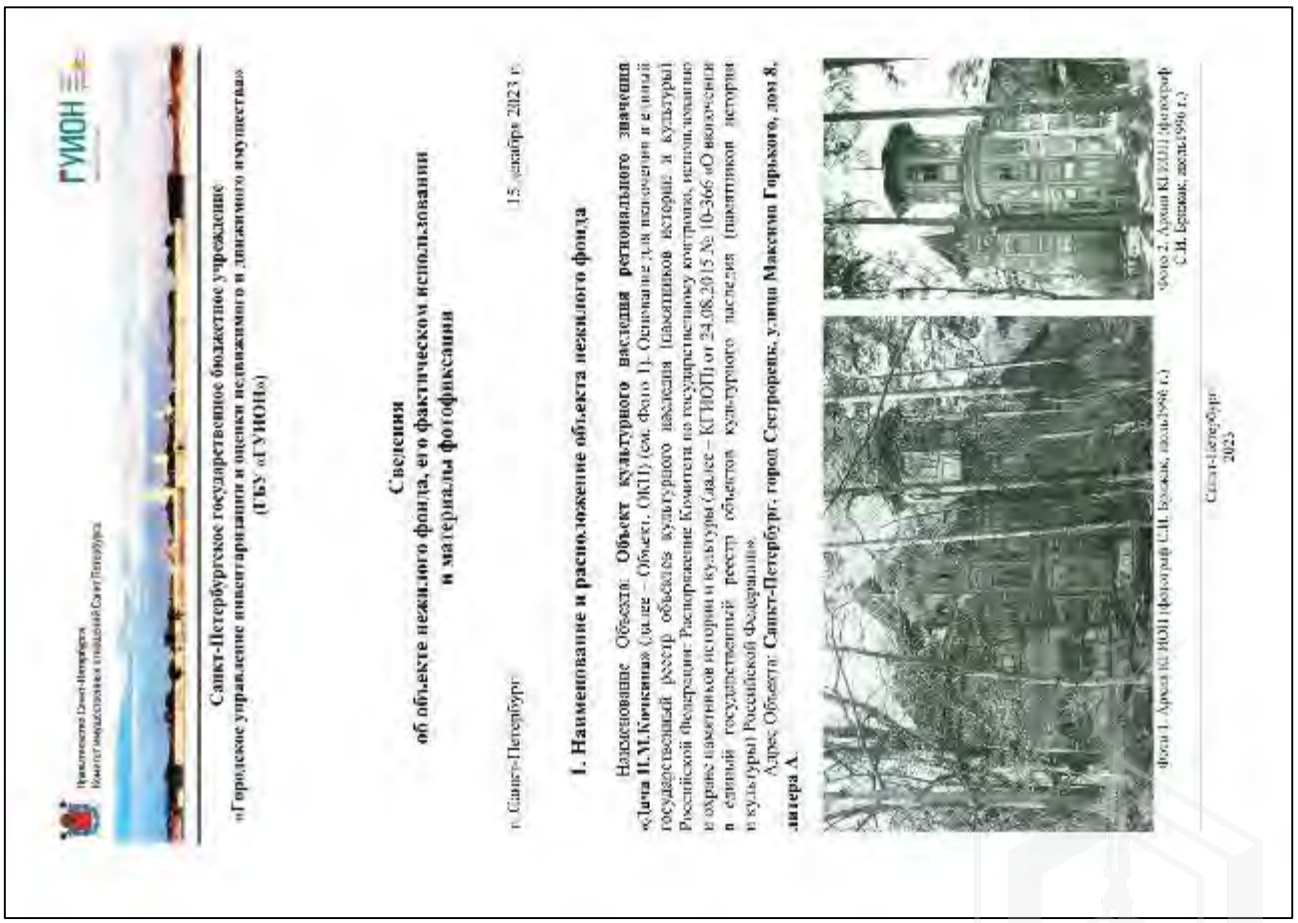
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.09.2024г. № КУВИ-001/2024-215515792			
Кадастровый номер:	78:38:1112361:8		

(План (чертеж, схема) земельного участка)

Масштаб: 1:200	Условные обозначения:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

16.4.4. СВЕДЕНИЯ О ФАКТИЧЕСКОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА И МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ОТ 15.12.2023



Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

ГУИОН

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании
и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 15 декабря 2023 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Дача И.М.Кичкина»** (далее – Объект, ОКН) (см. фото 1). Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 24.08.2015 № 10-366 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации»
Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А.**

фото 2. Архив КГИОП (фотограф С.И. Ерёмин, дата 1996 г.)

фото 1. Архив КГИОП (фотограф С.И. Ерёмин, дата 1996 г.)

Санкт-Петербург
2023

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – двухэтажное здание с мезонином-надстройкой. Материал стен: рубленые, каркасно-обшивные, дощатые. Площадь: 377 кв.м. Постройка здания относится к 1906 – 1909 гг., по проекту неизвестного архитектора, в стиле модерн. Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Сестрорецк» Курортного района Санкт-Петербурга, юго-восточнее (на расстоянии около 500 м) санатория «Сестрорецкий Курорт» (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность.

– удаленность от ближайшей станции метро «Беговая» – в пути около 35 минут на автомобиле (23,5 км) и около 1 часа на общественном транспорте;

– ближайшие остановки общественного транспорта: 450 метров ходьбы пешком от железнодорожной платформы «Платформа Курорт» или 770 метров ходьбы пешком до остановки «Сестрорецк – Курортная улица» автобусных маршрутов №№ 216, 306, 307, 311, 312, 315;

– удаленность от ЗСД и КАД – около 10 км.



Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Курортный район (РГИС)



Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «город Сестрорецк» (РГИС)



Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании ОКН, земельном участке под ОКН и территории ОКН

2.1. Сведения Росреестра и РГИС о здании

Данные Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 377;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 2;
- Материал наружных стен: рубленые;
- Год ввода в эксплуатацию: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 5 618 959,59
  - дата определения 31.08.2022;
  - дата внесения 09.09.2022;
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 27.01.2016 № 78-78/004-78/117/014/2015-188/2;
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
  - Объект культурного наследия от 11.01.2021 № 78:38:1112404:2009-78/011/2021-2;
  - срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.01.2021 бессрочно;
  - лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

2.2. Сведения Росреестра и РГИС о земельном участке.

Данные Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН):

- Кадастровый номер: 78:38:1112404:8 (дата присвоения 09.12.2003);
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 25.08.2020 № 78:38:1112404:8-78/004/2020-2;
- Площадь, кв. м: 2335 +/- 17;
- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Вид разрешенного использования: ведение садоводства;
- Кадастровая стоимость, руб.: 34 844 249,28
  - дата определения 01.01.2022;
  - дата внесения 19.01.2023,
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
- Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости от 26.04.2012 № 78-78-04/009/2012-078;
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;
- лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: публичный.
- Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации:
- Срок действия: не установлен;
- Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки;
- Реквизиты документа-основания: распоряжение «О внесении изменений в распоряжение Невско-Ладожского бассейнового водное управление (БВУ) от 19.10.2016 г. № 86 «Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга» от 19.07.2021 № 104 выдан: Невско-Ладожское БВУ Федерального агентства водных ресурсов;
- Содержание ограничения (обременения): в соответствии со статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации в границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

Ситуационный план участка приведен ниже на Рис. 4.



Рис. 4. Ситуационный план участка

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН выглядит следующим образом (см. рис. 5):



Рис. 5. Схема расположения здания ОКН по данным РГИС

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года N 2395-1 "О недрах". В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения, установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду:

- Реестровый номер границы: 78:00-6.45;
- Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории;
- Вид зоны по документу: Зона с особыми условиями использования территории. Часть водоохранной зоны Балтийского моря; Тип зоны: Водоохранная зона.

По данным РГИС, ведомость координат земельного участка (в метрах):

№ п/п	X	Y
1	113656.19	93429.82
2	113660.11	93451.1
3	113664.13	93467.36
4	113666.55	93467.34
5	113680.64	93467.57
6	113721.1	93464.79
7	113718.93	93426.11
8	113656.19	93429.82

- Принятые работы по межеванию земельных участков: отсутствуют
- Зоны с особыми условиями использования:
  - Охранная зона газораспределительной сети;
  - Территория объекта культурного наследия;
  - Водоохранная зона водного объекта.
- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности: ЗРЗ(38)13

– Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды: устройство аллейных

посадок вдоль проезжей части улиц; сложившаяся к концу XIX – началу XX веков система высотных доминант: принцип застройки разрозненными зданиями; тип крыш (скатные). Ъ

Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения, запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия. 22.8.3.6.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

– Функциональная зона Генерального плана: Полоса ИЖД (Зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны);

– Территориальная зона ПЗЗ: код зоны (наименование) – Ж2-2 (Жилая зона индивидуальных отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры);

Высотный регламент: отсутствует;

Проекты планировки и межевания: отсутствуют;

– Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют;

– ЗНОП городского значения: отсутствуют;

– ЗНОП местного значения: отсутствуют.

Согласно РГИС, схема расположения земельного участка под ОКН и его территории выглядит следующим образом – координаты не совпадают между собой (см. рис. 6):



Рис. 6. Схема расположения здания ОКН по данным РГИС

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Согласно схеме РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. рис. 8)



Рис. 8. Границы Территории ОКН и земельного участка с кадастровым номером 78:38:1112404:9

Таким образом, исходя из приведенной информации выше, можно сделать вывод, что граница территории ОКН (юго-западная часть) заходят на примыкающий с запада земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112404:9, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8а, литера А.

3. Краткая историческая справка об Объекте

По данным КГИОП [7], размещенным на их официальном сайте, а также, в предоставленной КГИОП справке приведена следующая информация.

Дача П.М. Кочкина расположена в северной части бывшей Сестрорецкой лесной дачи, в её историческом районе «Каноперка».

До основания Сестрорецка здесь находилось селение Карожанна (швед. Karokanna), или Коропова (швед. Koropova). Современное название появилось в XVIII веке, вероятно, оно представляет собой переосмысление прежнего наименования, связанное с тем, что здесь располагался лагерь канониров — служителей артиллерийской части.

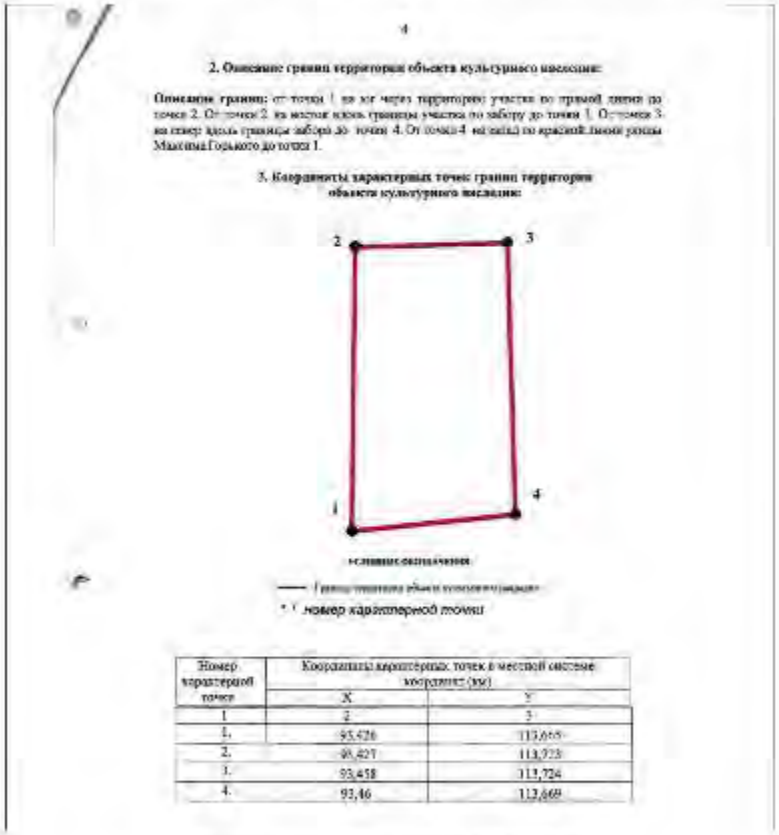
Дальнейшее развитие северных территорий, расположенных вдоль побережья Финского залива, связано со строительством в 1893-1894 годах Приморской Санкт-Петербургско-Сестрорецкой железной дороги по проекту инженера-механика П.А. Авенариуса. Позже линия была проложена до современного Курорта. Для увеличения дохода Авенариус, как директор-распорядитель правления Приморской железной дороги, обратился к правительству с просьбой о выделении земель вокруг дороги для строительства Курорта. Местность эта была песчаная и по берегу Финского залива покрыта сосновым лесом.

[7] https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2020/04/03/%D0%A1%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%BE_%D1%84%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC_%D0%B8%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B0_%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D1%83%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%8F_%D0%B8_%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8B_%D1%84%D0%BE%D1%82%D0%BE%D1%84%D0%B8%D0%BA%D1%81%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8.pdf

[8] https://www.gov.spb.ru/gov/otrasl/c_gosreestr/more/13933/

2.3. Сведения КГИОП и РГИС о территории ОКН

Согласно информации КГИОП, приложенной к его распоряжению от 18.06.2020 № 07-19-238/20, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. рис. 7):



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (м)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

Рис. 7. Схема расположения границ ОКН по данным РГИС

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
125

Министр земледелия и государственных имуществ А.С. Ермолов обратился к лейб-медику Л.Б. Бертенсу для заключения о строительстве Курорта в Сестрорецке. В 1896 году после осмотра местности он «представил министру докладную записку, подтверждающую всю пользу проектированного курорта и соседних дач». Строительство Курорта было завершено уже к 10 июня 1900 года. Путеводители того времени отмечали, что «Сестрорецкий курорт своей обширностью превосходит не только русские, но и заграничные курорты».

Строительство железной дороги и Курорта оказало огромное влияние на развитие всей дачной местности на землях Сестрорецкой казенной дачи, не только как крупного оздоровительного центра, но и популярной дачной местности, где можно было не только поправить здоровье, но и себя показать».

Участки сдавались в аренду с 1897 г. на 99 лет. Деревья на участке, не попавшие под застройку, по условиям аренды запрещалось вырубать. Сохранились старые сосны, окружающие здание и сегодня. Так же подписывался оброчный договор с лесничим Сестрорецкого лесничества. Ежегодный платёж оброка составлял 175 руб. Арендный договор на участок №75 был подписан коллежским секретарём Николаем Михайловичем Кочкиным. Им по условиям договора в течение трёх лет был выстроен двухэтажный зимний дом, флигель, хозяйственные службы.

28 августа 1917 года участок был передан по передаточной надписи жене Петроградского купца 1-й гильдии Х.-Т. Л. Гельцер на тот же срок и с теми же условиями содержания.

Здание, построенное в 1906-1909 гг. (архитектор неустановлен) до настоящего времени сохраняет градостроительное и средообразующее значение, как элемент деревянной застройки у станции «Курорт». Лицевым (северным) фасадом здание выходит на ул. М. Горького, которая до 1930-х годов носила название Авенариусская в память о создателе Сестрорецкого Курорта и строителе Приморской железной дороги.

После 1923 года частные владения в районе Сестрорецка были муниципализированы. В 1925 году в нём разместили детский дом. После Великой Отечественной войны дача использовалась санаторием «Сестрорецкий курорт».

Двухэтажное бревенчатое здание на гранитном цоколе, рубленное в лапу, представляет собой яркий пример загородного двухэтажного дома, выделяя его из типичной деревянной застройки Сестрорецка. В его архитектурном решении проявились искания новых выразительных художественных форм, присущих стилю модерн.

Здание выделяется пластикой северного фасада, акцентированного по центральной оси трапециевидным эркером, завершенным в уровне третьего этажа восьмигранным бельведером под шлемовидной кровлей. Северо-западный угол оформлен восьмигранным эркером так же с бельведером в уровне третьего этажа. Оформление эркеров вертикальными тягами, подчеркивающими грани вертикальных же объёмов и членения окон, формирует сильный вертикальный акцент в архитектуре здания. Окружающие здание сосны, первоначально произрастающие на участке, усиливают это эффект. Северо-восточная часть фасада оформлена огромными застеклёнными арками с ветрежным остеклением.

В визуальной близости от дома располагается главный вход в Сестрорецкий Курорт с монументальной аркой.

Сохранившаяся декоративная отделка здания и фотофиксация здания 1990-х позволяют полностью восстановить существующие утраты архитектурно-художественного оформления фасадов и кровли.

«Дача Н.М. Кочкина» является объектом культурного наследия регионального значения. Государственная историко-культурная экспертиза с целью обоснования включения объекта в реестр проводилась по программе КГИОП.

Первоначальное охранное обязательство в отношении Объекта было утверждено распоряжением КГИОП от 14.07.2016 № 40-144. В него были внесены изменения распоряжением КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20. Действующее на сегодня охранное обязательство в отношении Объекта было утверждено распоряжением КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22.

На март 2012 г. – жилой дом на несколько квартир, частично расселен. Полностью расселен в 2016 году. Расселенное деревянное здание в 2018 году включено в перечень объектов программы льготной аренды объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии («Рубль за метр»).

В феврале 2018 года КГИОП выдал задание Жилищному агентству Курортного района на проведение первоочередных противоаварийных работ на объекте.

Сохранившаяся к 2018 году декоративная отделка здания и подробная фотофиксация позволяла полностью восстановить существующие утраты архитектурно-художественного оформления фасадов и кровли.

16 мая 2018 года здание частично обрушилось – произошло обрушение ризалита в центральной части северного фасада. Прокуратурой Курортного района проведена проверка.

По информации администрации Курортного района (далее – РА), по результатам проведенного в 2018 году обследования здания разработана проектно-сметная документация на работы по сохранению Объекта. До 06 марта 2019 года на согласование в КГИОП документация не поступала.

В начале 2019 года произошло второе обрушение. Осенью 2019 года здание было частично разобрано в ходе противоаварийных работ (разобрана старая и установлена новая временная крыша, демонтированы аварийные конструкции и обшивка здания).

На основании Решения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № УРОНФ-1491/20 от 12.08.2020 на площадке Российского аукционного дома проведен аукцион по программе «Рубль за метр» в отношении Объекта, по результатам которого, 25.11.2020 г. победителем признан ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034). Итоговая цена арендной платы за время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 228 000 руб./месяц (при той же стартовой цене 228 000 руб./месяц, без учета НДС). 01.04.2021 заключен договор аренды № 223Д-04883 по 15.12.2069. В настоящее время договор на стадии расторжения. Здание вновь готовится к аукциону.

Согласно информации, указанной в статье[5] интернет-портала «terijoki.spb.ru», цитата:

«Н.М. Кочкин значится арендатором участка №75 (по карте Сестрорецка 1914 г.) площадью 640 кв. саж. по Авенариусской ул. (совр. М. Горького) с 1906 года. Условия для сдачи в оброчное содержание Канонерского участка №75 Сестрорецких казенных дач и договор с лесничим Сестрорецкого лесничества, титулярным советником Н.М. Кочкиным были подписаны в марте 1906 г. Арендное содержание участка считалось с 1 января 1906 г. по 1 января 2005 г. с ежегодным платежом оброка в 175 руб. 28 августа 1917 г. участок был передан по передаточной надписи жене Петроградского купца 1-й гильдии Хае-Тэуб Лейбовне Гельцер на тот же срок контракта и годовой оброк. Передача была совершена доверенным лицом арендатора, его женой Евдокией Ивановной Кочкиной. Коллежский секретарь (к 1917 г. надворный советник) Николай Михайлович Кочкин служил в Почтово-телеграфном ведомстве. В Петербурге он проживал по Гончарной, 11. В августе 2015 года в соответствии с распоряжением КГИОП «Дача Н.М. Кочкина» включена в единый государственный реестр в качестве объекта культурного наследия регионального значения, годы постройки - 1906-09. В середине сентября 2019 г. начался демонтаж и консервация основного сруба здания. Фото Е.А.Цветковой, М.Брагдис, Г.Гурвинского, В.Мудрова, Т.Влади, О.Упаковой, В.Собещук.»

Ниже, на рис. 9 – 10 и фото 3 – 41 приведены картографические и фотоматериалы из приведенной выше статьи, а также, с архитектурного сайта Санкт–Петербурга «Citywalls.ru».

[5] Путь Inkeritz / г. Сестрорецк / Сестрорецкие дачи / ул. М. Горького (Нов. Авенариусская) / Дача Н.М. Кочкина (ул. М.Горького,8) | Галерея terijoki.spb.ru (сайт) // URL: http://terijoki.spb.ru/%D1%F4%E5%F0%FB/view.php?area=1&id=1&photo=1&n=0&p=1 (дата обращения: 07.04.2021).

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Рис. 9. Карта – план Сестрорецка (1914 г.)

Рис. 10. Увеличенный фрагмент Карты – плана Сестрорецка (1914 г.) с обозначением расположения Объекта

Фото 3. Описываемый Объект (фото 2000-х гг.)

Фото 4. Объект в 2002 г. (Автор фото Е.А. Цветкова)

ГБУ «ГУИОИ»

Фото 5. Объект в 2018 г.

Фото 6. Северный (лицевой) фасад Объекта после обрушения в 2018 г.

14

ГБУ «ГУИОИ»

Фото 7. Часть южного фасада Объекта после обрушения в 2018 г.

Фото 8. Восточный фасад Объекта после обрушения в 2018 г.

Фото 9. Часть северного (лицевого) фасада Объекта после обрушения в 2018 г.

Фото 10. Объект после обрушения в 2018 г.

Фото 11. Объект после обрушения в 2018 г.

15

ГБУ «ГУИОН»
Сводный сборник материалов обследования объекта культурного наследия и материалов фотосъемки
Объект культурного наследия (далее – ОКН) регионального значения «Здание (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)

Фото 12. Объект после обрушения в 2018 г.

Фото 14. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

Фото 13. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

ГБУ «ГУИОН»
Сводный сборник материалов обследования объекта культурного наследия и материалов фотосъемки
Объект культурного наследия (далее – ОКН) регионального значения «Здание (Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)

Фото 15. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

Фото 16. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

Фото 17. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

Фото 18. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

Фото 19. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

Фото 20. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.

ГБУ «ГУИОИБ»
Сведения о фактическом использовании объекта капитального строительства и материалах фотосъемки
Объект капитального строительства (адрес – субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица, номер дома, литера, корпус, строение, номер земельного участка): г.Санкт-Петербург, улица Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)
Фото 21. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 22. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 23. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 24. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 25. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 26. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
18

ГБУ «ГУИОИБ»
Сведения о фактическом использовании объекта капитального строительства и материалах фотосъемки
Объект капитального строительства (адрес – субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица, номер дома, литера, корпус, строение, номер земельного участка): г.Санкт-Петербург, улица Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)
Фото 27. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 28. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 29. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 30. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 31. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 32. Виды интерьеров до начала противоаварийных работ на Объекте в 2019 г.
19

ГБУ «ГУИОН»
Фото 34. Виды интерьеров до начала противопожарных работ на Объекте в 2019 г.
Фото 33. Виды интерьеров до начала противопожарных работ на Объекте в 2019 г.
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЩИТ
Фото 35. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
20

ГБУ «ГУИОН»
Фото 36. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
Фото 37. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
Фото 38. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
Фото 39. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
Фото 40. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
Фото 41. Первоочередные противопожарные работы на Объекте в 2019 г.
21

2.5.	Главы, шатры	Шатровые завершения над трехэтажной восьмигранной башней и восьмигранным бельведером: на дату составления акта третий ярус башни и бельведер демонтированы.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	Утрачены. На фасадах здания сохранились металлические элементы (крепления) от водосточных труб.
2.7.	Фасады:	В рамках проведения первоочередных противоаварийных работ вокруг объекта были установлены временные защитные конструкции.
2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Отсутствуют.
2.7.2.	Облицовка стен	Облицовка сохранена частично, большая часть облицовки демонтирована в ходе противоаварийных работ. Северный и южный фасады – профилированная доска. Восточный, западный, частично южный фасады – открытый сруб.
2.7.3.	Окраска стен	Окрашены: окраска стен сохранена частично, на доступных для осмотра участках наблюдается шелушение и обширные утраты окрасочного слоя.
2.7.4.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Накладной фигурный деревянный декор: состояние элементов неудовлетворительное. На дату составления акта часть декора демонтирована с фасадов, складирован в помещениях здания.
2.7.6.	Карнизы	На дату составления акта демонтированы.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Крыльца с деревянными ступенями. На дату составления акта крыльца демонтированы.
2.7.9.	Окна	Проемы прямоугольные, полуциркульные, циркульные (тюкарны). Материал заполнения – дерево, состояние неудовлетворительное. Большая часть оконных заполнений утрачена. Наблюдается деструкция деревянных заполнений, утраты остекления.
2.7.10.	Двери	Проемы прямоугольные, материал заполнения – металл, дерево: деревянные дверные заполнения демонтированы. Металлическое заполнение: позднейшее, наблюдаются обширные зоны коррозии, деформации.
2.8.	Интерьеры помещений:	
2.8.1.	Полы	На дату составления акта напольное покрытие демонтировано.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	На дату составления акта перекрытия в помещениях демонтированы.
2.8.3.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	На дату составления акта облицовка стен демонтирована (до дранки). Облицовка и окраска стен

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта)

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463 (далее – Распоряжение) относится:

1. объемно- пространственное решение (подробное описание в Распоряжении);
2. конструктивная система здания (подробное описание в Распоряжении);
3. архитектурно-художественное решение фасадов (подробное описание в Распоряжении).

Информация, отраженная в акте технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 14.04.2022 и подтвержденная, в целом, сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 05.12.2023, приведена ниже.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой двухэтажное деревянное здание, имеет сложную ассиметричную конфигурацию в плане: основной объем соединен с угловой трехэтажной восьмигранной башней с северо-западной стороны, четырехгранным эркером с восьмигранным бельведером с шлемовидным купольным завершением со стороны северного фасада и одноэтажными верандами западного фасада.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	
2.1.1.	Фундамент	Деформаций по визуальному осмотру не наблюдается.
2.1.2.	Цоколи	Из гранитных блоков. Большая часть цоколя недоступна к осмотру, скрыта культурным слоем. На доступных участках наблюдаются локальные зоны биопоражений.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Материал – деревянные, бревенчатые. Наблюдается частичная деструкция древесины, продольные трещины, рассыхание древесины, утраты пазового материала между бревнами.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные	Плоские. На дату составления акта перекрытия демонтированы (до балок).
2.4.	Крыша	Скатная по деревянным стропилам, с вальмовыми и шатровыми завершениями. На дату составления акта крыша объекта демонтирована, установлены временные защитные конструкции.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

		Газон на большей части территории Объекта отсутствует, в северной части находится в неудовлетворительном состоянии: с примесью сорных трав, не окашивается. На дату составления акта осмотра технического состояния газон частично недоступен для осмотра, находится под снежным покровом. На территории Объекта произрастают сирень обыкновенная, спирея; находятся в неудовлетворительном состоянии, нуждаются в стрижке, омоложении. Малые архитектурные формы на территории Объекта отсутствуют; имеются современные столбы опор освещения (2 шт.) с северной стороны территории Объекта. В северной и южной частях территории Объекта имеются современные деревянные постройки (сарай, туалет), установлена современная временная металлическая бытовка; складируются казаны (ватуны). Территория Объекта находится в неудовлетворительном состоянии.
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живопись, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта снаружи отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих сведений (см. фото в с.42 по 72).

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 05.12.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно акту технического состояния ОКН, подготовленному КГИОП от 14.04.2022 указано, что инженерные коммуникации: электроснабжение, водопровод и канализация имеется. Отопление – отсутствует, отопление осуществлялось с помощью печей.

Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1 Объект отключен от сетей электроснабжения и не имел подключений к инженерным сетям тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения.

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 установить наличие фактического подключения к сетям инженерного обеспечения не представилось возможным.

К указанному вами письму ККИ приложены:
- акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023;
- акт обследования земельного участка от 24.11.2023

		сохранились в восьмиугольной башне, состояние неудовлетворительное, наблюдается шелушение и обширные утраты окрасочного слоя, трещины.
2.8.4.	Перегородки	По визуальному осмотру деформаций не обнаружено.
2.8.5.	Живопись (монументальная и станковая):	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	На дату составления акта декоративные элементы интерьеров демонтированы.
2.8.7.	Карнизы	На дату составления акта демонтированы.
2.8.8.	Печи, камины	Сохранились кирпичные дымоходы: наблюдается обширные утраты облицовки, деструкция кирпичной кладки, трещины, вывалы кирпича.
2.8.9.	Лестницы	Внутренние лестницы на дату составления акта демонтированы.
2.8.10.	Двери	Проемы прямоугольные: материал заполнения - дерево. на дату составления акта внутренние дверные заполнения демонтированы.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны - отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным КГИОП – электроснабжение, водопровод и канализация имеется. Отопление – отсутствует, отопление осуществлялось с помощью печей. В ходе обследования ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены.
2.11.	Территория ОКН	Территория ОКН представляет собой участок, близкий по форме к прямоугольнику. Рельеф территории ровный, с незначительным повышением в восточной части. В центральной части территории Объекта располагается двухэтажное деревянное здание дачи (на дату составления акта осмотра технического состояния выполнен комплекс первоочередных противоаварийных работ). С западной и восточной сторон территории Объекта имеются грунтовые подъезды к зданию дачи. на дату составления акта осмотра технического состояния недоступны для осмотра, находятся под снежным покровом. Древесный состав представлен: старовозрастными деревьями - сосной обыкновенной; средневозрастными - сосной обыкновенной, березой повисной, вязом шершавым, черемухой обыкновенной; молодыми деревьями - ивой, березой. Деревья находятся в целом в удовлетворительном состоянии, но нуждаются в регулярном уходе, лечении и сохранении (по территории Объекта наблюдаются пни от ранее спиленных деревьев, имеются морозобойные трещины, дупла, прикорневая поросль, сорная древесная растительность).

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 27.11.2023 № ИВ-11556/23, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23977/23-0-2:

– имеется принципиальная возможность подключения Объекта к действующим газораспределительным сетям;

– договоров о подключении (технологическом присоединении) по Объекту заключено не было;

– рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) Объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз» на момент подачи заявки;

– технологическое присоединение Объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 24.11.2023 № 10853, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23977/23-0-2:

– в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения;

– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;

– действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;

действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

– действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 27.11.2023 № ЛЭ/16-02/1971, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23977/23-0-2:

в результате осмотра, проведенного 24.11.2023 сотрудниками ПАО «Россети Ленэнерго», установлено, что технологическое присоединение Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» отсутствует;

– 26.02.2021 ИП Павловым М.С. в отношении Объекта заключались договоры об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №ОД-СПб-003443-21/005655-Э-21 с максимальной мощностью 150 кВт по постоянной схеме присоединения №ОД-СПб-005069-21/010282-Э-21 с максимальной мощностью 15 кВт на временное присоединение на строительные нужды. Данные договоры расторгнуты 13.09.2023 по инициативе заявителя;

– технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609), открытой для технологического присоединения;

– в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, при надлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению Объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения;

– с целью заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» заявителю обходимо подать заявку;

подробную информацию и перечень документов для оформления заявок можно получить по телефону контактного центра 8-800-220-0-220, либо на сайте ПАО «Россети Ленэнерго»: http://www.lenenergo.ru.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 28.11.2023 № Исх-01304/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 01.12.2023 № 01-16-23977/23-0-4:

– в настоящее время по Объекту в адрес Павлова Максима Сергеевича выданы технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 18.02.2022 №Исх-02016/48 (приложены к ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»);

– договоры на подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям холодного водоснабжения и водоотведения с ресурсоснабжающими организациями отсутствуют;

– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению 15,00 м³/сут), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от проектируемой кольцевой сети водопровода диаметром 160 мм по ул. Максима Горького с подключением с одной стороны к существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева и к существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по Сосновой ул.;

– по вопросу подключения Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению 3,00 м³/сут (бытовой сток) сообщается, что в соответствии со Схемой водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (с изменениями на 10.05.2023), г. Сестрорецк (частный сектор) включен в перечень территорий, не обеспеченных централизованным хозяйственно-бытовым водоотведением. Проектирование и строительство централизованной системы хозяйственно-бытового водоотведения на таких территориях для возможности подключения существующих объектов индивидуального жилого строительства выполняется за счет бюджета Санкт-Петербурга;

государственной программой «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры, энергетики и энергосбережения в Санкт-Петербурге», утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 486 (с изменениями на 18.07.2023), финансирование проектирования и строительства сетей в г. Сестрорецк (частный сектор) до 2028 года не предусмотрено;

– указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определён на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоотведения после предоставления заявления о подключении по форме согласно приложению №2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 (далее – Правила) с приложением сведений и документов в соответствии с пунктами 25 и 26 Правил, а т.ч. после предоставления баланса с указанием мощности (нагрузки) на нужды пожаротушения;

– возможность обеспечения Объекта ресурсами водоснабжения и водоотведения (в объеме более 250 м³/сут) будет определена в порядке, установленном пунктом 47 Правил.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Рассматривая план первого этажа (см. рис. 11) по данным, выгруженным из РГИС, вижу семь входов в здание Объекта.

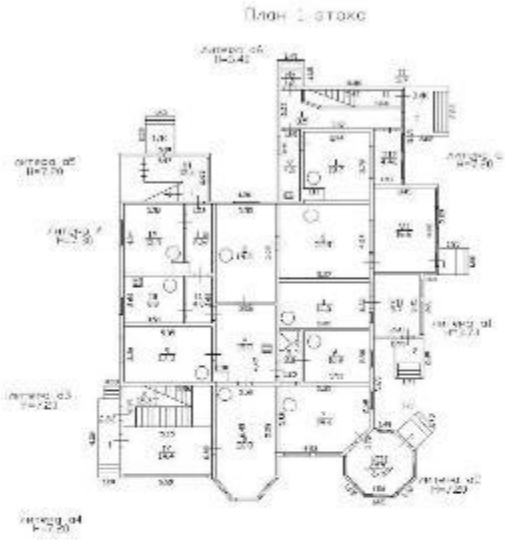


Рис. 11. План первого этажа

Согласно поэтажному плану, здание ОКН должно иметь 8 следующих входов в различные помещения:

- 2 входа с восточного фасада, ведущие в:
  - ч.п.IX (веранда) пом.1;
  - в ч.п.X (лестничная площадка) 2ЛК;
  1 вход с южного фасада, ведущий в ч.п.XI (лестничная площадка) 1ЛК;
- 5 входов с западного фасада, ведущие в:
  - ч.п.II (лестничная площадка) 3ЛК;
  - ч.п.I (коридор) пом.3;
  - ч.п.VI (веранда) пом.1;
  - ч.п.VII (веранда) пом.2;
  - ч.п.VIII (веранда) пом.1.

4.3. Фактические пользователи Объекта

В настоящее время Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не используется.

Ранее, с ИП Павлов Максим Сергеевич (ИНН 782512535034) по программе «Рубль за метр» были заключены договоры аренды (на стадии расторжения):

- здания ОКН от 16.12.2020 (по 15.12.2069) № 19-А043620;
- земельного участка от 01.04.2021 (по 15.12.2069) № 22/ЗД-04883.

Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1 Объект не имеет фактических пользователей.

Согласно письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 по состоянию на 24.11.2023 признаки осуществления хозяйственной деятельности на Участке отсутствуют, Объект не используется. Участок не огорожен, доступ не ограничен. В центральной части участка находится ОКН, заключенный в каркас, обтянутый строительной сеткой и полису огороженный ограждением из металлопрофиля, с крышей из металлопрофиля. В южной части участка размещены частично разрушенные деревянные хозяйственные постройки.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 23.11.2023 № ИВ-130-12284, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

4.4. Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта

Согласно письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1 в связи с неудовлетворительным состоянием Объекта, обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось. По данным информационных систем Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Кадастр-2» и РГИС внешние границы Объекта изменены (площадь застройки Объекта уменьшена). В связи с наличием используемого для консервации Объекта наружного деревянного каркаса, затянутого строительной сеткой, установить фактические внешние границы Объекта не представляется возможным. Документы технического учета по Объекту в Комитете отсутствуют.

По приложенному к письму ККИ акту обследования земельного участка от 24.11.2023 следует, что внешние границы Объекта изменены (площадь застройки Объекта уменьшена), в связи с наличием каркаса установить фактические внешние границы Объекта не представляется возможным, признаков нарушений, относящихся к компетенции ККИ не выявлено.

4.5. Входы в Объект

Согласно письму РА от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1, в рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания и Объект имеет один действующий вход, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 05.12.2023.

Согласно приложенным актам обследования земельного участка и здания к письму ККИ от 24.11.2023 № 01-29-390/23-0-1, доступ к Объекту ограничен, осуществляется с северной стороны через дверь ограждения, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 05.12.2023.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
135

ГБУ «ГУИОН»
Сводный фотоотчет по техническому обследованию объекта капитального строительства и материалов фотосъемки
Объект капитального строительства (здание) – ОКН регионального значения «дом И.М.Балакина»
(Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 05.12.2023

Фото 42. Вид со стороны ул. Максима Горького на северный фасад ОКН

Фото 43. Крепление плит перекрытия к несущим конструкциям каркаса в северному фасаду ОКН

Фото 44. Крепление плит перекрытия к несущим конструкциям каркаса в северному фасаду ОКН

30

ГБУ «ГУИОН»
Сводный фотоотчет по техническому обследованию объекта капитального строительства и материалов фотосъемки
Объект капитального строительства (здание) – ОКН регионального значения «дом И.М.Балакина»
(Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А)

Фото 45. Угол застекления и северного фасадов

Фото 46. Угол застекления и северного фасадов

Фото 47. Восточный фасад, вход в «Х» (состояние на площадке) ОКН

31

ГБУ «ГУИОН»
Фото 48. Восточный фасад
Фото 49. Восточный фасад
Фото 50. Восточный фасад, пилоны
Фото 51. Вид на т.п.Х. (поэтажная площадка) 2-ЭК
32

ГБУ «ГУИОН»
Фото 52. Угол южного и восточного фасадов
Фото 53. Цоколь южного фасада
Фото 54. Угол кровли пристроя и основного объема здания
Фото 55. Угол кровли пристроя и основного объема здания
33

ГБУ «ГУИОИ»
Фото 56. Угол юго-западного основного объема здания
Фото 57. Угол юго-западного объема здания, вид по крайну каркаса
Фото 58. Юго-западный угол
34

ГБУ «ГУИОИ»
Фото 59. Вид на одно из помещений первого этажа с западного фасада
Фото 60. Фрагмент западного фасада
Фото 61. Вид на одно из помещений первого этажа
35

ГБУ «ГУИОН»
Фото 62. Вид на окно из помещений второго этажа
Фото 63. Фрагмент северного фасада со второго этажа
Фото 64. Фрагмент оконного заполнения в осевой арке (ось 1/А-Г) (второй этаж)
Фото 65. Вид на ось 1/А-Г (второй этаж)
36

ГБУ «ГУИОН»
Фото 66. Вид на стену ось 1/1-3 (зимний) пом.4 (второй этаж)
Фото 67. Вид на ось 1/1-3 (зимний) пом.4 (второй этаж)
Фото 68. Вид на ось 1/1-3 (осевой) пом.4 (второй этаж)
Фото 69. Несущие конструкции покрытия (вид сверху) (второй этаж)
37

ГБУ «ГУИОП»

Фото 70. Вид на одно из помещений второго этажа

Фото 71. Вид на ч.п.XIX экспликации

Фото 72. Вид на западный фасад и прилегающую территорию (со стороны соседнего участка и здания дом 8б, литера А)

Заместитель директора И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия С.М.Писклова

Эксперт I категории отдела формирования проектов А.П.Ивенин

38

16.4.5. Письмо Администрации Курортного района от 27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ
КУРОРТНОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Свеаборг, д. 1, г. Сестрорецк, Санкт-Петербург, 197703
Тел.: (812) 576-8705, Факс: (812) 437-5869
http://www.gov.spb.ru/
ОКПО 04032768, ОГРН 1037811049747
ИНН/КПП 7830002780/783001001

27.11.2023 № 01-25-13832/23-0-1

на № 01-778/23-0-0 от 21.11.2023

О предоставлении информации

Заместителю директора
Санкт-Петербургского ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на запрос от 21.11.2023 № 01-778/23-0-0 о предоставлении актуальных документов и сведений о фактическом использовании объекта нежилого фонда, расположенного по адресу Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Максима Горького ул., дом 8, литера А (далее – Объект) администрация Курортного района Санкт-Петербурга направляет имеющиеся документы, а также сообщает следующее.

В рамках государственного контракта в 2019 году на Объекте выполнен полный комплекс первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий, включая установку временного защитного сооружения по периметру здания. Объект отключен от сетей электроснабжения. К инженерным сетям обеспечения (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) Объект подключений не имеет. Объект не имеет фактических пользователей, являются всякие замки и одним действующим входом. Иные запрашиваемые сведения по Объекту отсутствуют.

Лицо, ответственное за предоставление доступа на Объект – ведущий инженер Санкт-Петербургского ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» Зайцева Татьяна Валерьевна, телефон: (812) 437-24-19.

Приложение:

Первый заместитель главы администрации — С.А. Алексеев

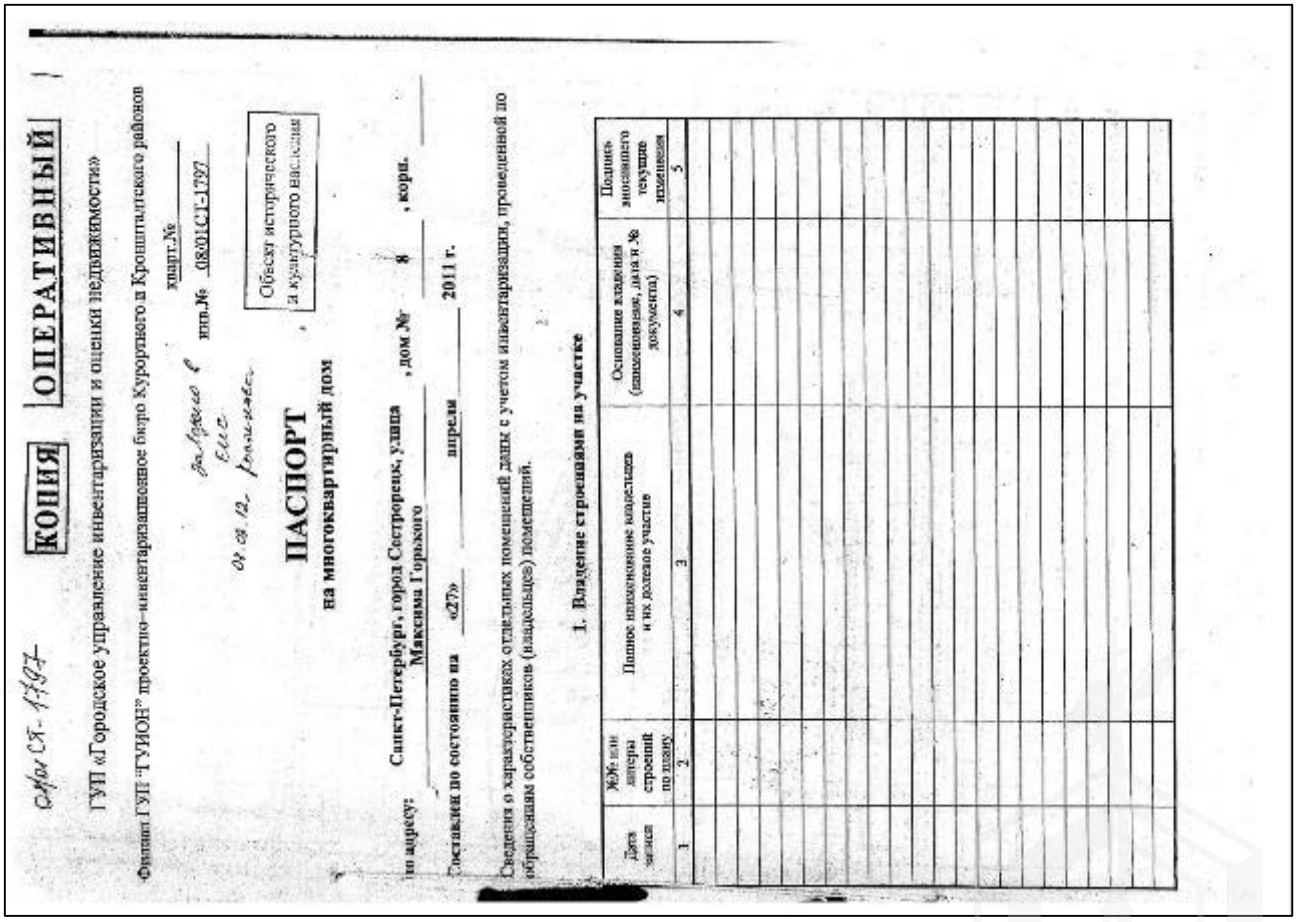
Документ подписан электронной подписью

Сертификат [illegible]
Действителен с [illegible] по [illegible]

16.4.6. Ситуационный план по объекту



16.4.7. Технический паспорт на жилой дом от 2011 года



II. План земельного участка

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Сосновая улица

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Лесная улица

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева

№ п/п	Литера	Существующие строения (сооружения) Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный жилой дом (в т.ч. крыльцо)	366,3 +/- 6,7

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Литера зданий	Площадь участка					Застроенная площадь												Площадь озеленения вне застройки		
	по землеотв. документам	по фактическому использ.	в том числе		асфальтовое покрытие				прочие сооружения											
			застроенная	не застроенная	проезда	прогулок	прочие	итого	литер	замощение	сооружение (оборудов. площадка)	итого	замощение	литер	прочие сооружения	итого	прочие	в том числе: газон с посевом трав	газон с посадкой деревьев и кустарников	посадки сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
2270620 11		2367 кв.м	366,3 кв.м	0			0													

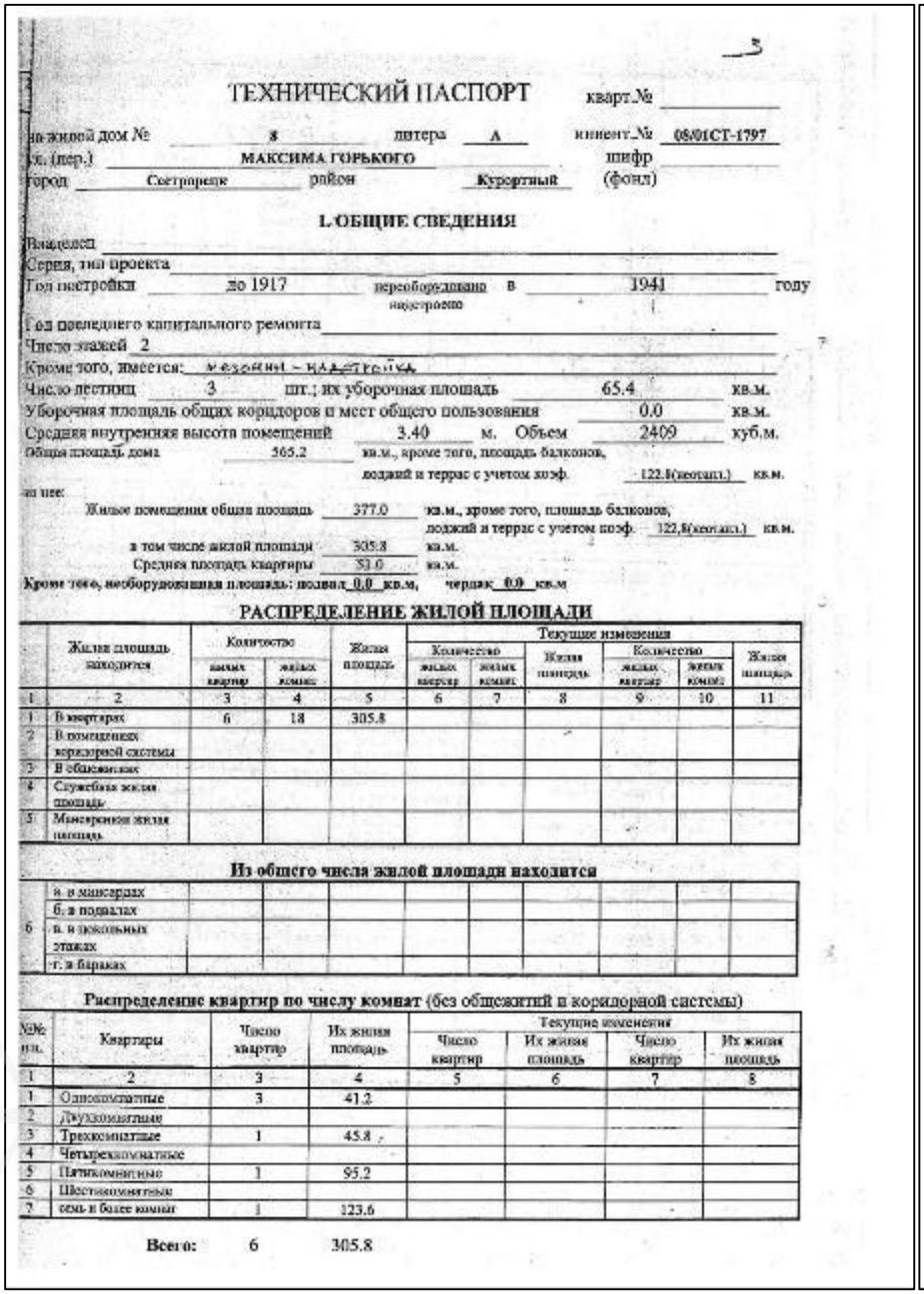
IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Литера зданий	Всего	в том числе: асфальтовое покрытие: проезда	прогулок	прочие сооружения	дворовая территория: всего	в том числе: асфальтовое покрытие	прочие сооружения	замощение	литер	сооружение (оборудов. площадка)	итого	Улично-тротуарная сеть: всего	в том числе: асфальтовое покрытие	замощение	литер	Всего	кроме того: крытые площадки	прочие покрытия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2270620 11																		

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Наименование	Описание конструктивных элементов и их удельного веса: фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы	Износ по материалам, их стоимость на 01.01.2013	Удельный вес основных конструктивных элементов в общей стоимости строения	Износ по группе однородных строений	Износ в %	Действительная стоимость в рублях	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в %	Действительная стоимость в рублях (определена в ценах 1969 года)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

(продолжение смотри на обороте)



3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ _____

на жилой дом № 8 литера А инвент.№ 08/01СТ-1797

ул. (пер.) МАКСИМА ГОРЬКОГО шифр _____

город Сестрорецк район Курортный (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____

Серия, тип проекта _____

Год постройки до 1917 перепланировано в 1941 году
надстроено

Год последнего капитального ремонта _____

Число этажей 2

Кроме того, имеется: мезонин - мансарда

Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 65.4 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0.0 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.40 м. Объем 2409 куб.м.

Общая площадь дома 565.2 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 122.8(неотапл.) кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 122.8(неотапл.) кв.м.

в том числе жилой площади 305.8 кв.м.

Средняя площадь квартиры 51.0 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
					Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	6	18	305.8						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п/п	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	3	41.2				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	45.8				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	95.2				
6	Шестикомнатные						
7	семь и более комнат	1	123.6				
	Всего:	6	305.8				

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действ стоимос
1	2	3	4	5	6	7	8
27.04.2011	1969	48038	18260			48038	18261
	2011	1955147	743182			1955147	74318

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	«27» 04 2011г.	« » 20 г.	« » 20
Инвентаризатор.....	Клименко И.В.		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И.		

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Этаж	Электричество	Канализация: мусор	Канализация: центр.	Отопление: печное	Отопление: центральное: печное газовое	от АГВ	от ТЭЦ, миникотельной	от собственной котельной: на твердом топливе	от собственной котельной: на газе	от городской или районной котельной: на твердом топливе	от городской или районной котельной: на газе	калориферное	Пары: с горячим водоснабжением	с газовыми газогенераторами	с электрическими водонагревателями	без ванн и горячей воды	Горячее водоснабжение: от колонок	централизованное	Газ: баллоны	Электроплиты	Электроплиты	Мусоропроводы	Лифты пассажирские/грузовые, шт.	Радио	Напряжение электросети: 127	Напряжение электросети: 220
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
1	-	-	-	377.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	377.0	-	-	-	0/0	-	-	377.0

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	224.1 √	224.1	7.30	1636
а	пристройка	28.8 √	28.8	3.70	107
а		18.3	18.3	3.50	64
а1	веранда	30.3 √	30.3	3.70	112
а2	веранда	12.1 √	12.1	7.20	87
а3	пристройка	14.0 √	14.0	7.20	101
а4	веранда	16.0 √	16.0	7.20	115
а5	пристройка	14.5 √	14.5	7.20	104
а6	тумба	2.4 √	2.4	6.40	15
а7	веранда	12.1	12.1	2.80	34
а8	веранда	12.0	12.0	2.80	34
	Итого по строению:				2409

377.0

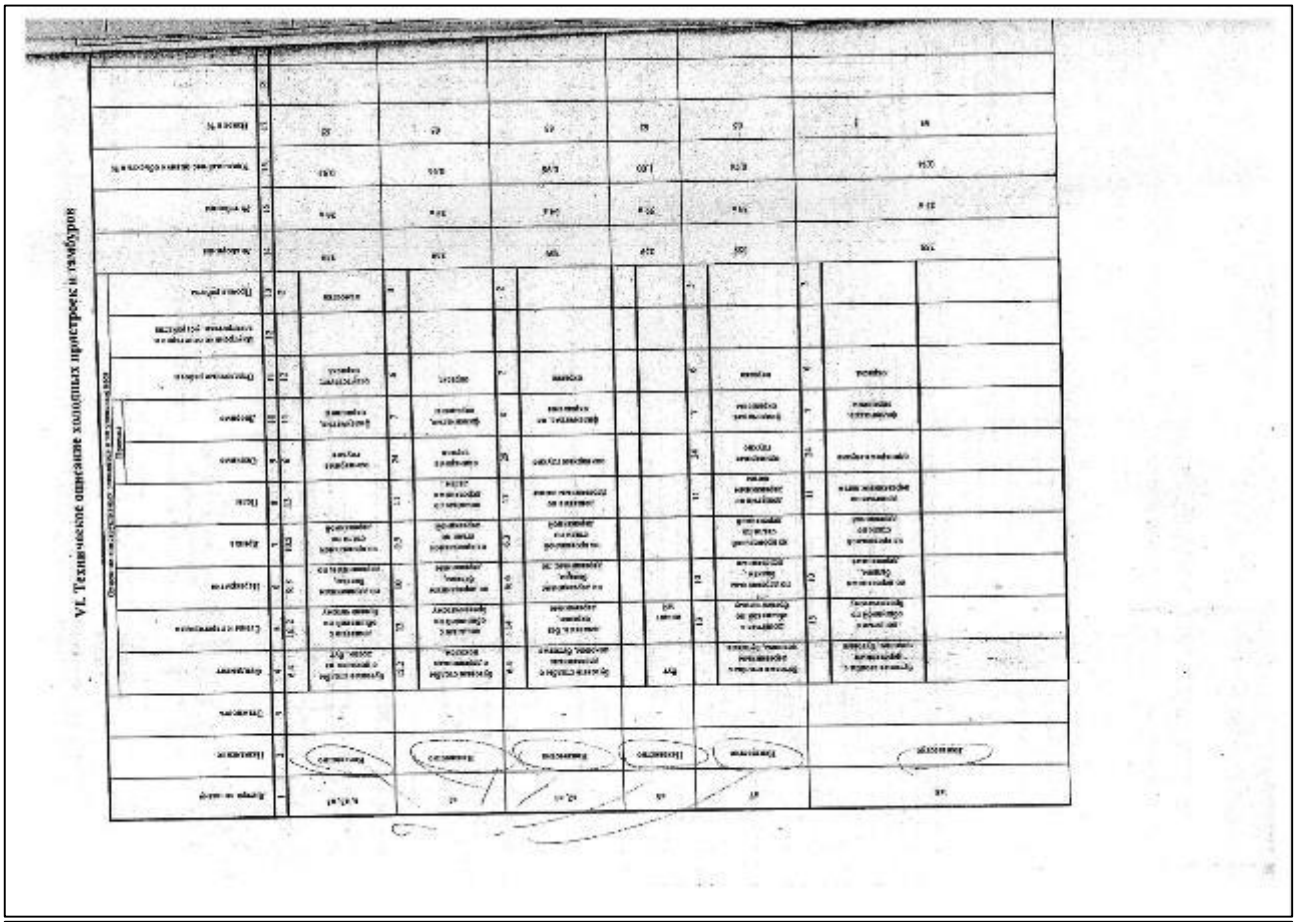
НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

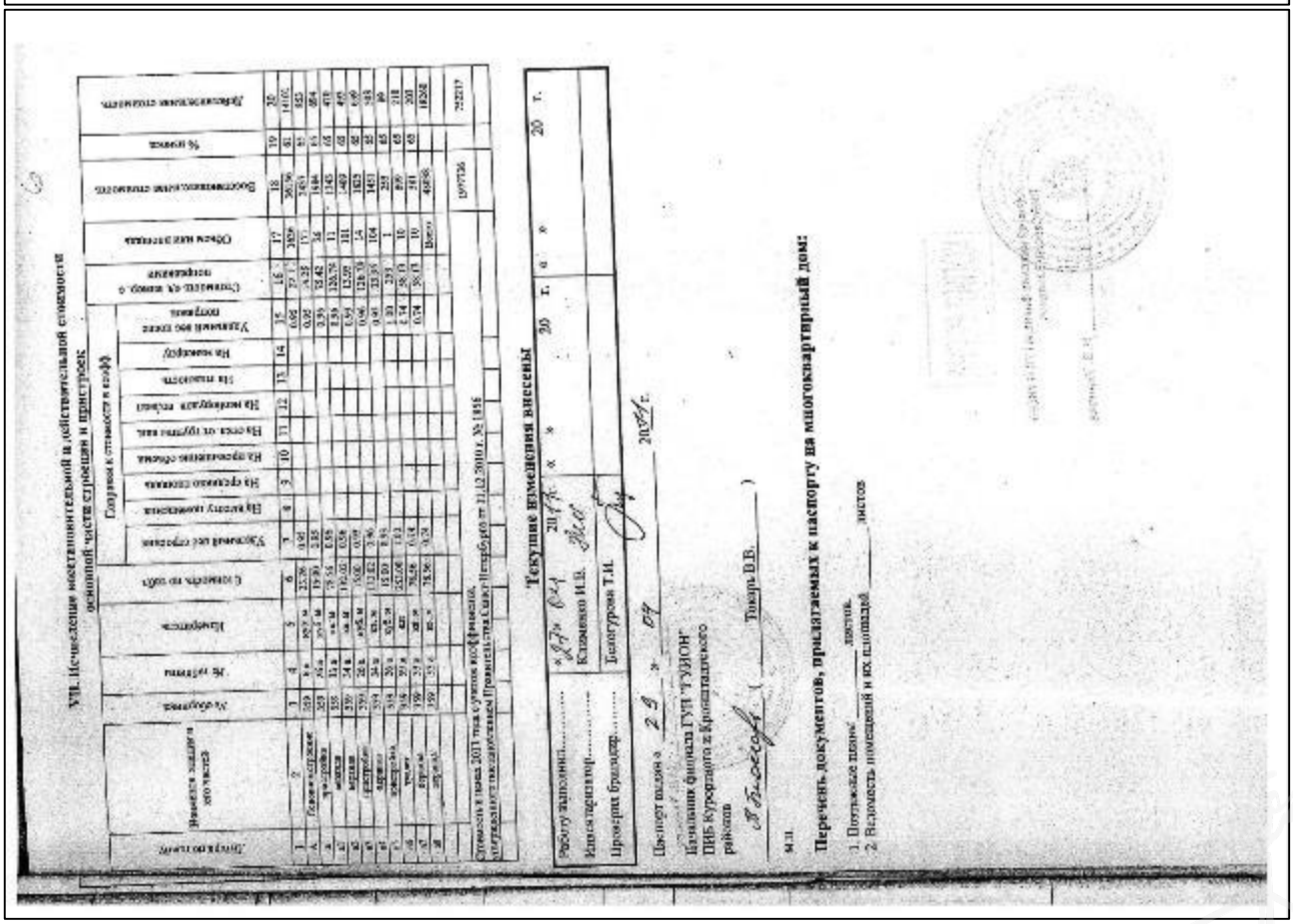
№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения: Общая площадь кв.м.	Текущие изменения: Кроме того, площадь балконов, лоджий, террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санаторное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театр и зрелищ. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
	Итого					

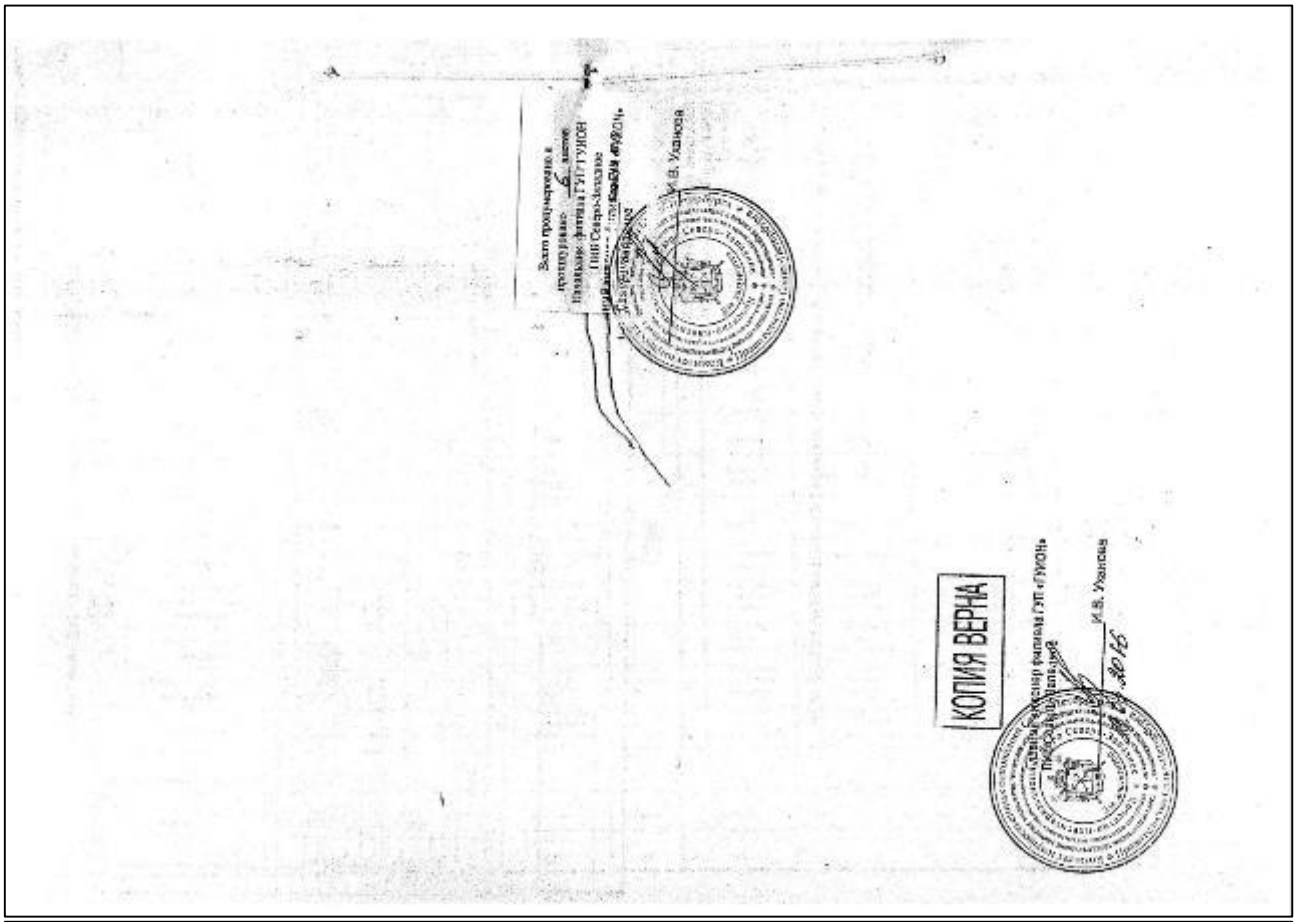
в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд кв. м.

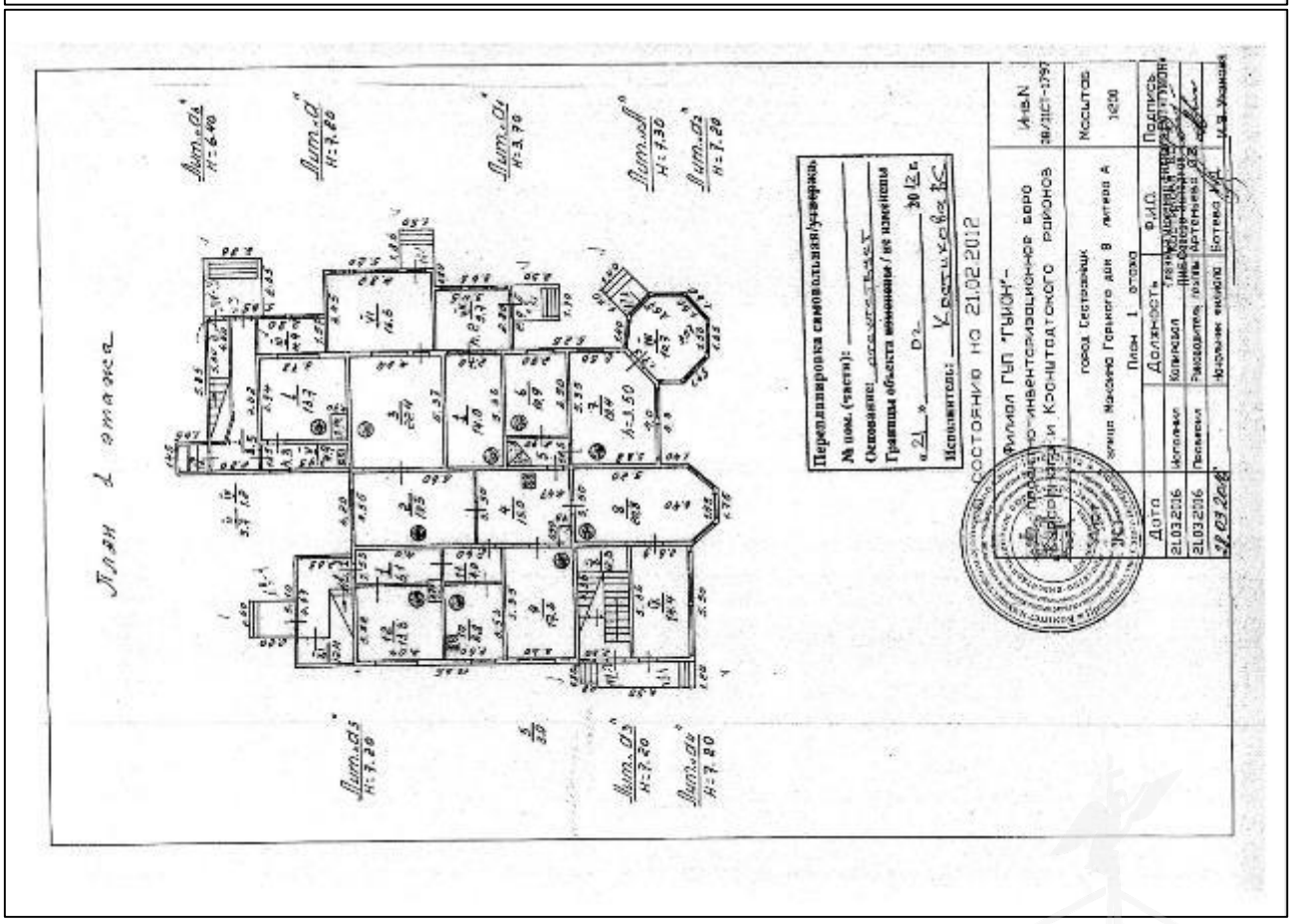
№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения: Общая площадь кв.м.	Текущие изменения: Кроме того, площадь балконов, лоджий террас с учетом коэфф кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учрежденческая**					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительная**					
	в) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочая:**					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	тепловузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

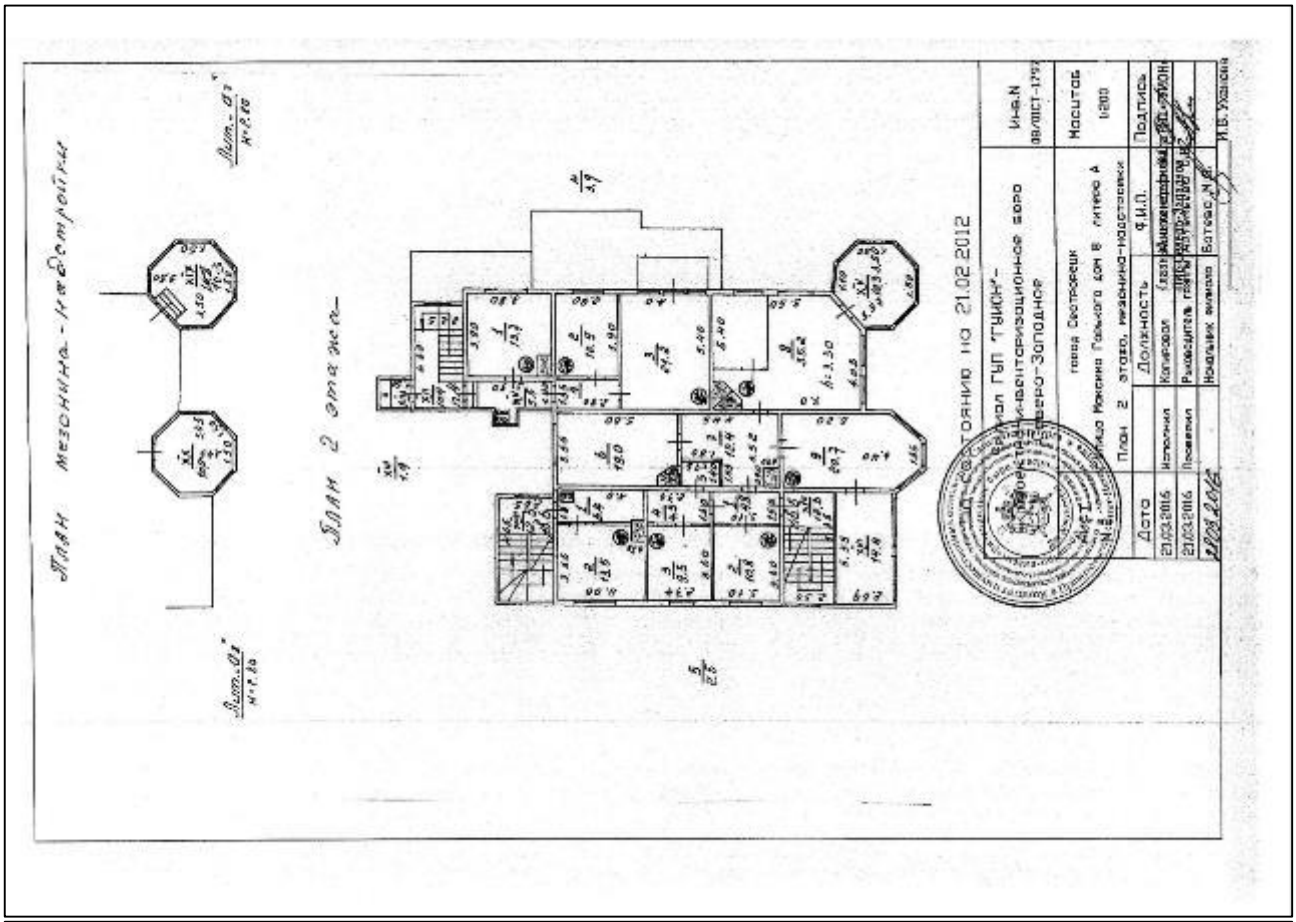
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А






КОПИЯ ВЕРНА


Перепланировка самовольная/узаконь
№ пом. (части):
Основание:
Граница объекта изменения / не изменена
«21» 03 2016 г.
Исполнитель:
СОСТОЯНИЮ НА 21.02.2012
Филиал ГУП "ТИОН"
Кадастровый номер дома
Масштаб
1:200
Дата
Должность
Подпись
Ф.И.О.
21.03.2016
Копировал
21.03.2016
Проверил
Котова М.Г.
И.В. Уланова



Филиал ГУП «ГУЮОН» – ПИБ Северо-Западное
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Жилые помещения по состоянию на 21.02.2012 г.

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в том числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентом, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом., кв.м			
1	1	1	коридор	6.1		6.1		3.50	
		2	комната	19.5	19.5		-	3.50	
		3	комната	22.4	22.4			3.50	
		4	кухня-коридор	15.0		15.0		3.50	
		5	коридор	3.0		3.0		3.50	
		6	комната	10.9	10.9	-		3.50	
		7	комната	19.4	19.4			3.50	
		8	комната	20.8	20.8			3.50	
		9	комната	17.3	17.3			3.50	
		10	кухня	8.8		8.8		3.50	
		11	коридор	4.0		4.0		3.50	
		12	комната	13.3	13.3			3.50	
		VI	веранда				16.6	3.50	
		VII	веранда				10.7	3.50	
		IX	веранда				14.4	3.50	
			Итого по квартире 1:	160.5	123.6	36.9	41.7		
1	2	1	комната	14.0	14.0			3.50	
		VII	веранда				9.7	3.50	
			Итого по квартире 2:	14.0	14.0		9.7		
1	3	1	комната	13.7	13.7			3.50	
		II	коридор				8.5	3.50	
		III	веранда				4.4	3.50	
		IV	туалет				1.2	3.50	
		V	кухня				4.9	3.50	
			Итого по квартире 3:	13.7	13.7		19.0		
2	4	1	спичка	13.7	13.7			3.30	
		2	комната	10.9	10.9			3.30	
		3	комната	21.2	21.2			3.30	
		4	тамбур	3.9		3.9		3.30	
		XIV	кухня				5.5	3.30	
			Итого по квартире 4:	49.7	45.8	3.9	5.5		
2	5	1	коридор	4.8		4.8		3.30	
		2	комната	10.8	10.8			3.30	
		3	комната	9.5	9.5			3.30	
		4	санузел	4.3		4.3		3.30	
		5	тамбур	2.5		2.5		3.30	
		6	комната	19.0	19.0			3.30	
		7	кухня	12.4		12.4		3.30	
		8	комната	35.2	35.2			3.30	
		9	комната	20.7	20.7			3.30	
		XV	веранда				10.3	3.30	
		XVI	веранда				14.4	3.30	
			Итого по квартире 5:	119.2	95.2	24.0	24.7		
2	6	1	кухня	6.4		6.4		3.30	
		2	комната	13.5	13.5			3.30	
			Итого по квартире 6:	19.9	13.5	6.4			
			Итого по жилым помещениям:	377.0	305.8	71.2	100.6		

ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов

квартал № 11124Г

инв.№ 08/01СТ-1797

ПАСПОРТ
на многоквартирный дом

по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом № 8, корп. _____

Составлен по состоянию на «27» апреля 2011 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного лица, текущие изменения
1	2	3	4	5

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1ЛК	XI	лестничная площадка	12.4		3.50	
2		XVIII	лестница	12.3		3.30	
			Итого по помещению 1ЛК:	24.7			
1	2ЛК	X	лестничная площадка	12.3		3.50	
2		XVII	лестница	12.3		3.30	
чело-ник-электрик		XIX	коридор	10.3		2.80	
	"	XX	коридор	10.0		2.80	
			Итого по помещению 2ЛК:	44.9			
1	3ЛК	II	лестничная площадка	5.7		3.50	
2		XII	лестница	10.4		3.30	
		XIII	кладовая	1.9		3.30	
			Итого по помещению 3ЛК:	18.0			
			Итого по лестницам:	87.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 377.0

Кроме того:
площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 100.6
площадь лестниц, кв.м: 87.6
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Костикова В.С. /

Проверил: _____ / Артемьева О.В. /

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Западное: _____ / М.Д. Ботева /

(по доверенности инженер филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Западное _____ И.В. Ухлисева

«21» марта 2016 г.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

II. План земельного участка

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом (в т.ч. крыльца)	368.4

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка: по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе: застроенная	не застроенная	Незастроенная площадь: асфальтовые покрытия: проезда	тротуар	прочие замощения	площадки сборудованные: детские	спортивные	газон	под зелеными насаждениями: приусадебный сквер	газоны с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21.02.2012		368	368.4*	0			0							

* в т.ч. крыльца 26.2 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория: Всего	в том числе: асфальтовые покрытия: проезда	тротуар	прочие замощения	площадки (оборудов.): детские	спортивные	газон	зеленые насаждения	Уличный тротуар: Всего	в том числе: асфальт	зеленые насаждения	газон	кроме того:	крыльца: асфальт	прочие покрытия	крыльца
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
21.02.2012	26.2*		26.2*													

* в т.ч. крыльца 26.2 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Литера по плану	Этажность	Количество этажей	Длина, ширина, диаметр	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса: фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электрооборудование	другие работы	№ обмерного чертежа	№ инвентарного дела, где находится чертеж	Условный или полный объект в %	Стоимость единицы измерения	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в %	Действительная стоимость в рублях	Потребность в капитальном ремонте в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

квартал № 111241

на жилой дом № 8 литера А инвент.№ 08/01СТ-1797

ул. (пер.) Максима Горького шифр

город Санкт-Петербург, Сестрорецк район Курортный (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец

Серия, тип проекта

Год постройки до 1917 перепланировано в 1941 году

(капитально)

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 2

Кроме того, имеется: мезонин-надстройка

Число лестниц 3 шт.; их уборочная площадь 65,4 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 22,2 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.4 м. Объем 2409 куб.м.

Общая площадь дома 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 80.5 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 377.0 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 80.5 кв.м.

в том числе жилой площади 305.8 кв.м.

Средняя площадь квартиры 51.0 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
					Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
		целых квартир	целых комнат		целых квартир	целых комнат		целых квартир	целых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	6	18	305.8						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в барачных									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные	3	41.2				
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	45.8				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	95.2				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат	1	123.6				

Всего: 6 305.8

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

Дата записи	В каких годах	Основные строения		Служебные строения и сооружения		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
27.04.2011	1969	48038	18260			48038	18260

Текущие изменения внесены:

Работу выполнил.....	« 21 »февраля 2012 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Костенова В.С.		
Проверил бригадир.....	Артемьева О.В.		

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

Дата записи	Основание	Оснащение		Оснащение											Взнос				Сброс высвобождаемых	Газоснабжение			Теплоснабжение	Электричество	Мусоропровод	Тепло-, газоэнергоустановки	Радио	Центральное телеграфное	
				центральное																								всего	
		отопление	ванны	водопровод	канализация	от ТЭЦ (котельной)	от местной системы	от городской или индивидуальной котельной																					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
21.02.18	-		-	377.0	-	-		-	-	-	-		-	-	-	-		-	377.0	-	-	-	-	900	-	-	377.0	

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ по литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Основное строение	224.1	224.1	7.20	1636
а	пристройка	28.8	28.8	3.50	107
а		18.3	18.3	3.50	64
а1	веранда	30.3	30.3	3.70	112
а2	веранда	12.1	12.1	7.20	87
а3	пристройка	14.0	14.0	7.20	101
а4	веранда	16.0	16.0	7.20	115
а5	пристройка	14.5	14.5	7.20	104
а6	туалет	2.4	2.4	6.40	15
а7	веранда	12.1	12.1	2.80	34
а8	веранда	12.0	12.0	2.80	34
	Итого по строению:				2409

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санаторное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театр и зрелищ. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учреждческое					
16	Школьное					
	Итого					

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учреждческие**					
	а) паспортная конторы					
	б) клубные детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительные**					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочие:**					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 359

Вид внутренней отделки простой таблица № 6 в

№ № по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес элемента, %	Построенная в состоянии (без ремонта)	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Примененный при оценке ст-ти
1	2		3	4	5	6	7	8	9
	Фундаменты		бутовый ленточный	Выпучивание и местное разрушение углов цоколя,	4		4	55	2.20
2	а. Перекрытия и внутренние капитальные стены		рубленые из бревен Д, 220 мм	паморозка; ветхая замаз гоpизонтальных швов	32		32	60	19.20
	б. Перегородки		деревянные	Древоточина нижних венцов сгнили подоконные доски,	5		5	50	1.50
3	Перекрытия	чердачное	по деревянным балкам	Древесина балок в местах сопряжений пересохла, гнилью, по стыкам досок имеются глубокие трещины	5		5	55	2.75
		междуэтажное	по деревянным балкам	Древесина балок в местах сопряжений пересохла, гнилью	4		4	55	2.20
		подвальное							
4	Крыша		из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная	Разрывы на поверхности кровли в ее стороны частая смена и гребешка	7	71.05	7.35	60	4.41
5	Полы		дощатые по деревянным лагам	Гнилостное гниение в досках	12		12	65	7.80
6	Проемы	Оконные	по одному стандарту в одному типу элементу в проеме	Оконные переплеты, коробки и подоконные доски сильно загнили, выпали отдельные	8		8	65	5.20
		Дверные	филенчатые, окрашены	Полное расстройство притвор, полотна и коробки (коэф.) частичное горизонтальное в досках	4		4	65	2.60
7	Отделочные работы	Внутр. отделка: а. б.	оклейка простыми обоями, штукатурка, окраска	отслоение, осыпание и создание окрасочного слоя со шпаклевкой	10	71.02	10.7	65	6.96
		Наружн. отделка архитек. деформ. а. б. в.			4	4			
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление	печь кирпичная в металлическом футляре	выпучивание стенок частичное, приборы покрасились в частях выпадают	3 2	70.9 -2	2.1	60	1.26
		Водопровод							
		Электроосвещение	скрытая проводка					0	
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Газ: а) плит, водонагр.							
		б) плит, водонагр.							
		в) горел. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электросчетчики							
		Вентиляция	оконная					0	
		Газооборудование	отдельно					0	
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы		крыльца, козырьки деревянные	стены с трещин	2		2	75	1.50
				Итого	100		90.6		57.67

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ = 61.0 %

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

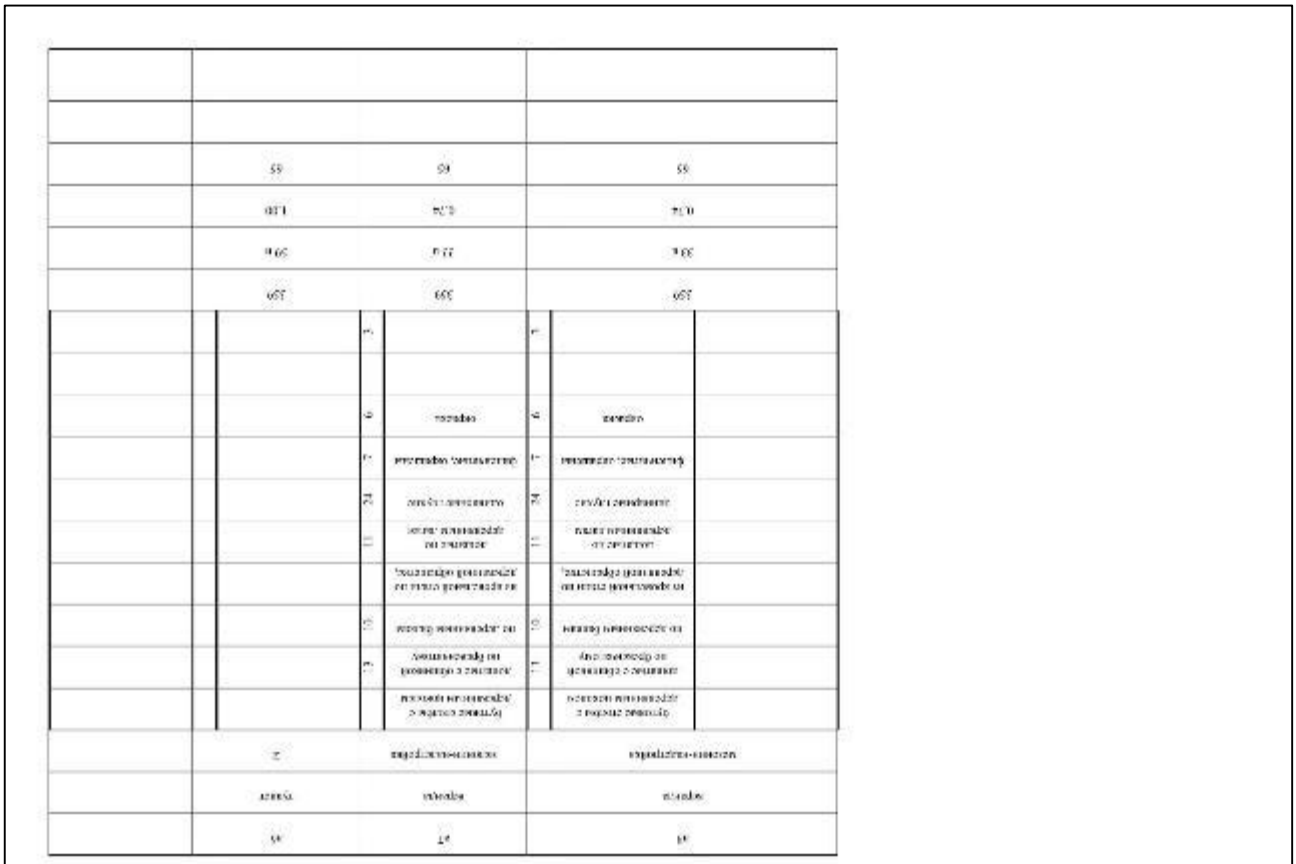
Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

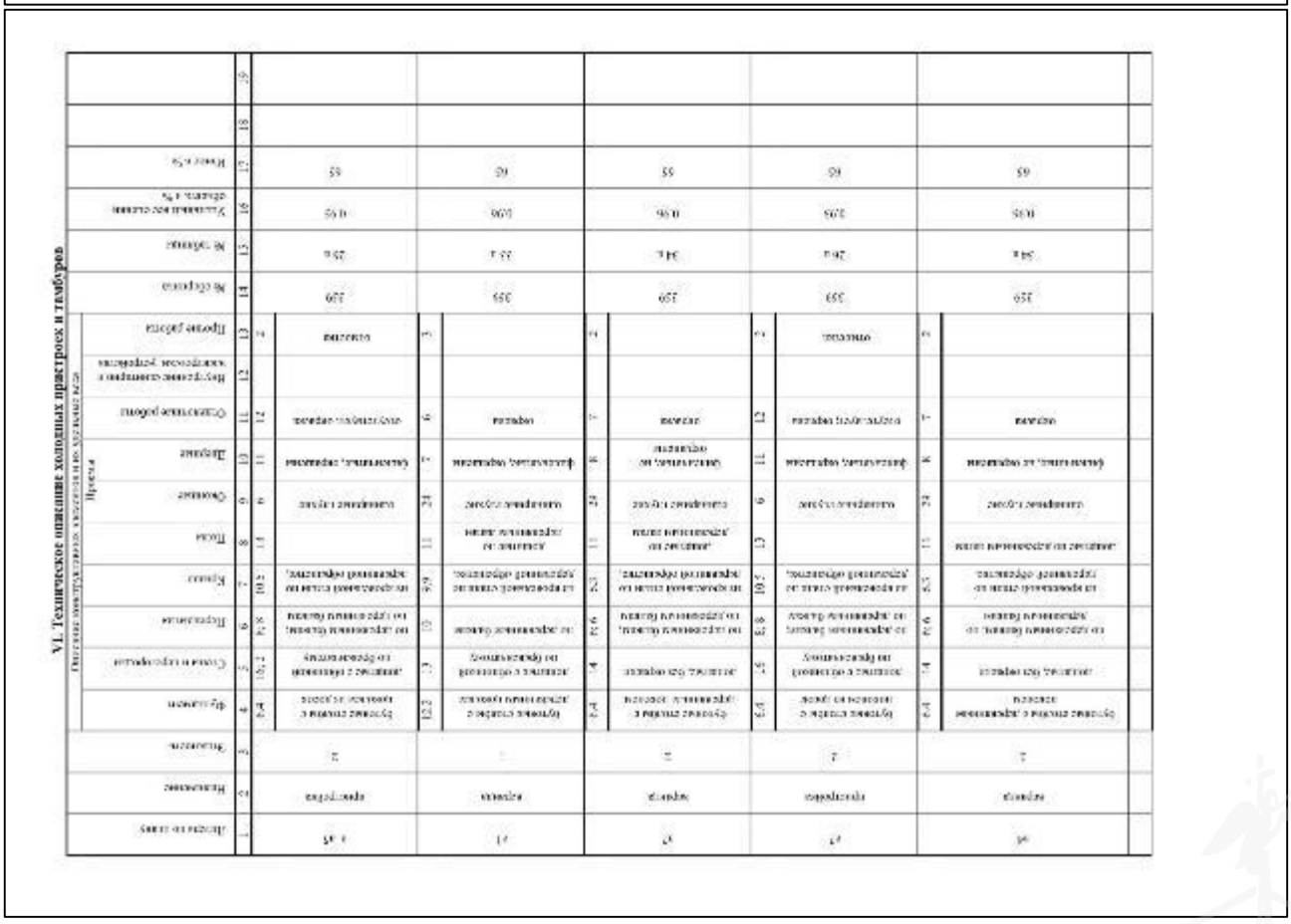
Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

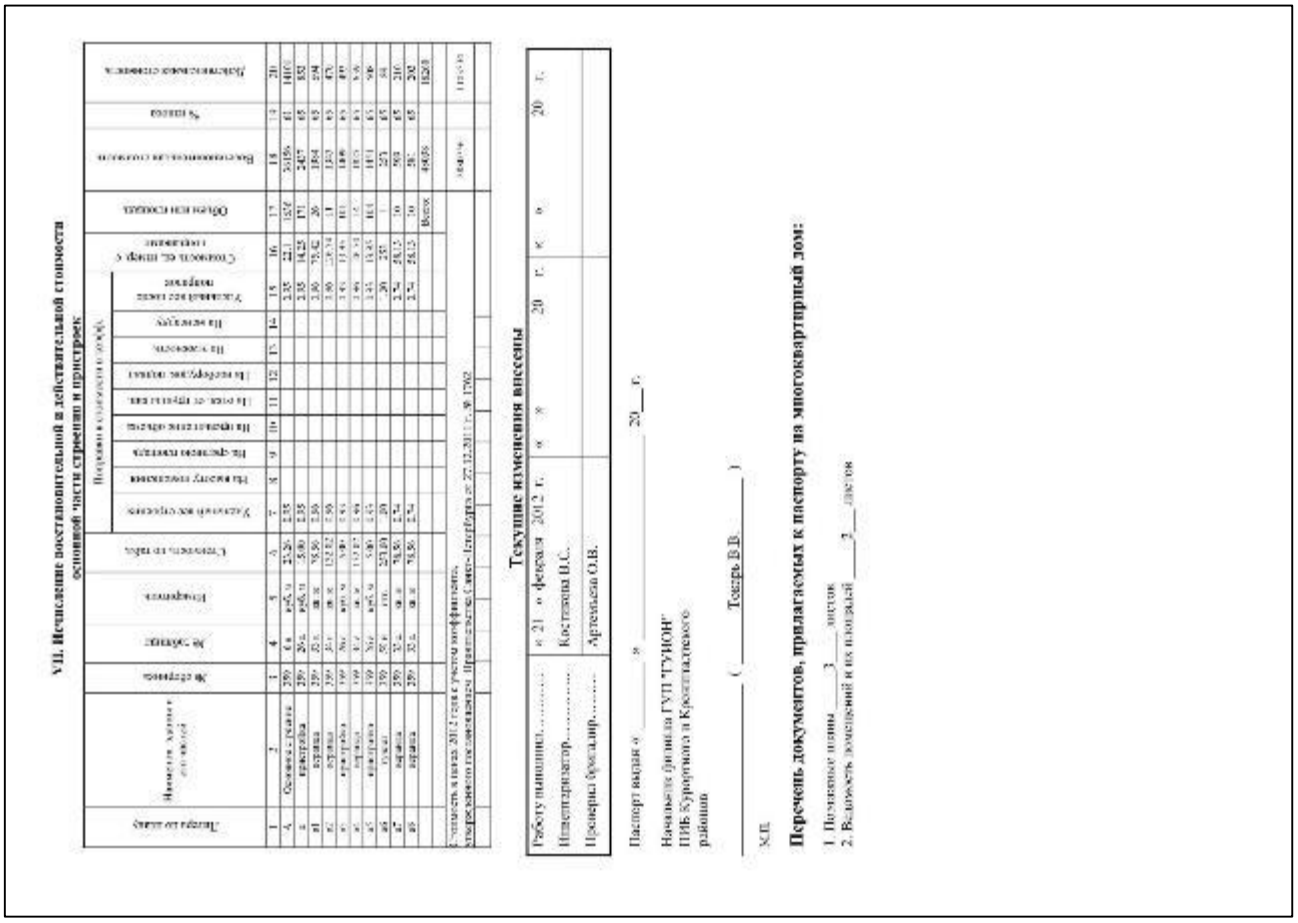
№ № по порядку	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес элемента, %	Построенная в состоянии (без ремонта)	Удельный вес элемента, %	Износ, %	Примененный при оценке ст-ти
1	2		3	4	5	6	7	8	9
	Фундаменты								
2	а. Перекрытия и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		подвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Отделочные работы	Внутр. отделка: а. б.							
		Наружн. отделка архитек. деформ. а. б. в.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Газ: а) плит, водонагр.							
		б) плит, водонагр.							
		в) горел. вод.							
		Горячее водосн.							
		Электросчетчики							
		Вентиляция							
		Газооборудование							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
9	Разные работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ = 6 %

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А







VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера	Наименование строения	Процент износа	Площадь	Стоимость по табл.	Удельный вес строения	Поправки к удельному весу: на материал стен	на фундамент	на этажность	на высоту помещений	на отопление	на вентиляцию	на канализацию	на водопровод	на электроосвещение	Удельный вес строения с поправками	Стоимость кв. метра с поправками	Общая восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основная часть	25%	656,70	15,26	2,35									2,35	22,1	1527	50186	65	14065
а	пристройка	25%	205,10	5,80	2,35									2,35	14,15	171	2405	65	842
а1	пристройка	25%	33,1	98,86	2,35									2,35	75,42	26	1864	65	654
а2	пристройка	25%	33,1	98,86	2,35									2,35	75,42	26	1864	65	654
а3	пристройка	25%	33,1	98,86	2,35									2,35	75,42	26	1864	65	654
а4	пристройка	25%	33,1	132,02	2,35									2,35	100,74	13	1333	65	470
а5	пристройка	25%	50,1	98,86	2,35									2,35	75,42	38	2866	65	1003
а6	пристройка	25%	50,1	98,86	2,35									2,35	75,42	38	2866	65	1003
а7	пристройка	25%	50,1	98,86	2,35									2,35	75,42	38	2866	65	1003
а8	пристройка	25%	50,1	98,86	2,35									2,35	75,42	38	2866	65	1003
а9	пристройка	25%	50,1	98,86	2,35									2,35	75,42	38	2866	65	1003
а10	пристройка	25%	50,1	98,86	2,35									2,35	75,42	38	2866	65	1003
																Всего	84486		29570

Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2011 г. № 1702 — 29570

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 21 » февраля 2012 г.	« »	20 г.	« » 20 г.
Инженер-техник	Костенева В.С.			
Проверил бракодир.....	Артемьева О.В.			

Паспорт выдан « » 20 г.

Начальник филиала ГУП ТУИОН
ПИБ Курортного и Красногвардейского районов

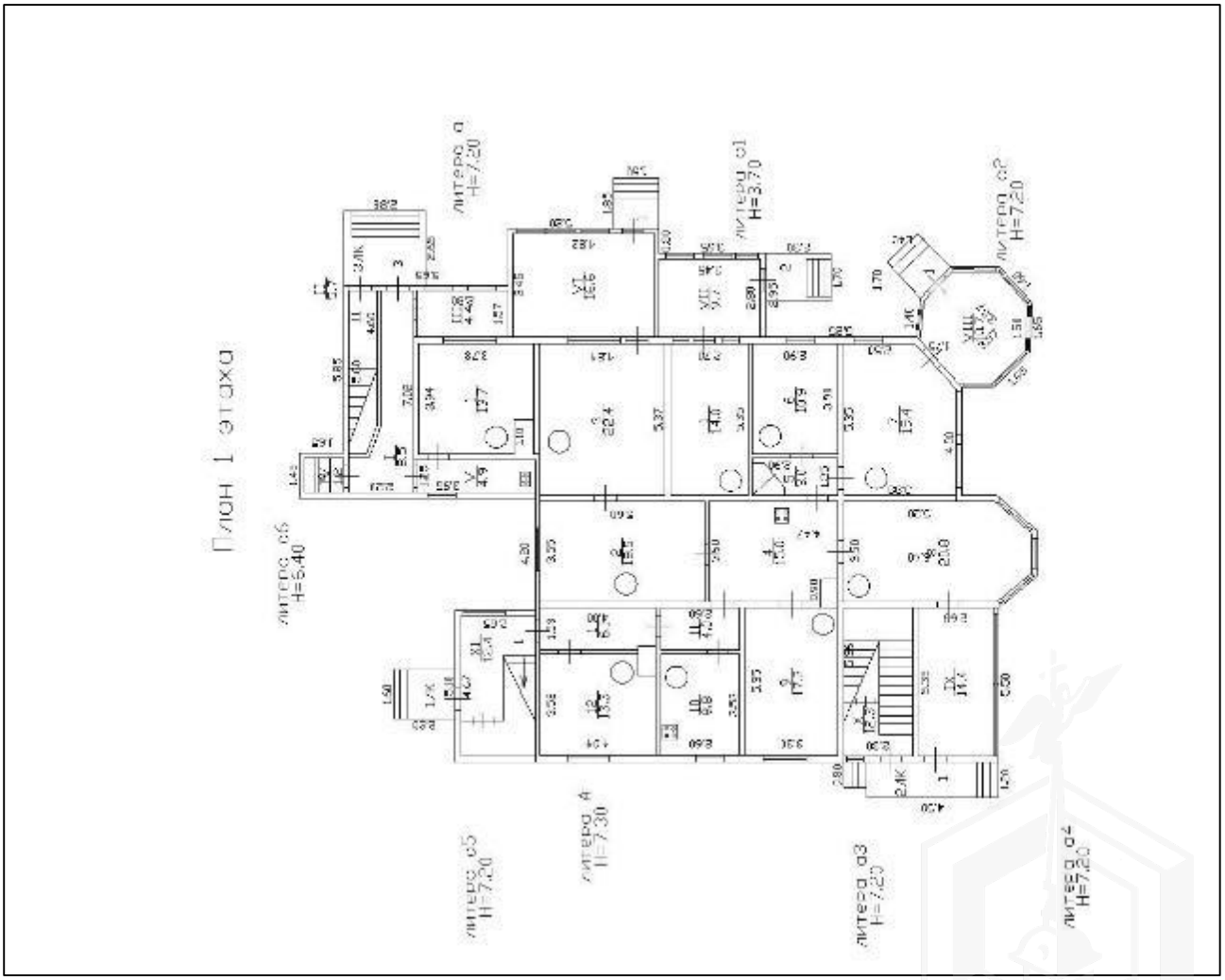
_____ (Тозгрь В.В.)

М.П.

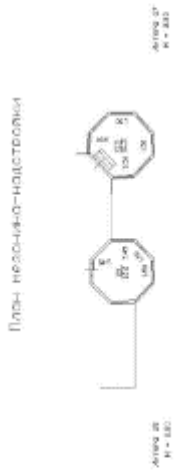
Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Поэтажные планы 3 листов
2. Ведомость помещений и их площадей 3 листов

16.4.8. Поэтажный план здания







16.4.9. ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ И ПЛОЩАДЕЙ

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентом, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	1	1	коридор	6.1		6.1		3.50	
		2	комната	19.5	19.5			3.50	
		3	комната	22.4	22.4			3.50	
		4	сухой коридор	15.0		15.0		3.50	
		5	коридор	3.0		3.0		3.50	
		6	комната	10.9	10.9			3.50	
		7	комната	19.4	19.4			3.50	
		8	комната	20.8	20.8			3.50	
		9	комната	17.3	17.3			3.50	
		10	сухая	8.8		8.8		3.50	
		11	коридор	4.0		4.0		3.50	
		12	комната	13.3	13.3			3.50	
		VI	веранда				16.6	3.50	
		VII	веранда				10.7	3.50	
		IX	веранда				14.4	3.50	
			Итого по квартире 1:	190.5	123.6	36.9	41.7		
1	2	1	комната	14.0	14.0			3.50	
		VII	веранда				9.7	3.50	
			Итого по квартире 2:	14.0	14.0		9.7		
1	3	1	комната	13.7	13.7			3.50	
		I	коридор				8.5	3.50	
		III	веранда				4.4	3.50	
		IV	туалет				1.2	3.50	
		V	сухая				4.9	3.50	
			Итого по квартире 3:	13.7	13.7		19.0		
2	4	1	комната	13.7	13.7			3.30	
		2	комната	10.9	10.9			3.30	
		3	комната	21.2	21.2			3.30	
		4	тамбур	3.9		3.9		3.30	
		XIV	сухая				5.5	3.30	
			Итого по квартире 4:	49.7	45.8	3.9	5.5		
2	5	1	коридор	4.8		4.8		3.30	
		2	комната	10.8	10.8			3.30	
		3	комната	9.5	9.5			3.30	
		4	коридор	4.3		4.3		3.30	
		5	тамбур	2.5		2.5		3.30	
		6	комната	19.0	19.0			3.30	
		7	сухая	12.4		12.4		3.30	
		8	комната	35.2	35.2			3.30	
		9	комната	20.7	20.7			3.30	
		XV	веранда				10.3	3.30	
		XVI	веранда				14.4	3.30	
			Итого по квартире 5:	119.2	95.2	24.0	24.7		
2	6	1	сухая	6.4		6.4		3.30	
		2	комната	13.5	13.5			3.30	
			Итого по квартире 6:	19.9	13.5	6.4			
			Итого по жилым помещениям:	377.0	305.8	71.2	100.6		

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентом, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1ЛК	XI	лестничная площадка	12.4		3.50	
2		XVIII	лестница	12.3		3.30	
		Итого по помещению 1ЛК:		24.7			
1	2ЛК	X	лестничная площадка	12.3		3.50	
2		XVII	лестница	12.3		3.30	
мезонин-подвал		XIX	коридор	10.3		2.80	
		XX	коридор	10.0		2.80	
		Итого по помещению 2ЛК:		44.9			
1	3ЛК	II	лестничная площадка	5.7		3.50	
2		XII	лестница	10.4		3.30	
		XIII	чердак	1.9		3.30	
		Итого по помещению 3ЛК:		18.0			
		Итого по лестницам:		87.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 377.0

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 100.6

площадь лестниц, кв. м: 87.6
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Костикова В.С. /

Проверил: _____ / Артемьева О.В. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов: _____ / Токарь В.В. /

« 27 » апреля 2011 г.

16.4.10. АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОТ 24.11.2024

Правительство Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования земельного участка

Санкт-Петербург — 24 января 2023 года

Обследование начато в 11 ч. 45 мин.
Обследование окончено в 12 ч. 20 мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 24.11.2021 № 8722 сотрудником (ами) Комитета на территории Санкт-Петербурга главным специалистом отдела контроля имущественных отношений имущества земельных участков Санкт-Петербурга Гатиятовым Ринатом Ильгизовичем осмотрена земельная территория, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее – Участок).

В присутствии:
представителя обладателя земельного участка (лица, ответственного за использование земельного участка без оформления правоустанавливающих документов): Гатиятова Рината Ильгизовича

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:38:1112604:8
Вид разрешенного использования Участка: жилая застройка
Площадь Участка (кв. м): 2335
Кадастровый номер (при наличии): 0058300013983
Ограждение земельного участка: отсутствует
В ходе обследования проведено: осмотр, фотофиксация

В результате проведения обследования установлено:
Технические характеристики обследования (при наличии):
☐ электроснабжения — водоснабжения/водоотведения
☐ газоснабжения — теплоснабжения
Примечания: не применялся
Применение контрольно-кассовой техники на объекте (ах), расположенных на Участке:
☐ применялся — не применялся

Участок не огорожен, доступ на него не ограничен. В центральной части Участка расположено двухэтажное здание по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее – Объект). Объект эксплуатируется в качестве нежилого здания, используется под магазин «Продукты». Вокруг Объекта отсутствует ограждение, ограничивающее доступ посторонних лиц на территорию. На момент обследования доступ на Объект не ограничен.

Г

В объеме сведений, указанных заявителем при подаче заявления, земельные участки, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, не зарегистрированы.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, площадью 2335 кв. м, поставлен на государственный кадастровый учет 12.12.2007 с видом разрешенного использования: для эксплуатации магазина.
Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок отсутствуют.
Согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в территориальной зоне Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами).
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона инженерных коммуникаций, охранная зона объекта электросетевого хозяйства.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект планировки территории.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории объекта культурного наследия.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном освоении территории.
Земельный участок с кадастровым номером 78:38:1112604:8 расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя

Приложение к Акту обследования от 24 ноября 2023 года
к соглашению о задатке № 8722 от 24.11.2023
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

ФОТОГАЛЕРЕЯ

Схема Участка

- Номер фото и фотографирование с высоты.
- Участок.
- Объект (согласно указанным границам).
- Кровля.
- Постройки.

Ответственное за проведение обследования _____ /Э.И. Богашов/

_____ /Р.Л. Торвенов/

Приложение к Акту обследования от 24 ноября 2023 года
к соглашению о задатке № 8722 от 24.11.2023
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото №1

24-11-2023
60° 6' 19.45"
29° 57' 20.37"

Описание: Вид на Участок.

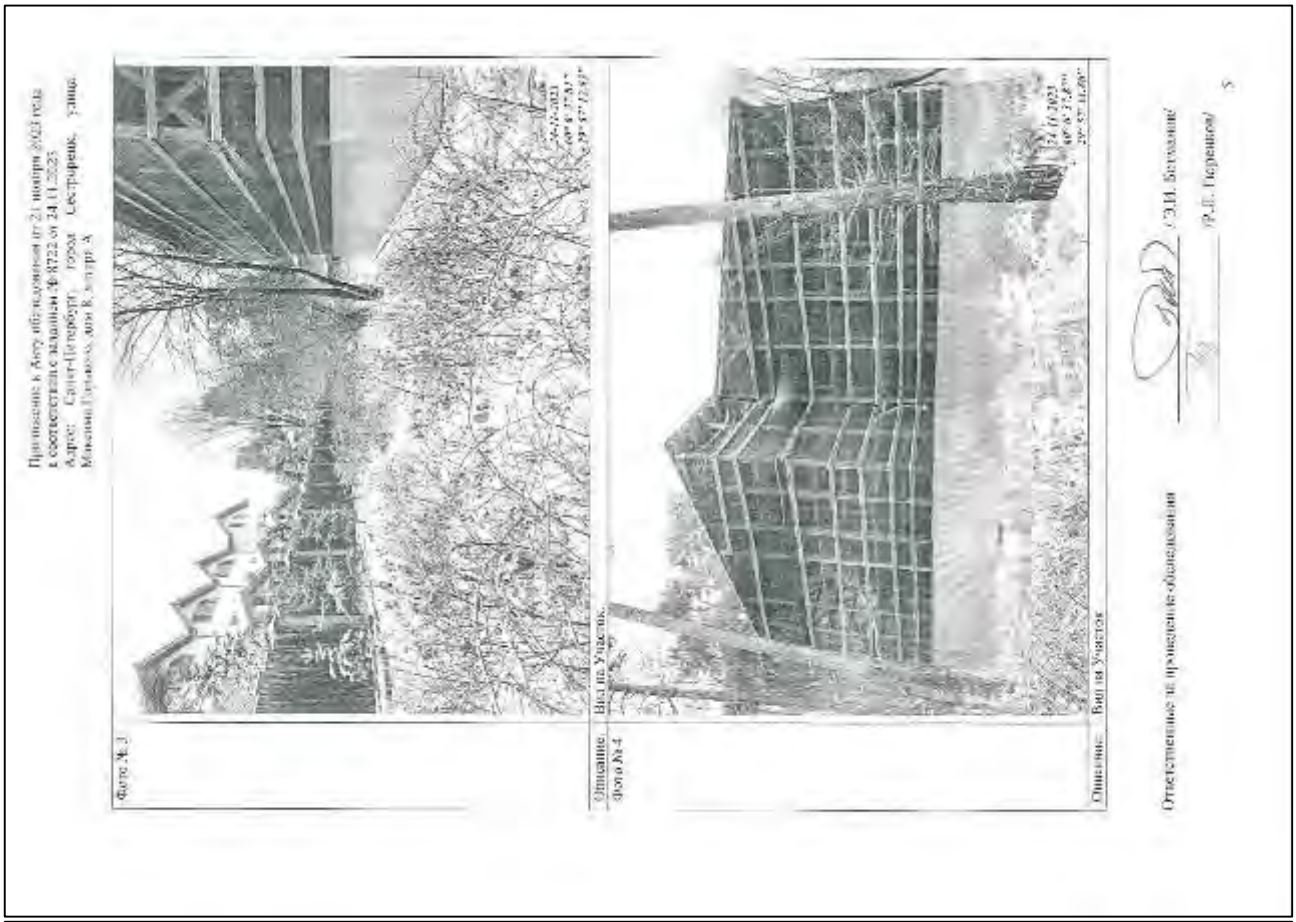
Фото № 2

24-11-2023
60° 6' 17.61"
29° 57' 22.52"

Описание: Вид на Участок.

Ответственное за проведение обследования _____ /Э.И. Богашов/

_____ /Р.Л. Торвенов/



Приложение к Акту обследования от 24 ноября 2023 года
к свидетельству № 8722 от 24.11.2023
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 3

Описание: Вид на Участок

Фото № 4

Описание: Вид на Участок

Ответственное за проведение обследования _____ /Э.И. Беспалов/

_____ /Р.Д. Терентьев/

5



Приложение к Акту обследования от 24 ноября 2023 года
к свидетельству № 8722 от 24.11.2023
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 5

Описание: Вид на Участок

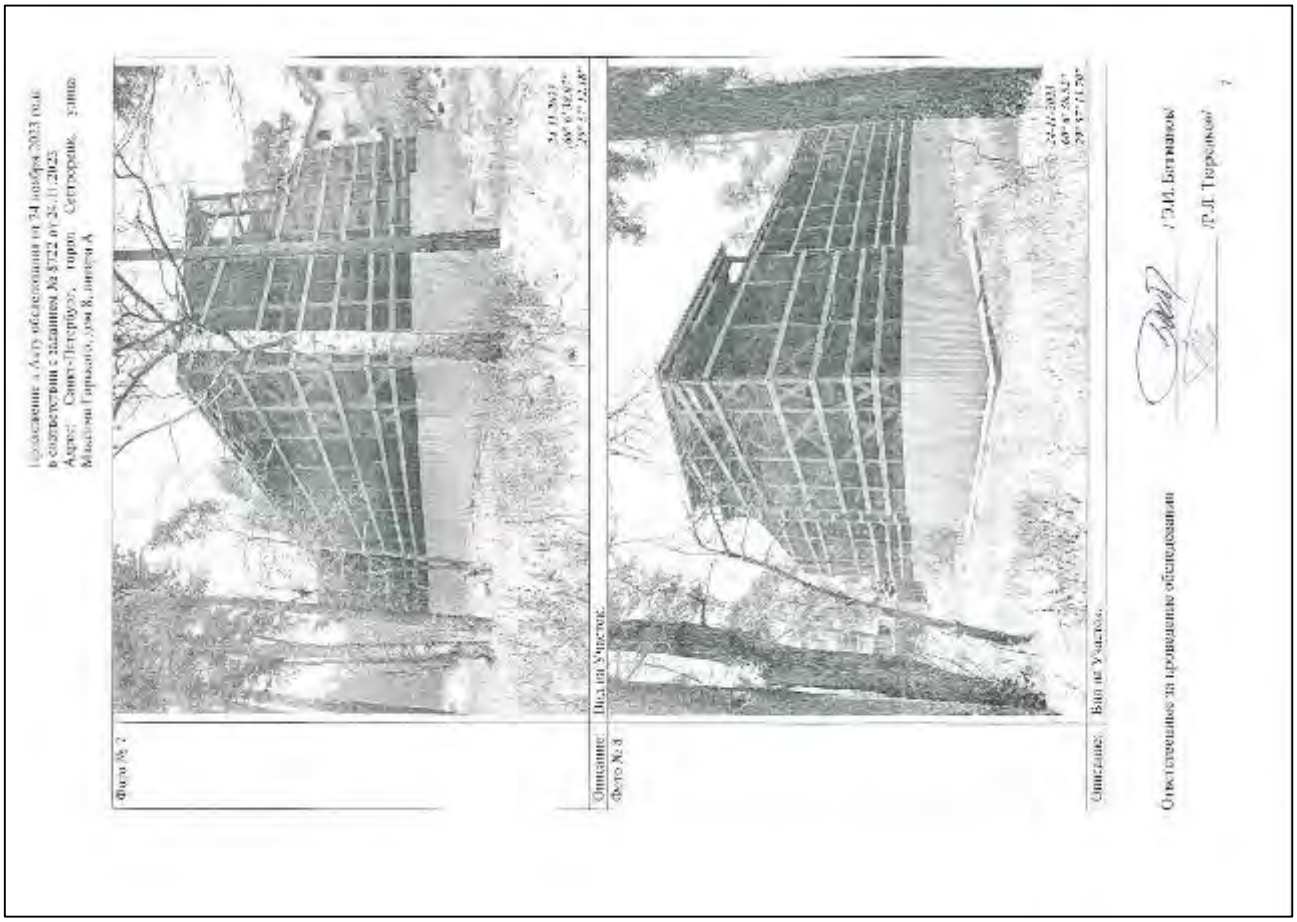
Фото № 6

Описание: Вид на Участок

Ответственное за проведение обследования _____ /Э.И. Беспалов/

_____ /Р.Д. Терентьев/

6



Приложение к Акту обследования от 24 ноября 2023 года
в соответствии с заданием № 8722 от 24.11.2023
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 7

Описание: Вид на Участок.

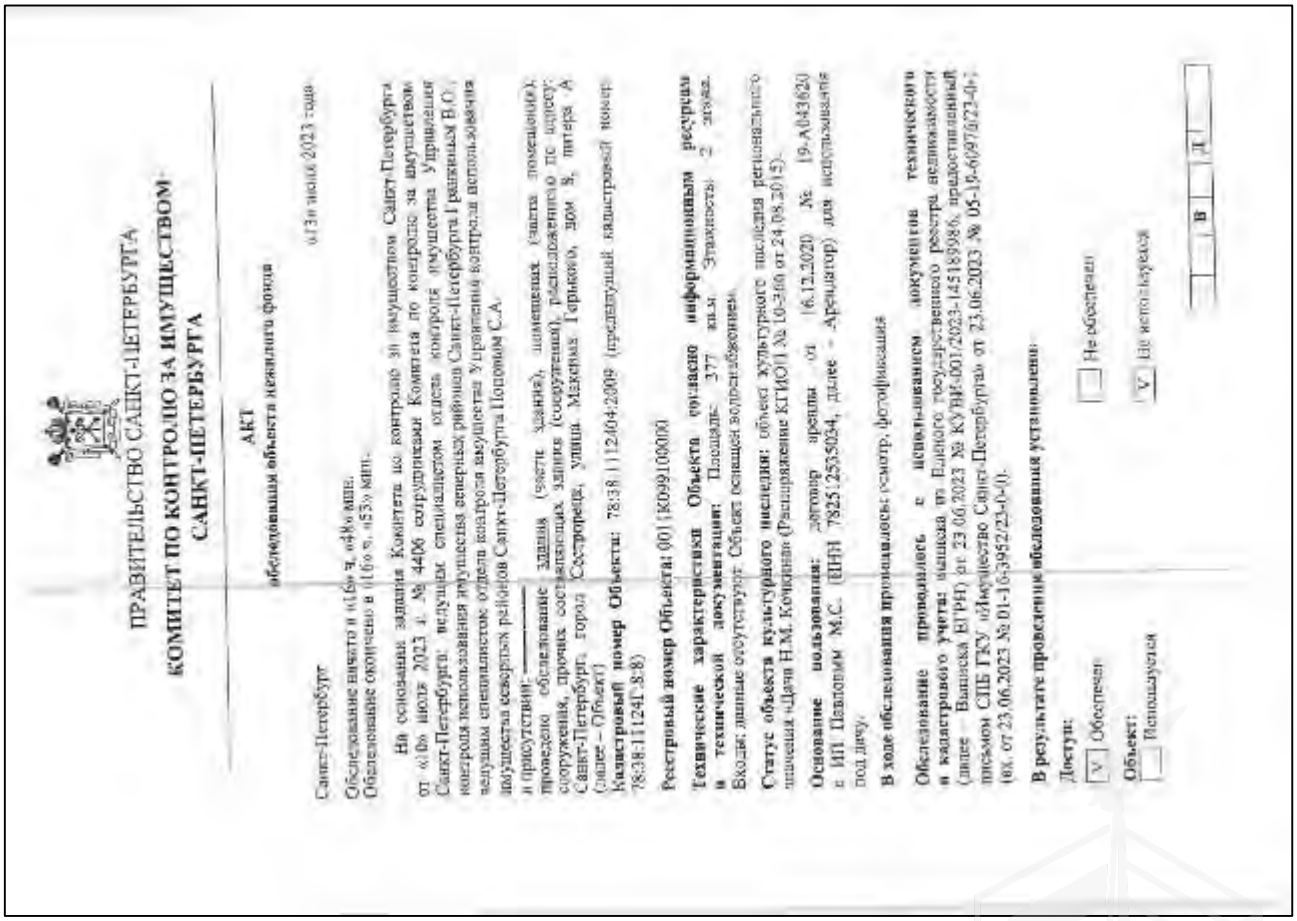
Фото № 8

Описание: Вид на Участок.

Ответственное за проведение обследования /Р.Н. Батманов/

/Р.Л. Терехова/

16.4.11. Акт обследования объекта нежилого фонда от 13.07.2023



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

«13» июня 2023 года

Санкт-Петербург

Обследование начато в 16ч 7 мин.
Обследование окончено в 16ч 45 мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «06» июля 2023 г. № 4406 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Гаврилевым В.О.; ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Поповым С.А.

и присутствии: _____

проведено обследование здания (части здания, помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее – Объект)

Кадастровый номер Объекта: 78:38:1112404:2009 (предыдущий кадастровый номер: 78:38:1112417:8:8)

Реестровый номер Объекта: 001|KD99100000

Технические характеристики Объекта указаны информационным ресурсом и технической документации: Площадь: 377 кв.м. Этажность: 2 этажа.

Вход: данные отсутствуют. Объект освещен естественным.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочубея» (Распоряжение КГИОП № 10-360 от 24.08.2015).

Основание пользования: договор аренды от 16.12.2020 № 19-А043620 с ИП Павловым М.С. (ИНН 782512535034, далее – Арендатор) для использования под дачу.

В ходе обследования производилось: осмотр, фотофиксация

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – Выписка ЕГРН) от 23.06.2023 № КУВИ-001/2023-145189986, предоставленный письмом СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 23.06.2023 № 05-18-6097/23-0-0; ген. от 23.06.2023 № 01-16-3952/23-0-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:
[V] Обеспечен
[ ] Не обеспечен

Объект:
[ ] Используется
[V] Не используется

	В	Д

Приложение к Акту обследования от 13.07.2023
в соответствии с Заданием от 10.07.2023 № 4406
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вид на здание по адресу: СПб, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Фото № 2	
Описание	Вход на Объект

Ведущий специалист _____ Гришин В.О./

Ведущий специалист _____ Попов С.А./

Состояние Объекта*:

- [ ] Евростандарт
- [ ] Отличное
- [ ] Нормальное
- [ ] Удовлетворительное
- [V] Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: -

Пользователь: -

Перепланировка/переустройство: обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки/переустройства не проводилось в виду неудовлетворительного состояния Объекта.

Иные лица, использующие Объект: -

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

- [ ] электроснабжения (указывается основание подключения (при наличии))**
- [ ] водоснабжения/водоотведения (указывается основание подключения (при наличии))**
- [ ] газоснабжения (указывается основание подключения (при наличии))**
- [ ] теплоснабжения (указывается основание подключения (при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

- [ ] применяется
- [ ] не применяется

Дополнительная информация: Доступ на Объект обеспечен представителем Арендатора. Объект огорожен поддерживающей металлической конструкцией, частично разрушен и захламлен, находится в аварийном состоянии.

В отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 27.01.2016 № 78-78/004-78/117/014/2015-188/2.

Выявленные нарушения: -

Приложение:

- [V] Фототаблица
- [ ] Копии документов технического учета

Иное: сведения из баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Реестр», ИТС «Аренда», выписка из Единого государственного реестра недвижимости.

Ведущий специалист _____ /В.О. Гришин/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист _____ /С.А. Попов/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

(должность лица, присутствовавшего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, принадлежащие казне Санкт-Петербурга».
**Указывается та основания документов, представленных пользователем Объекта
*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Приложение к Акту обследования от 13.07.2023
в соответствии с Заданием от 10.07.2023 № 4406
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк,
улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 3

Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 4

Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист Гринюк В.О.

Ведущий специалист Попов С.А.

Приложение к Акту обследования от 13.07.2023
в соответствии с Заданием от 10.07.2023 № 4406
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк,
улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 5

Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 6

Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист Гринюк В.О.

Ведущий специалист Попов С.А.

Приложение к Акту обследования от 13.07.2023
в соответствии с Заданием от 10.07.2023 № 4406
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 7	Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 8	Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист Гразнов В.О./

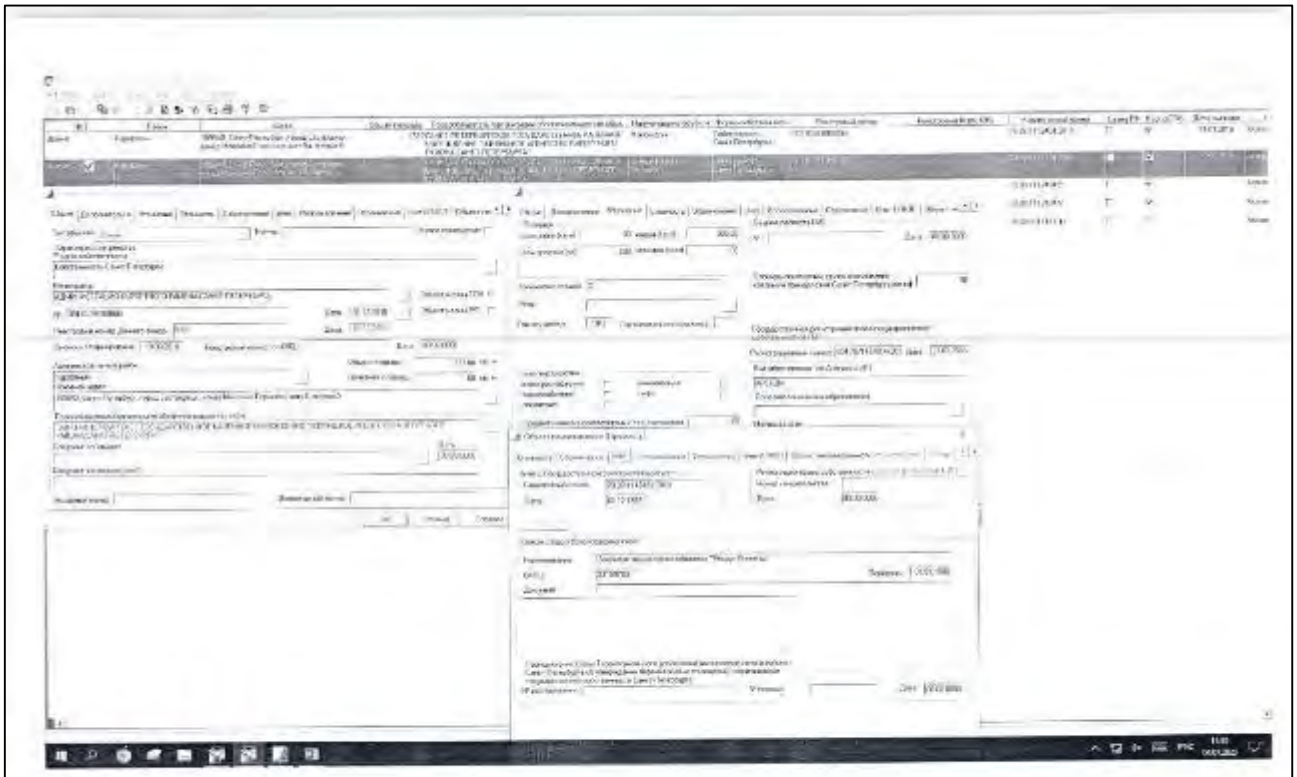
Ведущий специалист Попов С.А./

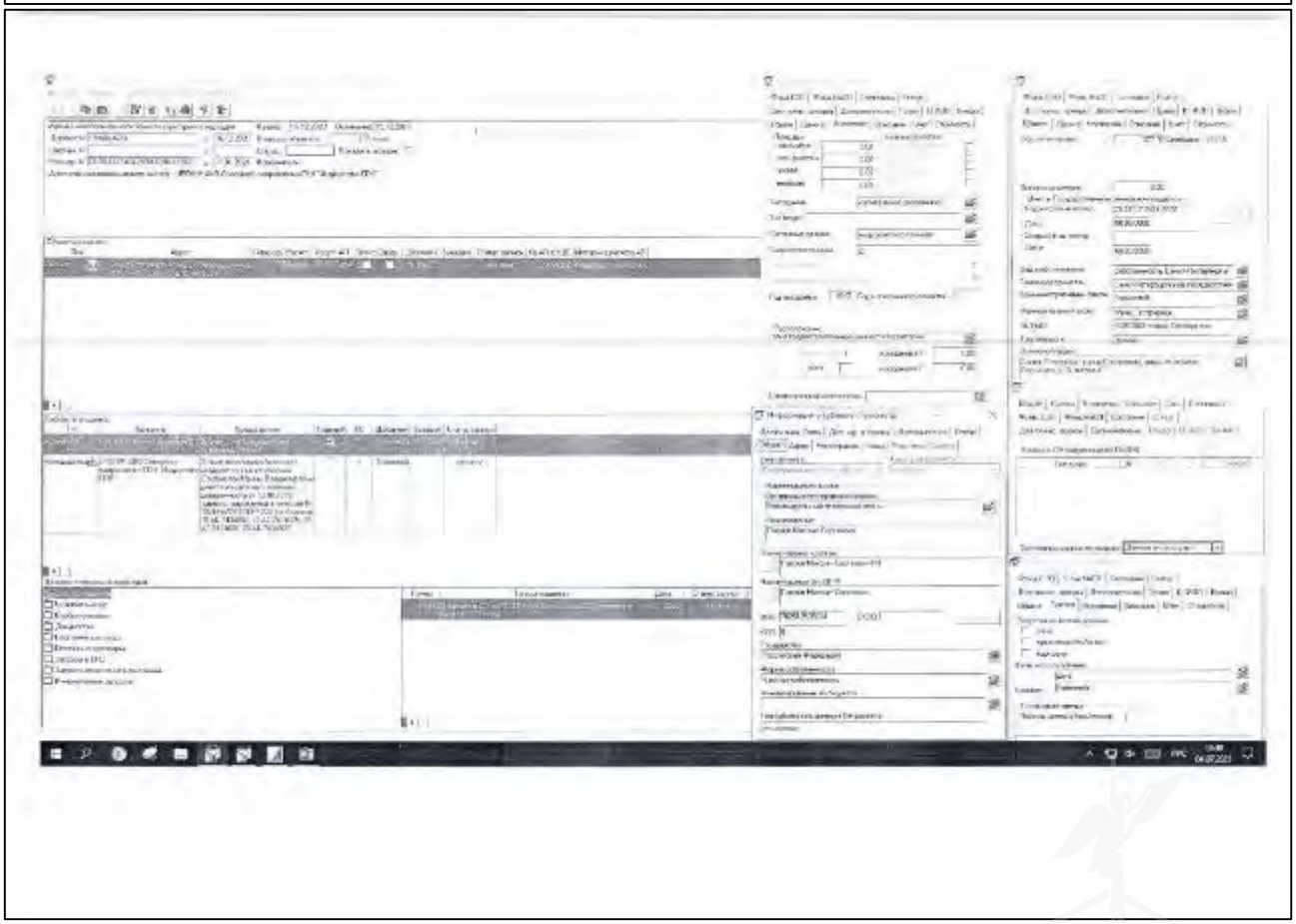
Приложение к Акту обследования от 13.07.2023
в соответствии с Заданием от 10.07.2023 № 4406
Адрес: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фото № 9	Описание: Вид внутри Объекта

Ведущий специалист Гразнов В.О./

Ведущий специалист Попов С.А./





Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

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 23.06.2023, поступившего на рассмотрение 23.06.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009

Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер - Кадастровый номер 78:38:1112404:8:8
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Площадь, м2:	377
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5618959.59
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:8
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:38:1112404:2024, 78:38:1112404:2025, 78:38:1112404:2026, 78:38:1112404:2027, 78:38:1112404:2028, 78:38:1112404:2029, 78:38:1112404:2030, 78:38:1112404:2031, 78:38:1112404:2032
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Мицук Алексей Михайлович, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	документ подписан электронной подписью ... Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии ...	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986	
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/004-78/117/003/2015-158/2 27.01.2016 16:19:42
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:		

5.1	вид:	Объект культурного наследия
	Дата государственной регистрации:	11.01.2021 16:06:56
	номер государственной регистрации:	78:38:1112404:7039-78/042/2021-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.01.2021 бессрочно
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга. № 10-366, выдан 24.08.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	документ подписан электронной подписью ... Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии ...	

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-195189986			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.2	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	11.01.2021 16:06:56
		номер государственной регистрации:	78:38:1112404:2009-78/011/2021-1
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 11.01.2021 на 49 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Павлов Максим Сергеевич, 08.05.1985, гор. Ленинград, Российская Федерация Паспорт гражданина Российской Федерации серия 40 07 №281280, выдан 18.09.2007, 111 №61 отделом УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Центральном районе Санкт-Петербурга, Кирилловская ул., дом 20, кв 2
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 39-АО/03620, выдан 16.12.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления (вместе, если такой договор заключен для управления ипотекой):	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-195189986			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Принадлежащие 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

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

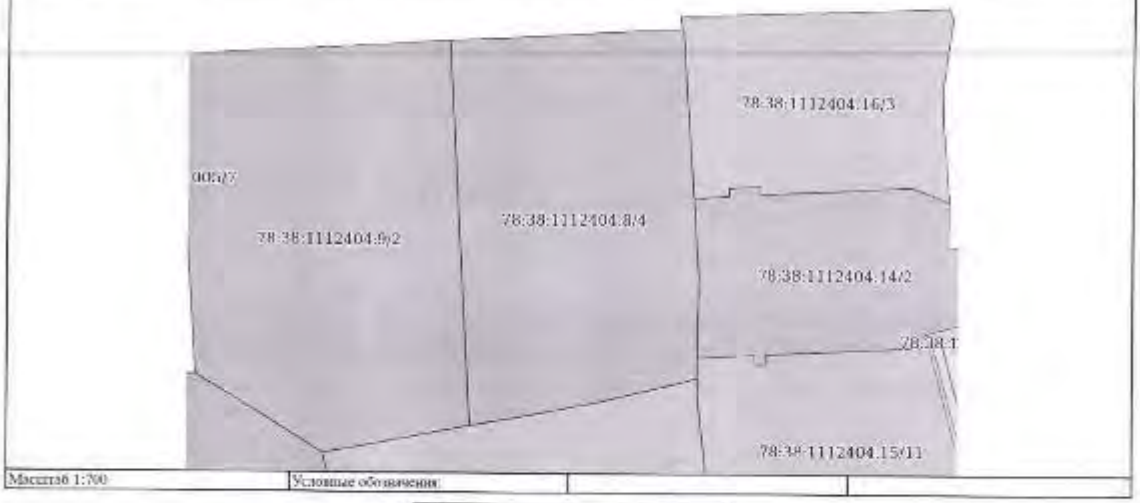
Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2009		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ях)



Масштаб 1:700 | Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей):		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Лист 9

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 10

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986	
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 38
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): мезонин-надстройка		



Масштаб 1

документ подписан электронной подписью		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 38
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей):		

Масштаб 1

документ подписан электронной подписью		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 13

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986

Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 14

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18

23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986

Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей):		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 16

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 18

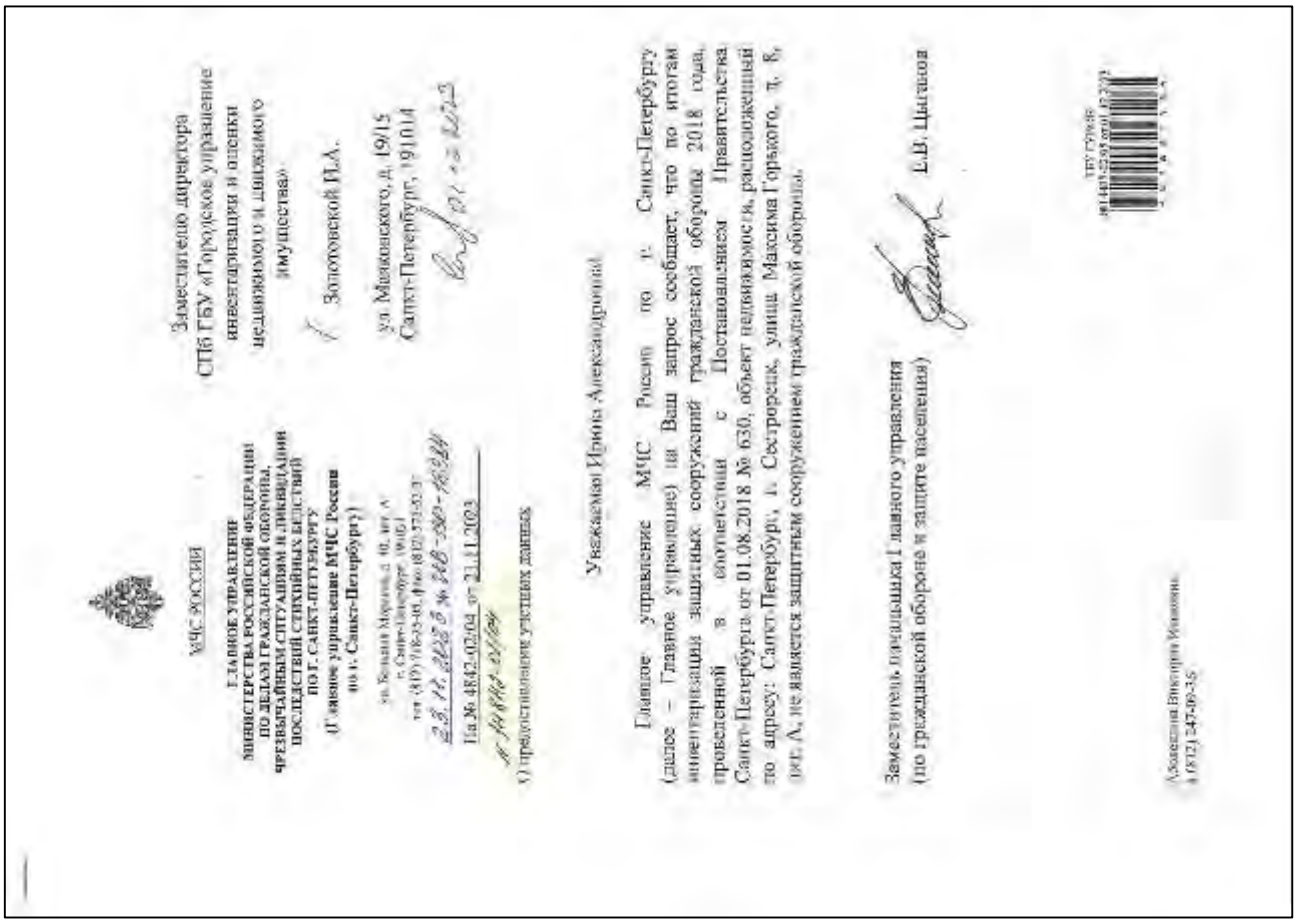
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 5	Всего листов раздела 5: 13	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 18
23.06.2023г. № КУВИ-001/2023-145189986			
Кадастровый номер: 78:38:1112404:2009	Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

16.4.12. Сведения МЧС от 23.11.2023 № ИВ-130-12284 о предоставлении учетных данных



МЧС РОССИИ
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу)
ул. Большая Морская д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-63-05, факс (812) 571-03-37
23.11.2023 № ИВ-130-12284
На № 4842-03/04 от 21.11.2023
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
Золотовской П.А.

ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014

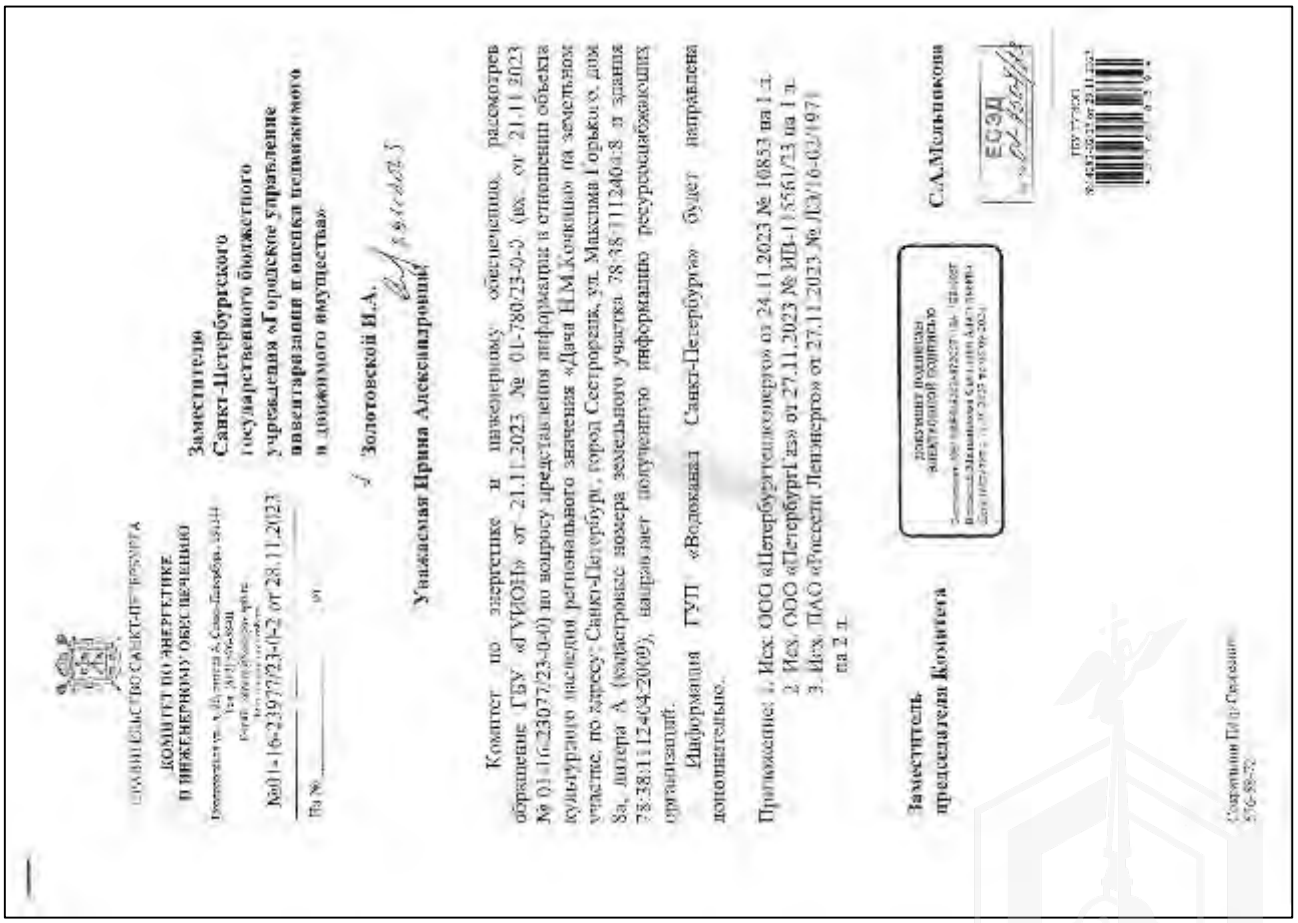
Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, д. 8, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)
Е.В. Цыганов

Абоимова Виктория Ивановна
(812) 347-09-35

16.4.13. Сведения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению № 01-16-23977/23-0-2 от 28.11.2023



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

№ 01-16-23977/23-0-2 от 28.11.2023
На №_____ от _____

Заместителю
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимого
и движимого имущества»
Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение ГБУ «ГУИОН» от 21.11.2023 № 01-780/23-0-0 (вх. от 21.11.2023 № 01-16-23977/23-0-0) по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкиной» на земельном участке, по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8а, литера А (кадастровые номера земельного участка 78:38:1112404:8 и здания 78:38:1112404:2009), направляет полученную информацию ресурсоснабжающих организаций.

Информация ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» будет направлена дополнительно.

Приложение: 1. Исх. ООО «Петербургтеплоэнерго» от 24.11.2023 № 10853 на 1 л.
2. Исх. ООО «Петербурггаз» от 27.11.2023 № ИП-115561/23 на 1 л.
3. Исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 27.11.2023 № ЮЗ/16-03/1971 на 2 л.

Заместитель
председателя Комитета

С.А.Мельникова

Сергеенкова Полина Сергеевна
576-88-72

16.4.14. Письмо ООО «ПетербургГаз» от 27.11.2023 № ИВ-11556/23

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191186
тел. (812) 635-89-44, факс 635-84-19
E-mail: petergaz@petergaz.spb.ru
http://www.petergaz.spb.ru
сеть 1047833001466
ИНН 7838072561 КПП 783801001
27.11.2023 № ИВ-11556/23
на №01-16-23977/23-0-1 от 22.11.2023
О предоставлении информации

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга
Заместителю председателя
С.А. Мельниковой

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочанова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8а, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:1112404:8 и здания 78:38:1112404:2009, сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемого объекта к действующим газораспределительным сетям.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемому адресу заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в зоне ответственности комплексе ГРС «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

Дополнительно сообщаем, что технологическое присоединение объекта должно осуществляться по согласованию с КГИОП (ОКС - объект культурного наследия).

Начальник департамента технического развития
К.С.Карасева
414-96-86, доб.3619

И.В.Андреев

2000009 454284

16.4.15. Письмо ООО «ПетербургТеплоЭнерго» от 24.11.2023 № 10853

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО
Общество с ограниченной ответственностью
«Петербургтеплоэнерго»
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ
_____
ул. Гатчинская, д. 26, оф. 1, Санкт-Петербург, 191124
тел./факс: (812) 334-50-60, www.ptes.ru
ООО «Петербургтеплоэнерго», ИНН 7840396618, КПП 784201001
24.11.2023 № 10853
на №01-16-23977/23-0-1 от 22.11.2023

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению
Правительства
Санкт-Петербурга
Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8а, литера А, кадастровые номера земельного участка 78:38:1112404:8 и здания78:38:1112404:2009 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);
- техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

16.4.16. Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» от 27.11.2023 № ЛЭ/16-02/1971

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

27.11.2023 № ЛЭ/16-02/1971

На № [illegible] от [illegible]

О предоставлении информации

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению
Правительства
Санкт-Петербурга

Мальниковой С.А.

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на запрос от 22.11.2023 №01-16-23977/23-0-1 по обращению ГКУ «ГУИОН» от 21.11.2023 № 14868-02/04 по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кринкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д.8 литера А, кадастровый номер земельного участка 78:38:1112404:8, кадастровый номер здания 78:38:1112404:2000 (далее – объект), сообщаю следующее.

В результате осмотра, проведенного 24.11.2023 сотрудниками ПАО «Россети Ленэнерго», установлено, что технологическое присоединение вышеуказанного объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» отсутствует.

26.02.2021 ИП Павловым М.С. в отношении объекта заключены договоры об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям №ОД-СПб-003463-21/005655-Э-21 с максимальной мощностью 150 кВт по постоянной схеме присоединения и №ОД-СПб-005069-21/010282-Э-21 с максимальной мощностью 15 кВт на временное присоединение на строительные нужды. Данные договоры расторгнуты 13.09.2023 по инициативе заявителя.

Дополнительно сообщаю, что технологическое присоединение к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» возможно от ПС 35 кВ Сестрорецк (ПС 609), открытой для технологического присоединения.

В соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861, точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения.

С целью заключения договора об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» заявителю необходимо подать заявку.

Подробную информацию и перечень документов для оформления заявки можно получить по телефону контактного центра 8-800-220-0-220 либо на сайте ПАО «Россети Ленэнерго» http://www.lenenergo.ru.

Дополнительно информирую о возможности подачи заявок посредством личного кабинета клиента ПАО «Россети Ленэнерго» на сайте https://lk.lenenergo.ru/.

Информация дополнительно направлена на электронный адрес sokratilin@keio.gov.spb.ru.

Исполняющий обязанности директора
по технологическому присоединению-
начальник департамента
технологического присоединения

В.А. Капшин

Корнилова Е.П.
(812)6023421 от 23.11.2023
вх.№2-37

16.4.17. Письмо КЭиИО № 01-16-23977/23-0-4 от 01.12.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

№01-16-23977/23-0-4 от 01.12.2023

На №_____ от_____

Заместителю
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Городское управление
инвентаризации и оценки недвижимого
и движимого имущества
Золотовской И.А.

Уважаемая Ирина Александровна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение ГБУ «ГУИОН» от 21.11.2023 № 01-780/23-0-0 (вх. от 21.11.2023 № 01-16-23077/23-0-0) по вопросу предоставления информации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина» на земельном участке, по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, дом 8а, литера А (кадастровые номера земельного участка 78:38:1112404:8 и здания 78:38:1112404:2009), в дополнение к исх. от 28.11.2023 № 01-16-23077/23-0-2 направляет полученную информацию ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 28.11.2023 № исх-01304/003 (см. приложение).

Приложение: по тексту на 3 л.

Заместитель
председателя Комитета

документ подписан
электронной подписью

С.А.Мельниковой

Сокровищин Петр Сергеевич
576-58-72

16.4.18. Письмо ГУП «Водоканал» от 28.11.2023 № исх-01304/003

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

28.11.2023 № исх-01304/003
На № 01-16-23977/23-0-1 от 22.11.2023

Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

Новгородская ул., д. 20, лит. А,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации о технологическом присоединении к сетям инженерно-технического обеспечения, возможности подключения (технологического присоединения) к сетям, а также о наличии выданных ранее и действующих на данный момент технических условиях и договоров на подключение (технологического присоединения) в связи с организацией аукциона на право заключения договора аренды (в рамках программы «Рубль за метр») используемого объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, кадастровый номер земельного участка: 78:38:1112404:8 (далее - Объект), сообщаю следующее.

В настоящее время по Объекту в адрес Павлова Максима Сергеевича выданы технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 18.02.2022 №Исх-02016/48 (прилагаются). Договоры на подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям холодного водоснабжения и водоотведения и с ресурсоснабжающими организациями отсутствуют.

Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузкой по водоснабжению – 15,00 м³/сут), возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу диаметром 63 мм от проектируемой кольцевой сети водопровода диаметром 160 мм по ул. Максима Горького с подключением с одной стороны к существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по ул. Андреева и к существующей уличной сети водопровода диаметром 200 мм по Сосновой ул.

По вопросу подключения Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению – 3,00 м³/сут (бытовой сток)) сообщаю, что в соответствии со Схемой водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Индивидуальному предпринимателю
Макееву М. С.

Кирочная улица, дом 28, кв.2
Санкт-Петербург, 191144

12.05.2023 № Исх-02016/48

Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Основание	Запрос от 02.02.2022 № 03ТУК_1993925
Причина обращения	Реконструкция
Объект	Здание Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
Кадастровый номер земельного участка	78:38:1112404:8
Заказчик	Индивидуальный предприниматель Макеев Максим Сергеевич Санкт-Петербург, Кирочная улица, дом 28, кв.2, 191144

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,625 м³/час (15,00 м³/сут), в также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуара, также воды с установкой их на территории земельного участка заявителя в случае необходимости), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 0,125 м³/час (3,00 м³/сут) с также поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии), может быть осуществлен самотечным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

После реализации Схемы водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) расходом 0,125 м³/час (3,00 м³/сут), в сети канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

1. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения.
2. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоотведения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, но не ранее выполнения мероприятий, предусмотренных в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года», планируемый срок строительства сетей и сооружений для г. Сестрорецк – после 2026 г.

Срок действия настоящих технических условий три года.

Директор Департамента по оформлению разрешительной документации Дирекции подключений и обработки данных об абонентах

Т.В. Сивкина

Сивкина Анна Георгиевна, тел. 3103411

(с изменениями на 10.05.2023), г. Сестрорецк (частный сектор) включен в перечень территорий, не обеспеченных централизованным хозяйственно-бытовым водоотведением. Проектирование и строительство централизованной системы хозяйственно-бытового водоотведения на таких территориях для возможности подключения существующих объектов индивидуального жилого строительства выполняется за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.

Государственной программой «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры, энергетики и энергосбережения в Санкт-Петербурге», утвержденной Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 486 (с изменениями на 18.07.2023), финансирование проектирования и строительства сетей в г. Сестрорецк (частный сектор) до 2028 не предусмотрено.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения после предоставления заявления о подключении по форме согласно приложению №2 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 (далее - Правила) с приложением сведений и документов в соответствии с пунктами 25 и 26 Правил., в том числе после предоставления баланса с указанием мощности (нагрузки) на нужды пожаротушения.

Возможность обеспечения Объекта ресурсами водоснабжения и водоотведения в объеме более 250 м³/сут) будет определена в порядке, установленном пунктом 47 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Первый заместитель генерального директора **А. Г. Жукова**

Сапьков Дмитрий Николаевич, тел.: 7021298, доб. 50259

16.4.19. Письмо КГИОП № 01-43-27946/23-0-1 от 27.11.2023

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

Заместителю директора СПб ГБУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества" (ГУИОИ)
Золотовской Н.А.

№

Рег. №01-43-27946/23-0-1 от 27.11.2023
На № 01-7592/23-0-0 от 21.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает документально по объекту культурного наследия регионального значения «Дача П.М.Кочкиной» включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-366.

Приложение:

1. Электронные копии документов на 1 л. в 1 экз.

документ подписан электронной подписью

Заместитель начальника отдела государственного реестра объектов культурного наследия

К.С.Литвин

16.4.20. Выписка из Единого государственного Реестра ОКН № 01-43-27946/24-0-0 от 21.11.2023

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

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ 01-43-27946/23-0-0 от 21.11.2023

Регистрационный номер объекта культурного наследия	7815103435950005
Наименование объекта культурного наследия	Дача Н.М.Кочкиной
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия или) даты, связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о нахождении памятника в составе ансамбля или перечне памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (цифровое) изображение объекта культурного наследия	https://oki-nik.mart.ru/map/showrisk/1787651
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015

реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объектам культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Распоряжение КГИОП № 10-366 от 24.08.2015
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории данного памятника и границах территории данного объекта культурного наследия, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о территории охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-463 от 24.09.2015

Начальник Управления
государственного реестра объектов
культурного наследия

Ш.О. Яковлев

Коробкова Е.В.
(812) 417-43-46

В настоящем документе прошито и пронумеровано листов(а)

16.4.21. Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-20901/24-0-1 от 29.08.2024

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ" (СПб ГКУ ЦИОООКН)

Пчельнику управления по распоряжению объектами пешего фонда
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Посошниковой И.Н.

№01-43-20901/24-0-1 от 29.08.2024
№ 01-43-20901/24-0-0 от 27.08.2021
На № 05-16-12671/23-0-1 от 27.08.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А** на основании Распоряжения КГИОП О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия памятников истории и культуры народов Российской Федерации от 24.08.2015 № 10-366 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Документ подписан электронной подписью

Начальник отдела по информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

К.В. Коробкова

Телефон: [illegible]
(812) 417-43-46

16.4.22. Паспорт объекта культурного наследия

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

Экземпляр № 1

781510343950005

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

08.10.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

2

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение; Пятно застройки, конфигурация и габариты

3

двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга; пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем лестничных помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, перекрывающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей конволютных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние несущие капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно- художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн»цоколь из гранитных блоков; окраска здания – темно-коричневая (для основного объема); светло- коричневая (для пристроенного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; --и направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими филенчатую раскладку стен; Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки; для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полукруглым завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; – окна бельведера – арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; – окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо- запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве: для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полукруглым завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок, материал (дерево); цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором – накладной рамный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, филенки, прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа, западного с тыльным радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; исторические заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстекловочными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, козырек над крыльцом на кобылках и кронштейнах; Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; - расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстекловочными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные -габариты и конфигурация окон 2- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа - плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; -расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстекловочными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов: историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача П.М.Кончина" № 10-463 от 24.09.2015 г.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

4

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 требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.11.2009 г.

Всего в паспорте листов 4

Уполномоченные должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Атапова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

24 . 04 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито и пронумеровано 4 листа(ов)

16.4.23. РАСПОРЯЖЕНИЕ КГИОП ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ОХРАННОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ОКН № 40-144 ОТ 14.07.2016; ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

14.07.2016 № 40-144

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Дача П.М.Кочкина", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-366- Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного населения Т.Р. Аганина

Заместитель председателя КГИОП -

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 14.07.2016 № 40-144

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дача Н.М.Кочкина"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	5	0	0	0	5

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняется в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

имеется ___ отсутствует V
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Дача Н.М.Кочкина"

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

Двухэтажный деревянный на гранитном цоколе построен в начале XX в.

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

- 2 -

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]
(нужное отметить знаком "V")

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

распоряжение КГИОП № 10-366 от «24 » августа 2015г.

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

Санкт-Петербург
(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк
(населенный пункт)

улица Максима Горького д. 8 корп./стр. литера А помещение/квартира

иные сведения:

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, д. 8, лит. А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.04.2016 № 90-17274982)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы территории объекта культурного наследия утверждены распоряжением КГИОП от 24.08.2015г. № 10-366, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

- 3 -

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: [9] изображений.
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	Выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе противоаварийные работы) на основании разрешения и задания КГИОП.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3	Выполнить реставрацию объекта культурного наследия на основании разрешения и задания КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный

орган охраны объектов культурного наследия.

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, зданного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо приспособленных для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и отнесенных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а также в Международный день охраны памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр (его части), доступ к объекту культурного наследия может быть приостановлен на время

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные

законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

2) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

3) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

4) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

5) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

6) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

7) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

8) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

9) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо заданий КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещений и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июня года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»

Приложение № 1
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Н.М.Кочкина»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

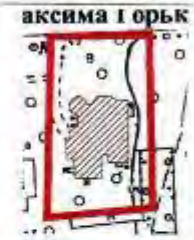
Приложение:

1. Границы территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 24.08.2015г. № 10-366
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 24.09.2015 № 10-463

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н. М. Кочкина»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера «А»

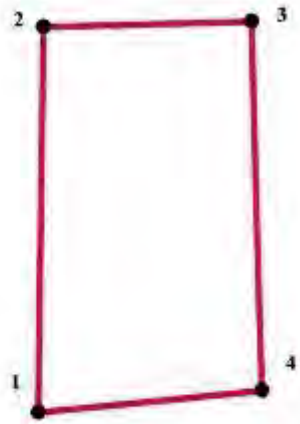
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, конфигурация и габариты двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двукуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, переростающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «крабья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада;	  

4

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



условные обозначения

— Границы территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

2		
	крыша сложных очертаний, в целом решения как скатная, имеющая языковые и щитовые завершения; местоположение, габариты и конфигурация антивандальных шахт дренажных выпусков; материал кровли (устал).	 
2	Конструктивная система здания:	наружные и внутренние несущие капитальные бревенчатые стены; отметки исторических интерьеров зданий.	

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	фасады, решенные в характере исторических и современных стилей эпохи:
		шкиль из гранитных блоков;
		перекрытия здания – темно-коричневая (для основного объема); светло-коричневая (для пристроенного объема);
		материал фасадной поверхности для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом со северному и западному фасаду; восточному и западному фасаду;
		Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (архивные данные, если таковые имеются);

5

Южный фасад:
исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольный) оконных и дверных проемов;
историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево); рисунок, цвет;
плохое наличие оконных проемов;
расположение оконных заполнений, с металлосетчатыми глухими фрамугами;



исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов;

имеет ещё крепления на кабельках к фронтонам;



7

Западный фасад:
для основного объема:
исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольный) оконных и дверных проемов;
историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;

-расстекловка оконных заполнений, с металлосетчатыми глухими фрамугами

- оформление окошек проёмов: плохое наличники оконного объёма;

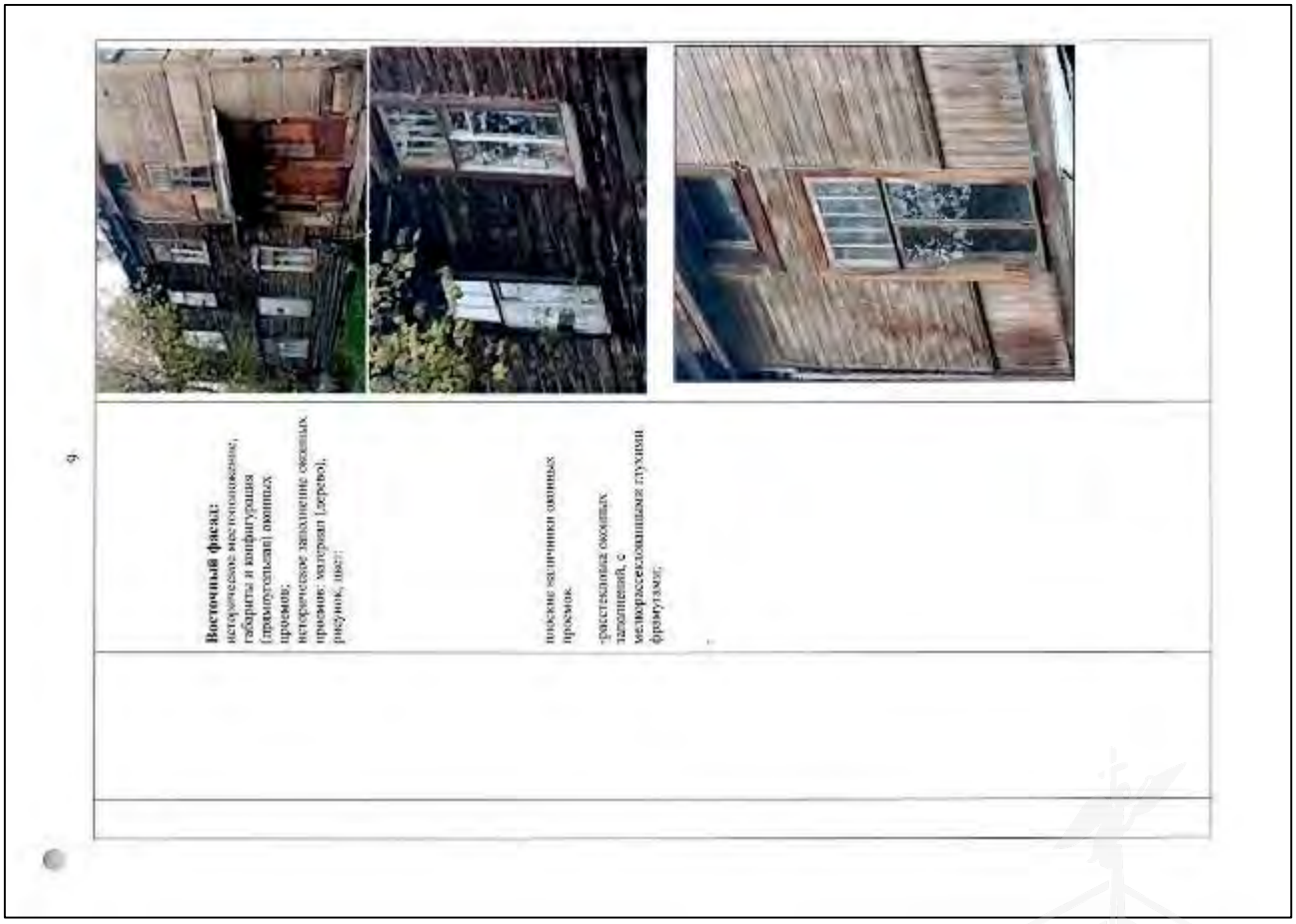
- фигурные наличники, оформляющие проёмы застекленной арочки;











10		исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольный дверной проем); историческое заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта
культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина",
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А
(согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-366:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А).

Фото 1. Северный фасад

Фото 2. Западный фасад



Фото 4. Фрагмент южного фасада

Фото 6. Гранитный цоколь

Фото 3. Восточный фасад.

Фото 5. Фрагмент северного фасада. Крыша.



Фото 9. Фрагмент южного фасада. Колодрек над крыльцом

Фото 7. Вершда западного фасада

Фото 8. Крыльцо западного фасада

16.4.24. Распоряжение КГИОП от 18.06.2020 № 07-19-238/20 о внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144; Охранное обязательство

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

18.06.2020 № 07-19-238/20

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

1. Внести изменения в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кононова, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — охранное обязательство)» (далее — Распоряжение), изложив приложение к Распоряжению в редакции согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Эрмитажного управления – канцелярии КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документальной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документальной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить внесение копии данного распоряжения в государственную информационную систему, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра объектов в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копии согласно пункту 2 распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Заместитель председателя КГИОП – начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 18.06.2020 № 07-19-238/20

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА
объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

"Дача Н.М.Кононова"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с принимаемыми актами о его принятии на государственную охрану)

| | | |

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

федерального [ ] регионального [ ] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [ ] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(Субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

улица [ ] д. [ ] корп./стр. [ ] помещение/квартира [ ]

иные сведения:

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: _____ изображений.

(указать количество)

согласно приложению № к настоящему охранному обязательству.

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

1) на территории памятника или ансамбля запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта):
- Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-366);
- г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 06.11.2015 № 1365-р);
- Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 13.02.2020 № 99/2020/313975151.

-4-

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривающие материальный ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(Указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, материальный ремонт, реставрацию и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, установленных Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов археологического наследия, выявленных объектов культурного наследия, обладающих признаками объекта культурного наследия, данные работы должны быть приостановлены в порядке, предусмотренном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться и проводиться в соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 45 и 47.3 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять неприкосновенность территории объекта археологического наследия;

обеспечивать доступ представителей органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного должностного лица органа местного самоуправления муниципального образования в Санкт-Петербурге, осуществляющего муниципальный контроль в области охраны и использования объектов культурного наследия, на территорию объекта культурного наследия для осуществления контроля за выполнением требований охранного обязательства;

Данные изъяты в соответствии со статьей 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»

(подпись)

КГИОП

(Указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, выдавшего охранное обязательство)

наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 35 Закона 73-ФЗ:

-5-

Раздел 3. Требования к сохранению объекта культурного наследия
(заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При сохранении и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, должны выполняться следующие требования:

1) сохранять предмет охраны объекта культурного наследия;

2) обеспечивать сохранность территории объекта культурного наследия, в том числе земельного участка, лесного участка, водного объекта или их частей, в границах которых расположен объект культурного наследия, а также зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ;

3) не производить работы, которые могут привести к изменению предмета охраны объекта культурного наследия, нарушению сохранности объекта культурного наследия, его частей, а также к ухудшению состояния территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к использованию объекта культурного наследия в случае, если предметом охраны объекта культурного наследия являются исторически сложившиеся виды деятельности, традиционные для местного населения;

5) не производить работы по изменению рельефа, вертикальной планировки территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

6) не производить работы по изменению существующего водного режима на территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

7) не производить работы по изменению существующего режима использования земель и земельных участков в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

8) не производить работы по изменению существующего режима использования лесов, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

9) не производить работы по изменению существующего режима использования водных объектов, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

10) не производить работы по изменению существующего режима использования недр, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

11) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

12) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

13) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

14) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

15) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

16) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

17) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

18) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

19) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

20) не производить работы по изменению существующего режима использования территорий, расположенных в границах территории объекта культурного наследия, зон охраняемого природного ландшафта, установленных в соответствии с требованиями статьи 34.1 Закона 73-ФЗ, за исключением работ, связанных с обеспечением сохранности объекта культурного наследия;

наследия в части, предусматривающей обеспечение сохранения объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внутреннему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, за территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечение доступ граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства во внутренние помещения объекта и к объекту культурного наследия каждую рабочую пятницу с 10:00 до 17:00, а также в Международный день охраны памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разрабатываемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

упомянутою отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователи объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого расположается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

№ п/п	Наименование работ	Срок выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Срок выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом	

	КГИОП	

3) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и перестройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

4) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

5) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

6) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представить в КГИОП на согласование.

7) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия в обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

8) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

9) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территорий, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июня года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможность кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

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

Экземпляр № 1

781510343950005

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



08.10.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, нанесение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия, определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих сохранность и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. Паспорт объекта культурного наследия от 15.03.2020;
2. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-366;
3. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-463;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия на момент внесения изменений в охранное обязательство.

3

Приложение № 2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

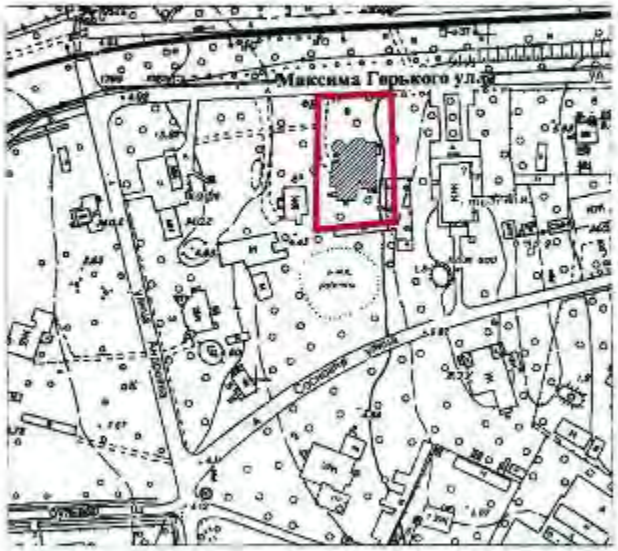
План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Н.М.Кочкина»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

4

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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов: 4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

должность	подпись	инициалы, фамилия
Заместитель председателя КГИОП - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия		Г.Р. Аганова

М.П.

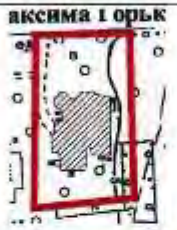
15 . 09 . 2015

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)

Приложение № 3
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 24.09.2015 № 10-463

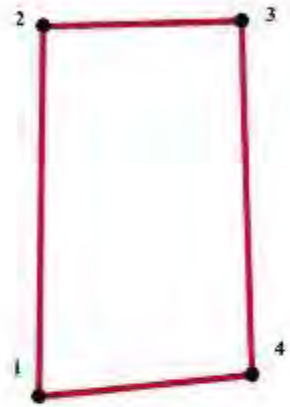
Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н. М. Кочкина»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера «А»

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, конфигурация и габариты двухэтажного здания со сложным асимметричным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юго, пристроенный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем летних помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; – трапециевидный ризалит северного фасада, переходящий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающейся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (больший – западный, меньший – восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада;	  

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



условные обозначения

Граница территории объекта культурного наследия

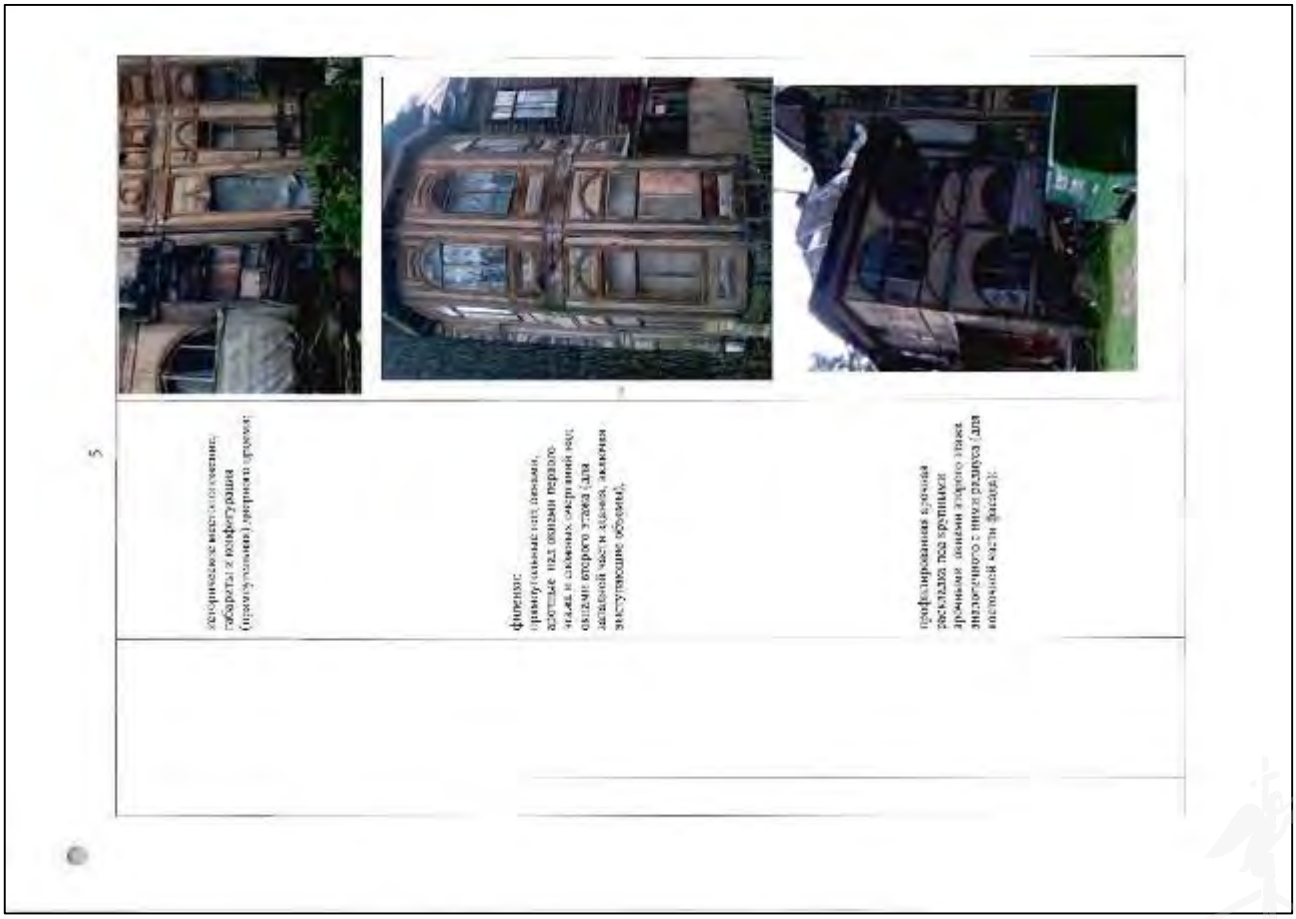
* 1 *номер характерной точки*

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (см)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,426	113,665
2.	93,427	113,723
3.	93,458	113,724
4.	93,46	113,669

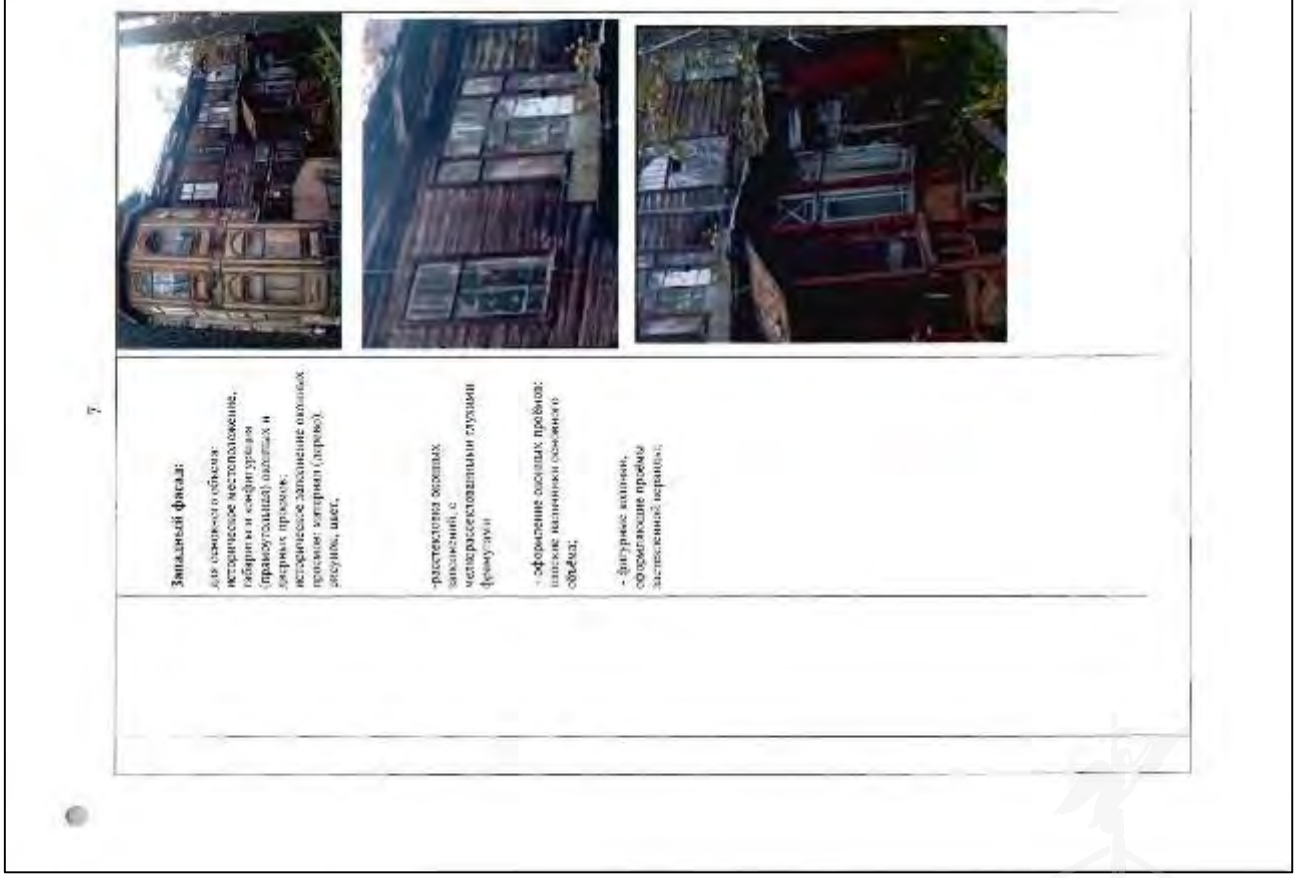
2		
	кровля сложных очертаний, в центре решения кон сольная, имеющая вальмовые и щипцовые ендовы; местное снятие, гибрид и конструкция волнообразных под кровлей примыкания труб; материал кровли (металл);	 
2	Конструктивная система здания	ветровые и внутренние несущие капитальные кирпичные стены; отчасти исторических перекрытий здания.

3		
3	Архитектурно-художественное решение фасадов	фасады, решенные в характере элементов с элементами стиля «модерн»;
		цоколь из гранитных блоков; 
		оконные здания – пяно-каменная (в основном объем), сам по-кирпичная (для приставного объема); 
		материал фасадных поверхностей для основного объема – бревенчатый брус, обшитый тесом по северному и западному основному, с западному фасаду, направлению общивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими фигурную эксплуатацию; 
		Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, основная) основных проемов, ритмика расположения; 






6
Южный фасад:
историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольник) оконных и дверных проемов;
исторические заполнения оконных и дверных проемов: материал (металл, дерево), рисунок, цвет;
наличие наличников оконных проемов;
расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстекловкими глухими фрамугами;
историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольник) дверного проема;
порог из кристаллического известняка;


7
Западный фасад:
для основного объема:
историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольник) оконных и дверных проемов;
исторические заполнения оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;
-расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстекловочными глухими фрамугами
- оформление оконных проёмов: наличие наличников оконных обвязок;
- балконные окончи, оформляющие проёмы застекленной террасы;



8

дверь/окно (нестрелецкого) с севера: исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов; исторические заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;

габариты и конфигурация окон 1-го этажа: -габариты оконных проемов 1-го этажа составляют 1,5 м х 1,5 м; -габариты оконных проемов 2-го этажа составляют 1,5 м х 1,5 м; двухчастные, двухстворчатые, двухкамерные;

фасады: - прямоугольные по форме, кровля: над основным объемом четырехскатная; над эркерами односкатная; материал кровли: оцинкованная сталь; положение в плане: выступают из плоскости стен и имеют форму в виде фрагмента многогранника; количество этажей: 2;



9

Внешний фасад: исторические местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; исторические заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет;

наличие наличников оконных проемов;

-состояние окнных заполнений, с металлическими глухими фрагментами;

10	исторические местоположение, габариты и конфигурация (привязка к местности, границы); исторические заполнение дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет.	

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М. Кочкиной»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А,
на момент внесения изменений в охранное обязательство

1. Общий вид со стороны северного фасада

2



2. Вид на западный фасад со строительных лесов



3. Историческая расстекловка оконных проемов

3



4. Вид на внутренние конструкции



5. Вид на внутреннее пространство восьмигранного бельведера

16.4.25. Распоряжение КГИОП от 23.08.2022 № 365-об/22 об утверждении охранного обязательства ОКН; Охранное обязательство

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

23.08.2022 № 365-об/22

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкиных, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкиных», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 «Об утверждении охранного обязательства собственника и иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкиных», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных КГИОП, от 18.06.2020 № 10-118-238/20 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 14.07.2016 № 40-144» утратившими силу.

3. Начальнику Юридического управления – юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию настоящего распоряжения и его подлинных в необходимом числе экземпляров в отдел обработки и хранения документированной информации и обеспечения архивного хранения КГИОП.

4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и информационных технологий КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронном виде в системе электронного документооборота КГИОП, а также в сети Интернет на официальном сайте КГИОП.

5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для внесения сведений об изменениях в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

6. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в закрытой компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения возлагается на заместителя председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Атанова

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

	федерального значения		регионального значения		муниципального значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

	памятник		ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.	д.	корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от 23 августа 2024 № 365-от/24

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Дача Н.М.Кочкина

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	5	1	0	3	4	3	9	5	0	0	0	5

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)[1]:

имеется	V	отсутствует	

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, воска (свеч и лампадное масло);

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причиняющих вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого расположен объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим влияние на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающих получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 11.05.2022;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 14.04.2022).

Приложение № 1
к охранному обязательству

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия*

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание[2]
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 15.06.2024	1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0. 2. Письма КГИОП от 06.06.2022 № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 18.06.2027	1. Акт технического состояния от 06.06.2022 № 06-12-393/22-1-0. 2. Письма КГИОП от 06.06.2022 № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.

*Устанавливаемые охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 № 776.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия[3]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание [4]
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия к к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1. Письма КГИОП от 06.06.2022: № 06-12-393/22-2-0, № 06-12-393/22-3-0, № 06-12-393/22-4-0. 2. Мнение, поступившее в КГИОП от 08.06.2022 № 01-43-15238/22-0-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе использующего в качестве иных помещений по соглашению с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

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

Экземпляр № 1

781510343950005

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



08.10.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Н.М.Кочкина

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации[5]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание[6]
1.	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Запомнится в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, подтверждающих наличие собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 № 770.

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

нач. XX в.

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

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

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

Описание границ: от точки 1 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы М. Горького до точки 1.

- Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" № 10-366 от 24.08.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно- пространственное решение. Пятно застройки, конфигурация и габариты

двухэтажного здания со сложным ломаным объемно-пространственным решением, состоящего из двух примыкающих друг к другу объемов (основной объем – с юга, ориентированный объем – с севера), включая: - восьмигранный двухуровневый объем лестничных помещений, завершенный бельведером в уровне третьего этажа, расположенный на северо-западном углу здания; - трапециевидный ризалит северного фасада, перерастающий в восьмигранный башенный объем выше уровня карниза и завершающийся шатровой кровлей криволинейных очертаний с покрытием металлической черепицей «рыбья чешуя»; - два ризалита южного фасада (большой - западный, меньший - восточный); - две одноэтажные веранды западного фасада; крыша сложных очертаний, в целом решенная как скатная, имеющая вальмовые и шатровые завершения; местоположение, габариты и конфигурация возвышающихся над кровлей дымовых труб; материал кровли (металл). Конструктивная система здания: Наружные и внутренние деревянные капитальные бревенчатые стены; отметки исторических перекрытий здания. Архитектурно- художественное решение фасадов: Фасады, решенные в характере эклектики с элементами стиля «модерн», доколь по границам боковых окраска здания – темно-коричневая (для основного объема), светло- коричневая (для ориентированного объема) Материал фасадной поверхности: Для основного объема – бревенчатый сруб, обшитый тесом по северному и частично восточному и западному фасаду; – и направления обшивки – вертикальное и горизонтальное с контрастными деревянными накладками, имитирующими фашинатную раскладку стен. Северный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных проемов, рисунок расстекловки: для восточной части фасада: - окна первого этажа: прямоугольные с мелкой прямоугольной расстекловкой верхней фрамуги, - окна второго этажа: арочные с полукруглым завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; - окна бельведера, - арочные, двухчастные, ориентированные на все стороны; - окна круглые (люкарны), ориентированные на север, северо- запад и северо-восток, в уровне башенного объема завершающего ризалит северного фасада, плоские наличники и -накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; для западной части фасада: Окна первого и второго этажа, аналогичные друг другу, крупные арочные четырехчастные с полукруглым завершением глухой фрамуги, накладной фасадный декор в виде плоских арок; материал (дерево), цвет оконных заполнений; плоские наличники оконных проемов с существующим декором – накладной фасадный декор в виде плоских арок, расположенных над оконными проемами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема; филенки: прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа (для западной части здания, включая выступающие объемы), профилированная арочная раскладка под крупными арочными окнами второго этажа аналогичного с ними радиуса (для восточной части фасада); Южный фасад: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных и дверных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверного проема, навес над крыльцом на кобылках и кронштейнах. Западный фасад Для основного объема: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных и дверных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов; расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами Для объема, пристроенного с севера: историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная, арочная) оконных и дверных проемов, историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; -габариты и конфигурация окон 1- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. -габариты и конфигурация окон 2- го этажа северо-западной башни, двухчастные, арочные. Филенки: - прямоугольные под окнами, арочные над окнами первого этажа и сложных очертаний над окнами второго этажа; -плоские наличники и - накладной фасадный декор в виде филенок различной формы в межоконном пространстве; Восточный фасад. историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) оконных проемов; историческое заполнение оконных проемов: материал (дерево), рисунок, цвет; плоские наличники оконных проемов -расстекловка оконных заполнений, с мелкорасстеклованными глухими фрамугами; историческое местоположение, габариты и конфигурация (прямоугольная) дверных проемов, историческое заполнение дверных проемов материал (дерево), рисунок, цвет.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочкина" № 10-463 от 24.09.2015 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 требованиях 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

М.П.

Дата оформления паспорта (число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Н.М. Кочкина»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А
(фотофиксация выполнена 14.04.2022)



1. Общий вид на северный фасад объекта культурного наследия

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
221
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

2



2. Общий вид на восточный фасад объекта культурного наследия



3. Общий вид на южный фасад объекта культурного наследия

3



4. Общий вид на западный фасад объекта культурного наследия



5. Интерьера объекта культурного наследия

16.4.26. РАСПОРЯЖЕНИЕ ОТ 25.11.2019 № 1893-Р О ПРИЗНАНИИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА АВАРИЙНЫМ И ПОДЛЕЖАЩИМ РЕКОНСТРУКЦИИ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

25.11.2019 № 1893-р

О признании многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, аварийным и подлежащим реконструкции

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» и постановлениями Правительства Санкт-Петербурга от 30.05.2011 № 679 «О внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга», от 04.08.2016 № 666 «О мониторинге технического состояния многоквартирных домов в Санкт-Петербурге» на основании заключения городской межведомственной комиссии от 19.11.2019 № 25:

1. Признать многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А (далее – многоквартирный дом), аварийным и подлежащим реконструкции.

2. Отделу мониторинга аварийного фонда в течение 5 дней с даты принятия настоящего распоряжения направить копии распоряжения в Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Горжилобмен», некоммерческую организацию «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга.

3. Принять к сведению, что в жилых помещениях в многоквартирном доме отсутствуют зарегистрированные граждане.

4. Предложить администрации Курортного района Санкт-Петербурга:

4.1. Осуществлять мероприятия по обеспечению безопасности граждан до реконструкции многоквартирного дома.

4.2. Информацию и сведения о техническом состоянии многоквартирного дома ежеквартально не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным периодом, представлять в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (далее – ГКУ АВС), а в случае ухудшения технического состояния многоквартирного дома или его отдельных конструктивных элементов, незамедлительно (в течение одного дня) информировать ГКУ АВС и Жилищный комитет.

4.3. В срок до 01.06.2021 осуществить реконструкцию многоквартирного дома в порядке, установленном Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

5. ГКУ АВС при получении сведений, указывающих на ухудшение технического состояния многоквартирного дома, которое может привести к обрушению, обеспечить выполнение средствами постоянного диагностического контроля и принятие экстренных мер по предотвращению аварийных ситуаций.

6. Контроль за выполнением распоряжения возложить на первого заместителя председателя Жилищного комитета Шарлаева С.Б.

Председатель Жилищного комитета **В.А.Борщев**

Журкин Владимир Владимирович	- заместитель директора – начальник Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Головешкина Марина Николаевна	- начальник сектора экспертизы отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Тадевосян Грант Артурович	- начальник отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (по согласованию)
Едунова Наталья Васильевна	- директор департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Шуткина Ирина Ивановна	- начальник отдела проектирования департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Емельянов Роман Васильевич	- заместитель начальника Главного управления – начальник управления гражданской защиты Главного управления МЧС России по городу Санкт-Петербургу
Душкина Наталья Николаевна	- начальник отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)
Ковалева Наталья Александровна	- заместитель начальника отдела надзора за коммунальными объектами Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (Роспотребнадзор)
Представитель организации	- Департамент Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Северо-Западному федеральному округу
Представитель организации	- Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору

Секретарь комиссии:

Сергеева Ирина Юрьевна	- начальник Отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета

Представитель администрации Курортного района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Представитель СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга», на территории которого расположен многоквартирный дом.

При участии: приглашенных собственников (согласно прилагаемому списку).

ПОВЕСТКА ЗАСЕДАНИЯ:

Рассмотрение вопроса о выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
ПРОТОКОЛ
заседания городской межведомственной комиссии

19.11.2019 **№ 10**

Заседание началось в 17-30

Заседание вел председатель Жилищного комитета Борщев В.А.

СОСТАВ КОМИССИИ:

Председатель:

Борщев Виктор Алексеевич	- председатель Жилищного комитета

Заместители председателя:

Шарлаев Сергей Борисович	- первый заместитель председателя Жилищного комитета
Синей Наталия Владимировна	- заместитель председателя Жилищного комитета

Члены комиссии:

Джалалов Андрей Игоревич	- начальник Технического управления Жилищного комитета
Лебедева Надежда Александровна	- начальник Отдела расселения аварийного фонда Жилищного комитета
Ломакина Елена Евгеньевна	- начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Гальминас Надежда Правасовна	- начальник отдела зон охраны пригородных районов Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Федоренко Зоя Евгеньевна	- заместитель начальника Управления застройки города – начальник Отдела землепользования и застройки районов Комитета по градостроительству и архитектуре
Полтавский Илья Александрович	- заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга
Ритушин Кирилл Николаевич	- директор СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»

В.В.Журкин

М.П.Головешкина

С.А.Терентьев (по доверенности) Г.А.Тадевосян

Н.В.Едунова

И.И.Шуткина

Р.В.Емельянов

Н.Н.Душкина

Н.А.Ковалева

Секретарь Комиссии: И.Ю.Сергеева

1 начальник ОРХ администрации Курортного района Санкт-Петербурга Т.С.Герасимова

2 заместитель директора СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга» Ю.Л.Виксне

3

Заседание закончилось в 17 часов 50 минут.

ВЫСТУПИЛИ:

Шарлаев С.Б., Журкин В.В., Синей Н.В., Герасимова Т.С., Виксне Ю.Л.

По результатам работы городская межведомственная комиссия приняла решение:

1. О выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: **Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А,** аварийным и подлежащим реконструкции согласно пункту 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (с учетом требований, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

Администрации Курортного района Санкт-Петербурга:

организовать наблюдение за техническим состоянием многоквартирного дома и мероприятия по обеспечению безопасности граждан;

обеспечить представление в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры результатов обмеров строительных конструкций и материалов фотофиксации здания.

В голосовании приняли участие 15 членов Комиссии.

За 15 голосов, против 0 голосов, воздержались 0.

Решение принято большинством голосов, единогласно (ненужное зачеркнуть).

Председатель Комиссии: В.А.Борщев

Заместители председателя: С.Б.Шарлаев

Н.В.Синей

Члены Комиссии: А.И.Джалалов

Н.А.Лебедева

Е.Е.Ломакина

Н.П.Гальминас

З.Е.Федоренко

И.А.Полтавский

К.Н.Ратушин

	жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Головешкина Марина Николаевна	- начальник сектора экспертизы отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Тадевосян Грант Артурович	- начальник отдела мониторинга Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга» (по согласованию)
Едунова Наталья Васильевна	- директор департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Шуткина Ирина Ивановна	- начальник отдела проектирования департамента кадастровых работ СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Емельянов Роман Васильевич	- заместитель начальника Главного управления – начальник управления гражданской защиты Главного управления МЧС России по городу Санкт-Петербургу
Душкина Наталья Николаевна	- начальник отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)
Ковалева Наталья Александровна	- заместитель начальника отдела надзора за коммунальными объектами Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (Роспотребнадзор)
Представитель организации	- Департамент Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Северо-Западному федеральному округу
Представитель организация	- Северо-Западное управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору
Секретарь комиссии:	
Сергеева Ирина Юрьевна	- начальник Отдела мониторинга аварийного фонда Жилищного комитета

Представитель администрации Курортного района Санкт-Петербурга, на территории которого расположен многоквартирный дом.

Представитель СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга», на территории которого расположен многоквартирный дом.

При участии приглашенного эксперта – не приглашались.

По результатам рассмотренных документов в составе:

1. Отчет по результатам инженерно-технического обследования состояния несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, выполненного ООО «РК «СОЮЗ» в 2018 году;
2. Технический паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А;
3. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия

Заключение

об оценке соответствия многоквартирного дома требованиям, установленным в Положении о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом

№ 25 **19 ноября 2019 года**

по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

Городская межведомственная комиссия, назначенная распоряжением Жилищного комитета от 20.10.2011 № 686-р, с внесенными изменениями распоряжением от 14.10.2019 № 1639-р в составе:

Председатель:

Борщев Виктор Алексеевич	- председатель Жилищного комитета

Заместители председателя:

Шарлаев Сергей Борисович	- первый заместитель председателя Жилищного комитета
Синей Наталия Владимировна	- заместитель председателя Жилищного комитета

Члены комиссии:

Джалалов Андрей Игоревич	- начальник Технического управления Жилищного комитета
Лебедева Надежда Александровна	- начальник Отдела расселения аварийного фонда Жилищного комитета
Ломакина Елена Евгеньевна	- начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Гальминас Надежда Пранасовна	- начальник отдела зон охраны пригородных районов Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Федоренко Зоя Евгеньевна	- заместитель начальника Управления застройки города – начальник Отдела землепользования и застройки районов Комитета по градостроительству и архитектуре
Полтавский Илья Александрович	- заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга
Ратушин Кирилл Николаевич	- директор СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба жилищного фонда Санкт-Петербурга»
Журкин Владимир Владимирович	- заместитель директора – начальник Службы мониторинга СПб ГКУ «Городская аварийно-восстановительная служба

При микологическом исследовании, проведенном в сентябре 2018 года, выявлено повреждение древесины домовыми дереворазрушающими грибами, плесневыми грибами и насекомыми-древоточцами. Из-за существенного поражения биодеструкторами конструкций чердака и второго этажа замена их отдельных конструктивных элементов нецелесообразна.

Здание обслуживается двумя деревянными лестницами. Отмечается провисание междуэтажной площадки и косоуров лестницы № 2, загнивание опорных несущих балок. Лестница № 3 недоступна для обследования в связи с обрушением конструкций входной группы. Лестница № 2 находится в аварийным состоянии, лестница № 1 – в ограниченно-работоспособном состоянии.

По результатам проведенного ООО «РК «СОЮЗ» обследования установлено аварийное состояние многоквартирного дома с угрозой внезапного обрушения сохранившихся частей здания. Специализированной организацией рекомендовано выполнение комплекса первоочередных противоаварийных и консервационных мероприятий с последующей реставрацией сохранившихся частей многоквартирного дома.

Выявленные в ходе обследования дефекты и повреждения строительных конструкций представляют опасность причинения вреда жизни и здоровью людей.

Комиссия приняла заключение:

О выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, **аварийным и подлежащим реконструкции** согласно пункту 34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Приложение к заключению:

1. Отчет по результатам инженерно-технического обследования состояния несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, выполненного ООО «РК «СОЮЗ» в 2018 году;
2. Технический паспорт на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А;
3. Выписка из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 30.10.2019 № 01-25-24977/19-0-1.

Решение о выявлении оснований для признания многоквартирного дома по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, **аварийным и подлежащим реконструкции,** принято большинством голосов членов комиссии, единогласно (*ненужное зачеркнуть*).

Председатель городской межведомственной комиссии: А.А.Горчев

Заместители председателя: С.Б.Шарлаев

Н.В.Синей

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 30.10.2019 № 01-25-24977/19-0-1.

на основании решения Комиссии обследование не проводилось.

Комиссия установила:

Многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А, представляет собой двухэтажное деревянное строение с мезонином-надстройкой до 1917 года постройки. Капитальный ремонт выполнен в 1941 году. Общая площадь дома составляет 565,2 кв.м. Количество квартир – 6. Здание является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кочкина».

Согласно результатам обследования строительных конструкций многоквартирного дома, выполненного специализированной организацией ООО «РК «СОЮЗ», в мае 2018 года зафиксировано обрушение трапециевидного ризалита в центральной части северного фасада. Из-за дальнейшего обрушения конструктивных элементов здания выполнить обследование всех конструкций многоквартирного дома не представляется возможным.

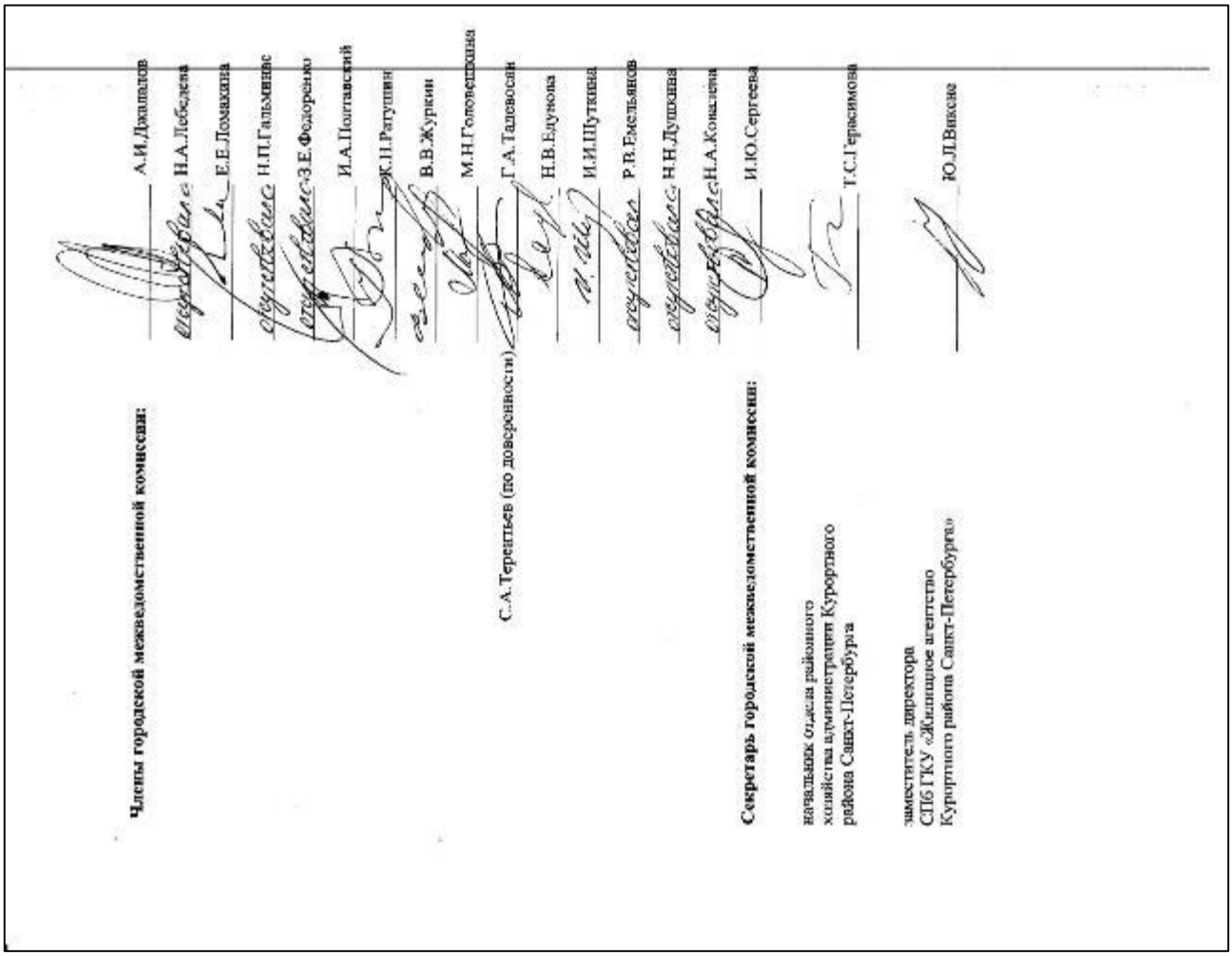
Фундамент многоквартирного дома совмещенный ленточный и столбчатый неглубокого заложения, выполнен из бутовых камней на известково-песчаном растворе, гранитных тесаных блоков и кирпичной кладки, цоколь основной части здания – из массивных гранитных блоков, поздних пристроек – из досок. Отмостка по периметру дома и горизонтальная гидроизоляция по обрезу фундамента отсутствуют. Отмечаются многочисленные вывалы и деструкция кладки фундамента, подвижки отдельных камней, выветривание раствора из швов кирпичной кладки, обширные участки намокания кирпичной кладки, биопоражение фундамента мхами и лишайниками, отсутствие опорной площадки на окатанном валуне, воздействие на конструкции фундамента культурного слоя, уровень которого вырос за период эксплуатации здания. Физический износ фундамента составляет 55 %. Состояние бутового фундамента и кирпичной кладки столбиков – недопустимое.

Наружные и внутренние стены многоквартирного дома деревянные, рубленые из бревен, поздние пристройки – каркасно-засыпные. Нижние венцы здания поражены гнилью и дереворазрушающими грибами особенно в местах сопряжения бревен, в местах опирания на фундамент. Бревна сруба в уровне междуэтажного перекрытия и венчающего карниза имеют следы длительного намокания, наблюдается глубокая деструкция древесины, существует угроза внезапного обрушения конструкций карниза и бревен сруба. Отклонение стен от вертикали достигает 85 мм из-за неравномерной осадки фундаментов и глубокого поражения биодеструкторами. Каркасные стены деформированы в результате загнивания несущих элементов, слой утеплителя частично отсутствует, в местах увлажнения засыпка стен аккумулирует влагу и способствует активному развитию биодеструкторов. Стены многоквартирного дома находятся в аварийном состоянии с угрозой обрушения.

Перекрытия в здании устроены по деревянным балкам с деревянным заполнением. Конструкции перекрытий поражены гнилью и дереворазрушающими грибами, переувлажены, частично обрушены. Зафиксировано провисание полов второго этажа вдоль наружных стен, обусловленное загниванием древесины. Состояние перекрытий оценивается как аварийное с угрозой обрушения.

Крыша сложной конфигурации, вальмовая и полувальмовая, с дымовыми трубами, крыши башен шатровые. Стропильная система образована системой стропильных ног. Отмечается поражение деревянных элементов стропильной системы гнилью до 100 % и их повреждение трещинами усушки, деструкция древесины в результате биопоражения, следы протечек, отсутствие опор в связи с загниванием карнизных венцов, деформация геометрии крыши из-за загнивания и ослабления узлов соединения элементов, обширные участки коррозии и механические повреждения кровельного покрытия. Состояние крыши и кровли – аварийное.

Системами централизованного водоснабжения, водоотведения и газоснабжения многоквартирный дом не оборудован. Отопление здания осуществляется с помощью каминов и печей-голландок. Состояние печей и дымовых труб – аварийное.



Члены городской межведомственной комиссии:

А.И.Джалатов

Н.А.Лебедева

Е.Е.Ломакина

Н.П.Гальянова

З.Е.Федоренко

И.А.Полтавский

К.Н.Ратушин

В.В.Журкин

М.Н.Голомедкина

С.А.Терентьев (по доверенности)

Г.А.Талевосян

Н.В.Елукова

И.И.Шутина

Р.В.Емельянов

Н.Н.Лушкина

Н.А.Коналенко

Секретарь городской межведомственной комиссии:

И.Ю.Сергеева

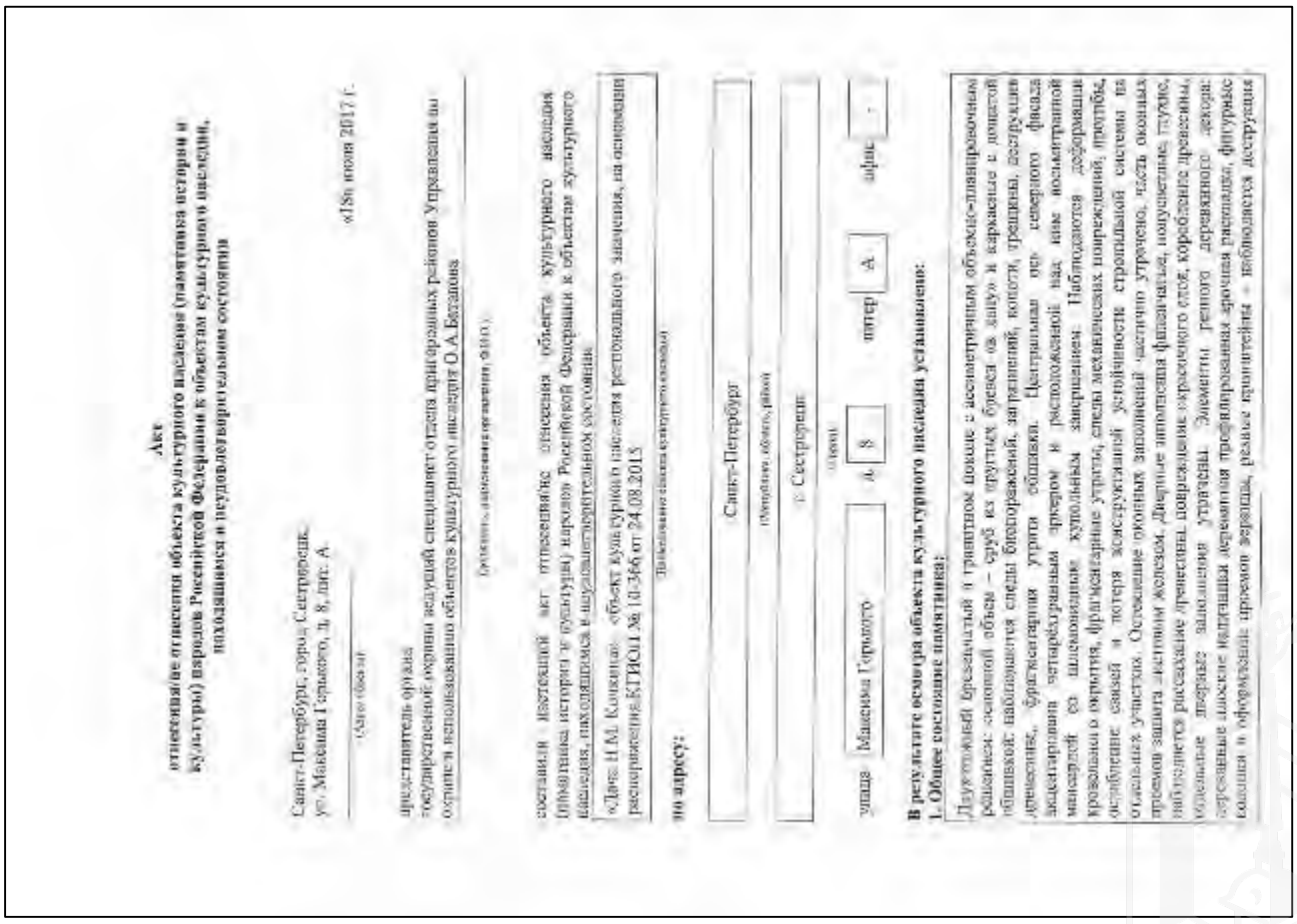
начальник отдела районного хозяйства администрации Курортного района Санкт-Петербурга

Т.С.Герасимова

заместитель директора СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга»

Ю.Л.Виноград

16.4.27. АКТ ОТНЕСЕНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ К ОБЪЕКТАМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, НАХОДЯЩИМСЯ В НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНОМ СОСТОЯНИИ



Акт
отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, лит. А

«18» июня 2017 г.

(место составления акта)

представитель органа государственной охраны ведущий специалист отдела по городским районам Управления по охране и использованию объектов культурного наследия О.А.Батанова

(должность, фамилия, инициалы)

составили настоящий акт отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

«Дача Н.М. Конради» «Об-ект культурного наследия регионального значения, на основании распоряжения КГИОП № 10-366 от 24.08.2015

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Сестрорецк

(город)

улица Максима Горького д. 8 литер А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Двухэтажный бревенчатый с гранитным цоколе с асимметричным объемно-планировочным решением: основной объем – сруб из круглых бревен «в лапу» и каркасные с дощатой обшивкой; наблюдаются следы биоповреждений, загораний, копоти, трещины, деструкция древесины, фрагментарные утраты обшивки. Центральная ось северного фасада акцентирована четырехгранным эркером и расположенной над ним асимметричной мансардой со щипцовыми кровельными завершениями. Наблюдаются деформации кровельного покрытия, фрагментарные утраты, следы механических повреждений, прогибы, ослабление связей и потеря эксплуатационной устойчивости стропильной системы на отдельных участках. Остекление оконных заполнений частично утрачено, часть оконных проемов заложена кирпичом, другие заполнены фанерными, полиэтиленовыми пленками, наблюдается расслоение древесины, повреждения красочного слоя, коробление переплетов, оконные перемычки деформированы. Элементы деревянного декора: кронштейны поддерживающие эркерные фонари, резные наличники, фигурные

(описание и оформление архитектурных деталей, степень и особенности разрушения

16.4.28. АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ОТ 14.04.2022

4

постройки (сарай, туалет), установлена современная временная металлическая бытовка, сохранились камни (валуны) (см. фото 1, 2, 20, 21)
Территория Объекта находится в неудовлетворительном состоянии
мусор, предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры отсутствуют.

2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия (этапы работ).

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 15.06.2024	
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В срок до 18.06.2027	

3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

4. Фотофиксация:

1. Общий вид на северный фасад объекта культурного наследия

5.

2. Общий вид на восточный фасад объекта культурного наследия

3. Общий вид на южный фасад объекта культурного наследия

6



4. Общий вид на западный фасад объекта культурного наследия



6. Фрагмент северо-западной башни



5. Фрагмент фасада объекта культурного наследия



8. Фрагмент фасада объекта культурного наследия. Состояние бревенчатых стен



7. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние кровли

7



10. Фрагмент северо-западной башни. Состояние стен и отделки



12. Фрагмент фасада объекта культурного наследия. Состояние оконных заполнений



14. Состояние интерьеров объект культурного наследия



9. Фрагмент фасада объекта культурного наследия. Состояние бревенчатых стен



11. Фрагмент фасада объекта культурного наследия. Сохранившиеся элементы первоначальных конструкций



13. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние металлического дверного заполнения

8



16. Состояние сохранившихся лиственов



15. Состояние интерьеров северо-западной башни



18. Временные защитные конструкции над объемом северо-западной башни



17. Временные защитные конструкции над основным объемом объекта культурного наследия



19. Общий вид на территорию объекта культурного наследия с озерной стороны

9



20. Вид на южную часть территории объекта культурного наследия



21. Вид на южную часть территории объекта культурного наследия

10

22. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с юга (юго-западная часть)

Представитель КГИОП — Е.Б. Полянина

Представитель КГИОП — А.М. Смирнов

16.4.29. Распоряжение КГИОП № 10-366 от 24.08.2015 о включении ОКН в Единый реестр объектов культурного наследия

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

24.08.2015 № 10-366

О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-1105/71 от 11.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминым, с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача И.М.Кочубея (гостиница), вторая XX в., расположенная по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А».

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача И.М.Кочубея (переделанная), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (Максима Горького ул., 8 (ст. Курорт), типовой дом номера 970) и указанный список.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно Приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить

Приложение к распоряжению КГИОП

от 24.08.2015 № 10-366

План границ территории

объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Н.М.Кочкина»

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 8, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия

- объект культурного наследия регионального значения

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП С.В. Макаров

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

4

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: от точки 1 вдоль территории участка по прямой линии до точки 2. От точки 2 на восток вдоль границы участка по забору до точки 3. От точки 3 на север вдоль границы забора до точки 4. От точки 4 на запад по красной линии улицы Максима Горького до точки 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

условные обозначения

— Границы территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (м)	
	X	Y
1	2	3
1.	93.426	113.663
2.	93.427	113.723
3.	93.458	113.724
4.	93.46	113.669

16.4.30. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ ОТ 18.07.2024

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН

Здания

(вид объекта недвижимости, сведения которого необходимо внести в государственный кадастр недвижимости)

Дата подготовки технического плана: «18» июля 2024 г.

(число, месяц, год)

Общие сведения о кадастровых работах

1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ и связан с изменением сведений о площади, наименовании и уточнением местоположения здания с кадастровым номером 78:38:[illegible]24004:2009

2. Сведения о закрытие кадастровых работ:

В отношении физического лица:

фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) физического лица: -

страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС): -

наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность: -

адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания: -

В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:

полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

основной государственный регистрационный номер: 1027809244561

идентификационный номер налогоплательщика: 7832000076

В отношении иностранного юридического лица:

полное наименование: -

страна регистрации (инкорпорации): -

3. Сведения о кадастровом инженере:

Фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии): Артемьева Ольга Викторовна

Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): -

Страховой номер индивидуального лицевого счета: 015-168-568 45

Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр: 6836, «07» июня 2016 г.

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер: СРО ПЗ Ассоциация "Северо-Запад" саморегулируемая организация кадастровых инженеров"

Контактный телефон: +78127779135

Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером:

194156, г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д.117/2

О.Артемьева@gmail.spb.ru

Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица: ГБУ "ГУИОГ", 191014, г.Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19/15, помещение 4-Н

Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполнялись кадастровые работы: Государственное задание, № 6/н, «02» января 2024 г.

Исходные данные

Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:

№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Декларация об объекте недвижимости	03.06.2024	б/н	Декларация об объекте недвижимости выдан: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	Наименование файла: Декларация об объекте недвижимости.pdf
2	Иной документ	24.04.2024	66 ЗАМ	Протокол выдан: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	Наименование файла: Протокол.pdf
3	Кадастровая выписка	14.05.2024	КУВИ-001/2024-131588414	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-
4	Кадастровая выписка о земельном участке	14.05.2024	КУВИ 001/2024-131589688	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу	-
5	Договоры / соглашения	20.10.2023	2023004512820	Контракт на оказание услуг спутниковой сети дифференциальных (базовых) станций для 4 (четырех) приемников выдан: СПб ГБУ "СУИОН" и ООО "НПП "ГЕОМАТИК"	-

Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений

1. Сведения о пунктах геодезической сети:

№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования		
				X	Y	Сведения о состоянии		
						наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	СГС. 1	KRNS, ДГС	СК-1964	100968.78	82859.07	-	-	-

2. Сведения об использованных средствах измерений

№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)	Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки
1	2	3	4
1	Аппаратура геодезическая спутниковая ГЕОСПАЙДЕР БС	300060	Свидетельство о поверке № С-ГКФ/31-01-2024/312762144, действительно до 30.01.2025
2	GNSS приёмник South Galaxy G1 Plus (BD990)	S611CA133381234EDA	Свидетельство о поверке № С-ГСХ/25-07-2023/264625693 от 24.07.2024
3	Дальномер лазерный Leica Disto D5	313821246	Свидетельство о поверке № С-АКЗ/22-12-2023/304591886, действительно до 21.12.2024

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (MR), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (MR), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	78:38:1112404:2009 (1)									
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113702.39	93436.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	2	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113703.52	93437.25	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	3	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113703.48	93438.92	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	4	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113702.29	93440.16	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	5	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113701.15	93440.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (MR), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (MR), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	6	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113701.18	93443.88	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	7	Аналитический метод	113702.39	93443.87	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	8	Аналитический метод	113703.82	93445.09	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	9	Аналитический метод	113703.84	93446.61	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	10	Аналитический метод	113702.51	93447.73	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	11	Аналитический метод	113702.58	93453.06	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	12	Аналитический метод	113683.86	93453.31	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (1)	Пожелай	13	Аналитический метод	113683.80	93448.06	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	14	Аналитический метод	113686.56	93448.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	15	Аналитический метод	113686.51	93444.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	16	Аналитический метод	113678.40	93444.28	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	17	Аналитический метод	113678.38	93442.74	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	18	Аналитический метод	113679.91	93442.72	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	19	Аналитический метод	113679.83	93436.57	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	20	Аналитический метод	113685.48	93436.89	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	21	Аналитический метод	113685.46	93434.92	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	22	Аналитический метод	113650.65	93434.86	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	23	Аналитический метод	113650.66	93435.69	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	24	Аналитический метод	113654.34	93435.64	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	25	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113654.38	93438.52	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	26	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113659.52	93438.45	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	27	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113659.62	93437.12	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (1)	Надземный	28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113720.69	93436.04	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Я, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (МНК), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (МНК), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	78:38:1112404:2009 (2)									
78:38:1112404:2009 (2)	Надземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	115702.39	93436.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (2)	Надземный	30	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	115703.52	93437.25	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (2)	Надземный	31	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	115703.48	93438.52	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (2)	Надземный	32	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	115702.24	93440.16	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:1112404:2009 (2)	Надземный	33	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	115701.15	93440.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Я, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (МНК), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (МНК), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:1112404:2009 (1)	Надземный	-	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	115702.39	93436.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	34	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113701.18	93443.88	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	35	Аналитический метод	113702.39	93443.87	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	36	Аналитический метод	113703.82	93445.09	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	37	Аналитический метод	113703.84	93446.61	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	38	Аналитический метод	113702.51	93447.72	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	39	Аналитический метод	113702.58	93453.06	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	40	Аналитический метод	113683.86	93453.31	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	41	Аналитический метод	113682.80	93448.06	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	42	Аналитический метод	113686.56	93448.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	43	Аналитический метод	113686.51	93444.17	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	44	Аналитический метод	113684.83	93444.20	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	45	Аналитический метод	113684.84	93445.01	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	46	Аналитический метод	113683.62	93445.03	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	47	Аналитический метод	113683.62	93444.21	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	48	Аналитический метод	113678.10	93441.28	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2069 (2)	Надземный	49	Аналитический метод	113678.38	93442.74	-	Mt=0.03 (определена при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	58	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113659.52	93438.45	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	59	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113659.82	93437.12	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	60	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113710.69	93436.04	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	29	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113702.39	93436.03	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости

Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м	-
Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка

1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости

Система координат: СК-1964 — Зона № 1

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, применяемые для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H_1	H_2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	50	Аналитический метод	113679.91	93442.72	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	51	Аналитический метод	113679.86	93439.41	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	52	Аналитический метод	113682.18	93439.35	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	53	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	113682.17	93438.67	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	54	Аналитический метод	113680.36	93438.57	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	55	Аналитический метод	113680.34	93437.09	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	56	Аналитический метод	113693.62	93437.05	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-
78:38:111 2404: 2009 (2)	Надземный	57	Аналитический метод	113693.61	93438.52	-	Mt=0.03 (определены при помощи программного обеспечения Trimble Access)	0.03	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: Зона №

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота, м		Кадастровый номер
				X	Y			H 1	H 2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

N п/п специальной метки	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

N п/п характерной точки границы машино-места	N п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
-	-	-

2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)

N п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

Описание местоположения объекта недвижимости

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
-	-	-	-	-

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики		
1	2	3		
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	-		
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	-		
18	Площадь объекта недвижимости (Р), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	620.6 ± 0.3		
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	Тип	Значение	Единица измерения
		-	-	-
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	-		
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	-		
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	-		
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	-		
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	-		
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	-		
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещение относится к общему имуществу в многоквартирном доме	-		
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	-		
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		-	-	-
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		-	-	-
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (ЕГРОКН)		
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	7815103439500О5 Памятник объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.М.Кочетова"		

Характеристики объекта недвижимости

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	78:38:1112404:2009
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Кадастровый номер: 78:38:11124:0:8:8
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта(ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	-
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	78:38:1117404
5.1	Номера кадастровых округов	-
6	Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	-
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	78:38:1112404:8
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	-
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	-
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	-
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	-
8	Адрес объекта недвижимости	-
	Местоположение объекта недвижимости	-
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	-
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	-
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	-
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	-
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	-
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	Объект культурного наследия регионального значения "Дача Н.М. Кочетова"
13	Количество этажей объекта недвижимости	-
	в том числе подземных	-
14	Материал наружных стен здания	Деревянные
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	-

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
30.2	**Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране**	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" 10-366 24.08.2015
30.3	**Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия**	Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" 73-ФЗ 25.06.2002

Заключение кадастрового инженера

Технический план на здание подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений о площади, наименовании и уточнением местоположения здания с кадастровым номером 78:38:1112404:2009.

Согласно Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга (КГИОП) «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.08.2015 № 10-366 здание включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача Н.М. Кочкина» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А (далее – Объект).

Технический план подготовлен на основании Декларации об объекте недвижимости от 03.06.2024 № б/н, составленной и заверенной представителем КГИОП.

В ходе выполнения кадастровых работ установлено, что здание частично подверглось разрушению, а именно: утрачены холодные пристройки ч.п. I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, XI на 1 этаже, ч.п. XII, XIII, XIV, XVI, XVIII на 2 этаже, ч.п. XX на мезонине, частично разрушены капитальные стены в ч.п.8 на 1 этаже и в ч.п.9 на 2 этаже (нумерация частей помещения согласно плану), частично повреждены стены, перекрытия, кровля. Количество этажей: 2, кроме того мезонин.

Объект подлежит включению в программу «Рубль за метр», которая направлена на привлечение инвесторов для восстановления и вовлечения в оборот неиспользуемых объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Программа предполагает сохранение объекта культурного наследия через сдачу площадей в аренду. На рабочем совещании по текущим вопросам деятельности Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» принято решение о необходимости подготовки технического плана для внесения изменений в сведения ЕГРН об Объекте (протокол от 24.04.2024 № 66-ЗАМ входит в состав приложения к техническому плану). В связи с этим, части здания, подвергшиеся разрушению, вошли в состав площади, отражены на плане, включены в наземный и надземный контуры объекта.

Наименование: объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», год постройки: начало XX в., материал стен: дерево (в техническом плане указаны как деревянные) указаны согласно Декларации об объекте недвижимости от 03.06.2024 № б/н.

Площадь здания, определенная в пределах внутренних поверхностей наружных стен в соответствии с приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393, составляет 620,6 кв.м.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 78:38:1112404:8, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: ведение садоводства, местоположение: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, площадь: 2335 +/- 17 кв.м.

В ходе проведения кадастровых работ определены координаты характерных точек здания. Контур здания представляет собой совокупность 2 (двух) контуров: 78:38:1112404:2009 (1) – наземный; 78:38:1112404:2009 (2) – надземный. В границы наземного контура не включены крыльца, так как они не являются неотъемлемыми конструктивными элементами строения.

Характерные точки 7-24 (точки, описывающие контур холодных пристроек: ч.п. I, II, III, IV, V, VI, VII, IX, XI, части капитальных стен ч.п.8 – согласно плана) наземного контура 78:38:1112404:2009 (1) и характерные точки 35-52, 54-57 (точки, описывающие контур холодных пристроек: ч.п. XII, XIII, XIV, XVI, XVIII, части капитальных стен ч.п.9 – согласно плана) надземного контура 78:38:1112404:2009 (2) определены аналитическим методом, в связи с тем, что эти части здания подверглись разрушению.

При изготовлении технического плана использовались данные дифференциальных геодезических станций сети «ГЕОСПАЙДЕР», предоставленные в рамках Контракта на оказание услуг спутниковой сети дифференциальных (базовых) станций для 4 (четырех) пользователей от 20.10.2023 № 2023004512820, между СПб ГБУ «ГУИОН» и ООО «НПП «ГЕОМАТИК». В соответствии с Федеральным законом № 431 от 30 декабря 2015 года, 23 августа 2018 сеть «ГЕОСПАЙДЕР» принята в Федеральный фонд пространственных данных (РОСРЕЕСТР).

В соответствии с приказом Росреестра П/0393 были рассчитаны средние квадратические погрешности, которая составила +/- 0,3 кв.м.

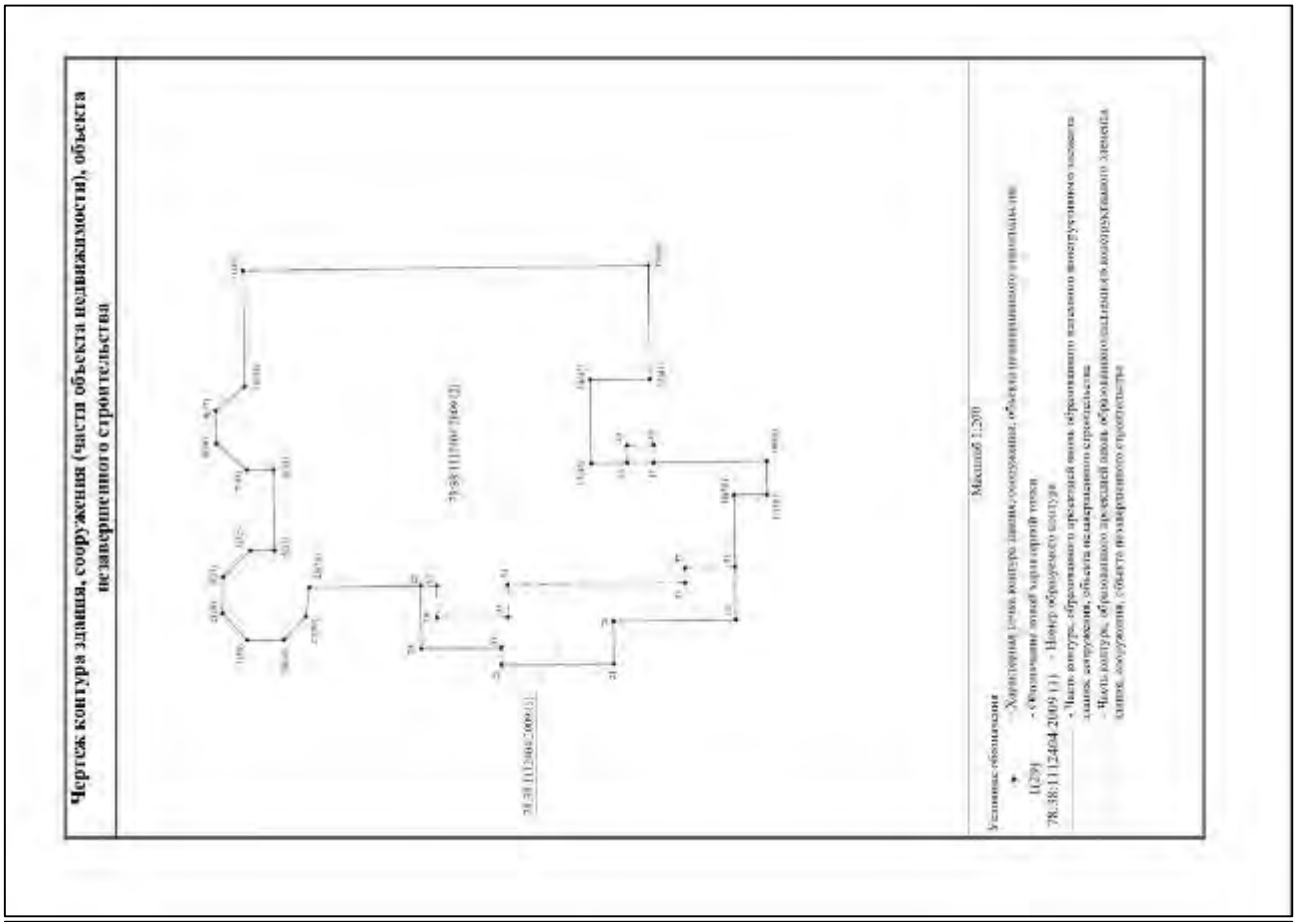
Формула, применяемая для расчета средней квадратической погрешности площади:

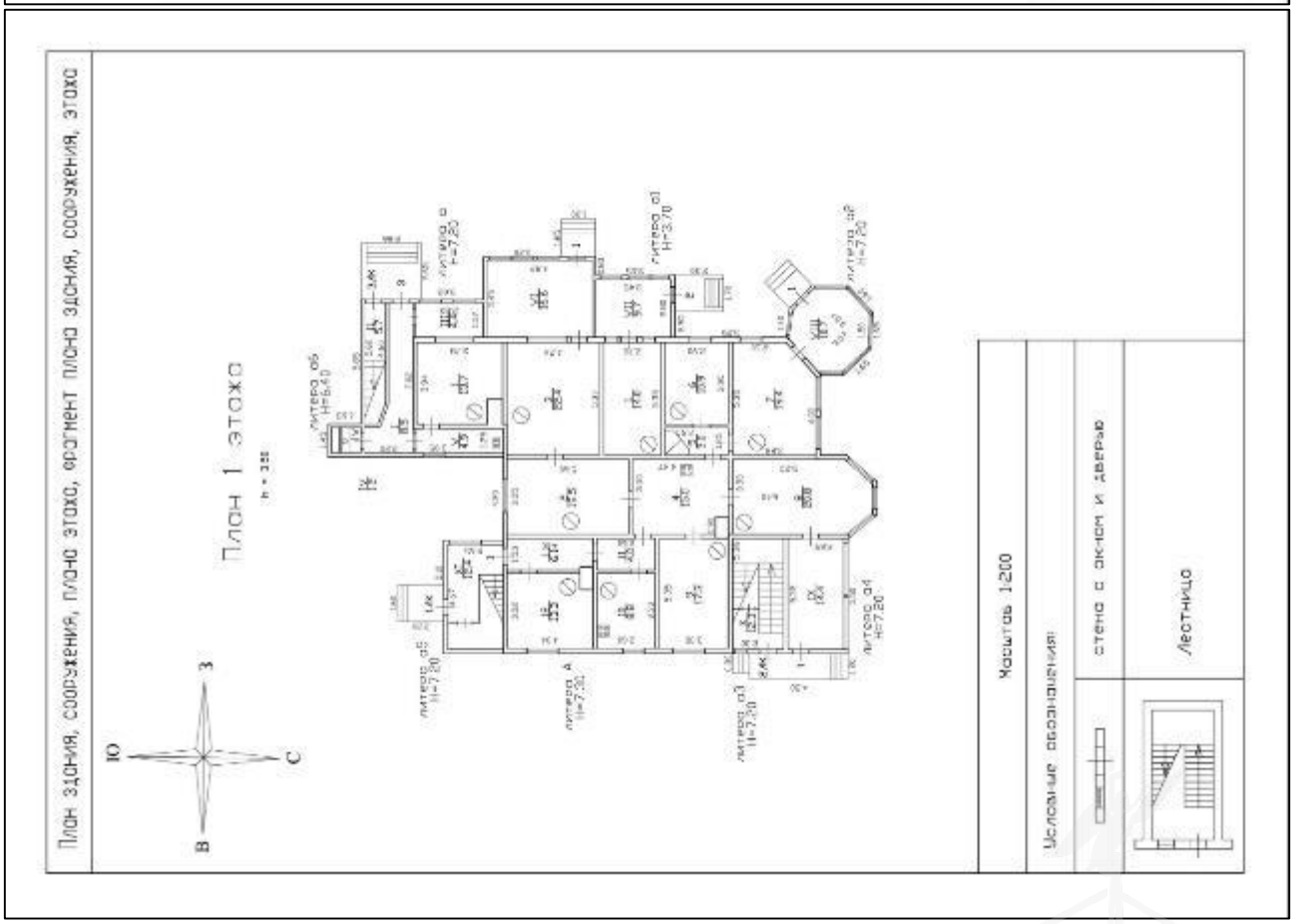
$M_P = \sqrt{\Sigma_{P_i}} \cdot M_{S^2}$

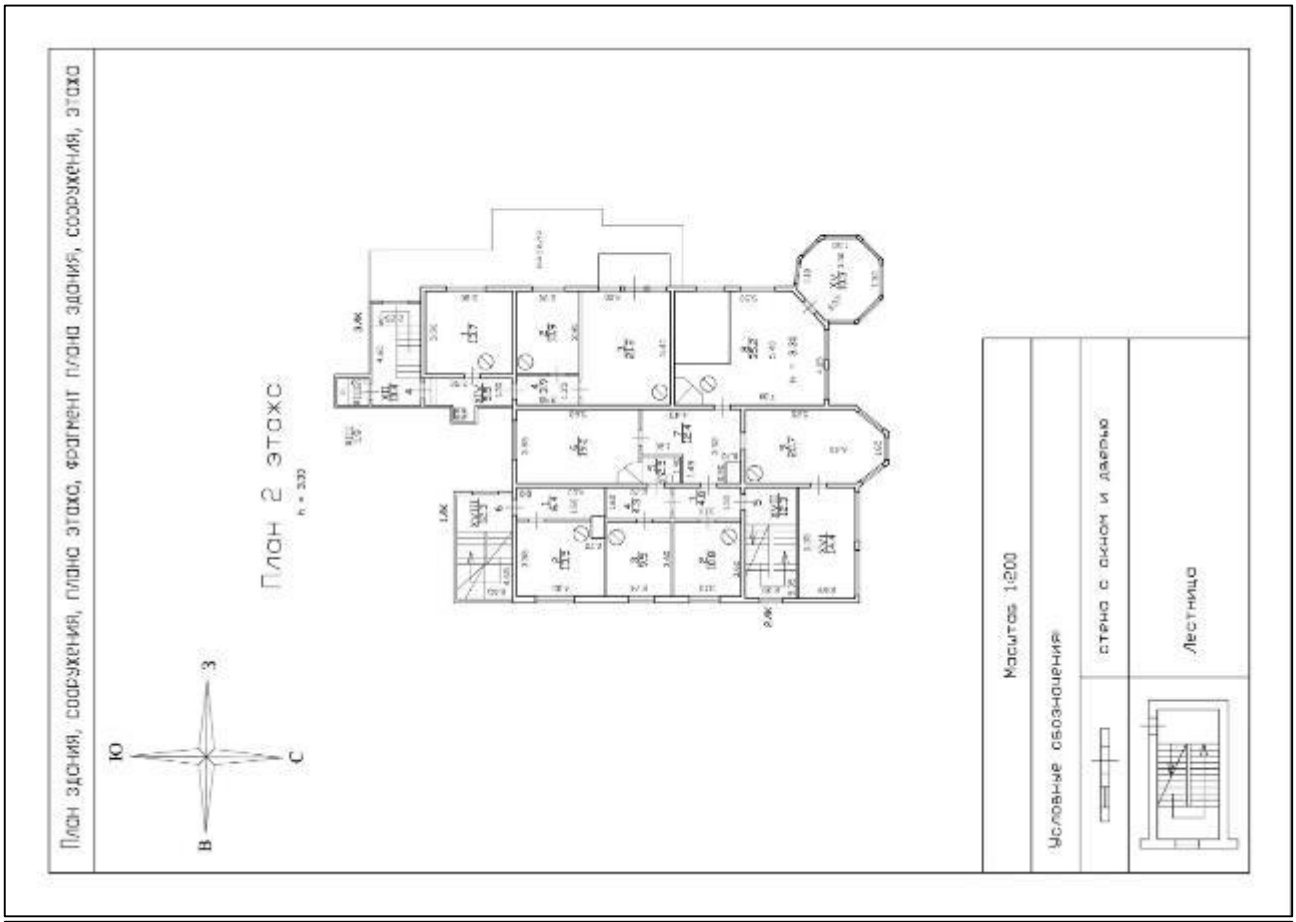
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

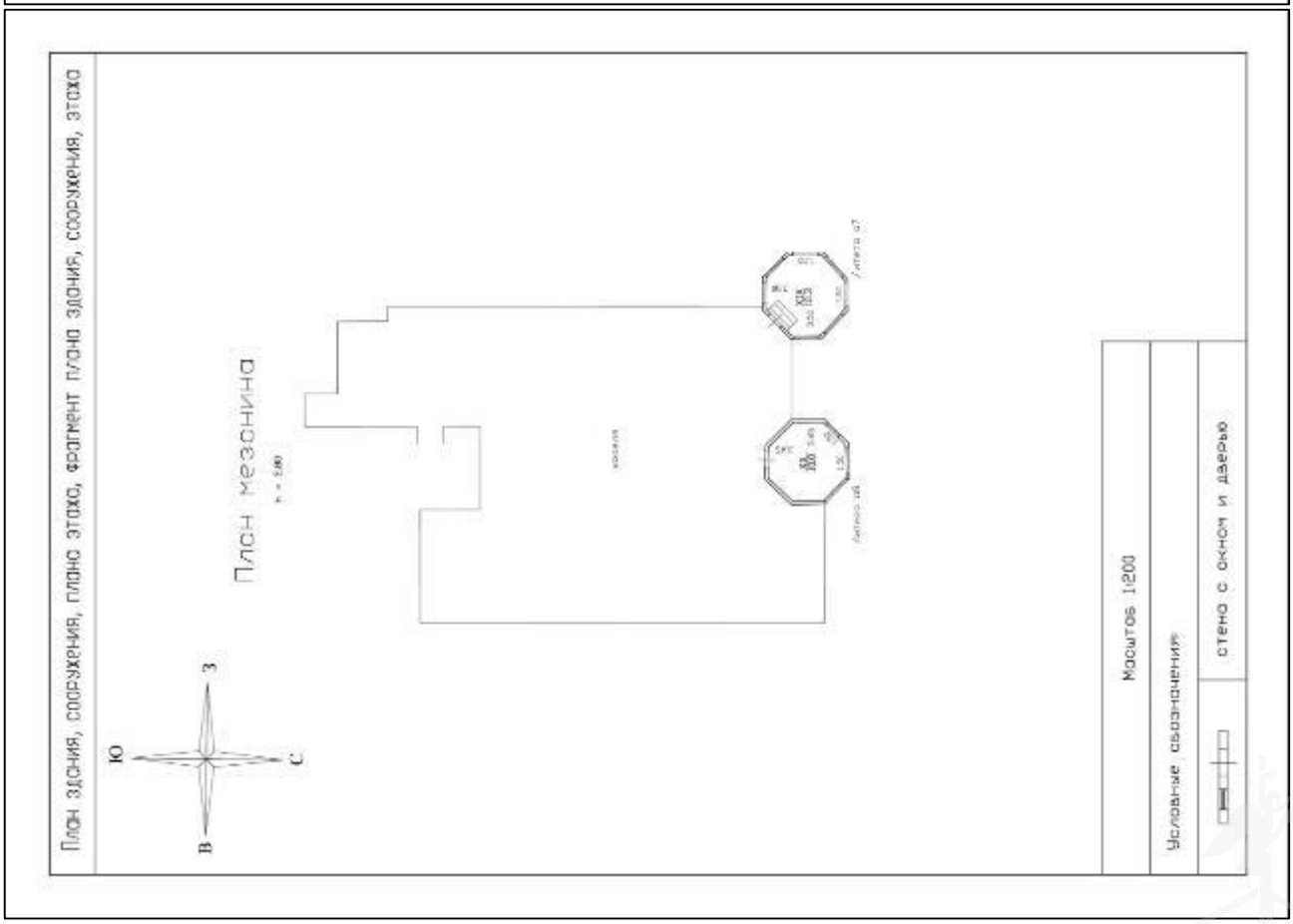
СХЕМА ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ПОСТРОЕНИЙ
1531
KRNS
Условные обозначения:
KRNS – пункт сети дифференциальных геодезических станций "ГЕОСПАЙДЕР"
1531 – направление на пункты сети дифференциальных геодезических станций "ГЕОСПАЙДЕР" с указанием расстояния (м) до ближайшей характерной точки контура объекта
– часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
– часть контура, образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Схема расположения здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства в границах земельного участка
Условные обозначения
78:38:1112404 - Номер кадастрового квартала
78:38:1112404:2009 (1) – Номер образуемого контура
ЗУ – Кадастровый номер земельного участка
– Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
– Часть контура, образованного проекцией вновь образованного надземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
– Часть границы, граничная точка которой определена по результатам геодезических измерений


Чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства
Масштаб 1:200
Условные обозначения:
78:38:0001112:2009 (1) - Номер образуемого контура


План здания, сооружения, плана этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа
План 1 этажа
Масштаб 1:200
Условные обозначения:
Стена с окном и дверью
Лестница


План здания, сооружения, плана этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа
План 2 этажа
Масштаб 1:200
Условные обозначения
стена с окном и дверью
Лестница
С
Ю
З
В


План здания, сооружения, плана этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа
План мезонина
Масштаб 1:200
Условные обозначения
стена с окном и дверью
С
Ю
З
В

в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	начало XX в.
Век (период) постройки	-
Материал наружных стен здания:	дерево
Площадь (кв.м)	620.6 кв.м.
4.2. Описание сооружения	
Количество этажей	-
в том числе подземных	-
Год ввода в эксплуатацию	-
Год завершения строительства	-
Век (период) постройки	-
Тип и значение основной характеристики	
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь (кв.м)	
площадь застройки (кв.м)	-
4.3. Описание объекта незавершенного строительства	
Проектируемое значение основной характеристики объекта незавершенного строительства	-
протяженность (м)	-
глубина (глубина залегания) (м)	-
площадь (кв. м)	-
объем (куб. м)	-
высота (м)	-
площадь застройки (кв. м)	-
Степень готовности (%)	-
Основания включения объекта незавершенного строительства в федеральный реестр незавершенных объектов капитального строительства или региональный реестр незавершенных объектов капитального строительства	
4.4. Описание единого недвижимого комплекса	
Кадастровые номера зданий, сооружений, входящих в состав единого недвижимого комплекса	-
4.5. Описание помещения, машино-места	
Этаж: -	
Номер или обозначение помещения, машино-места на этаже	-
Площадь (кв. м)	-

Заместитель председателя КГИОП Г.Р.Атанова 03.06.2024

Декларация об объекте недвижимости		
Дата составления: 03.06.2024		
1. Вид, назначение и наименование объекта недвижимости		
1.1. Вид объекта недвижимости		
здание	V	
сооружение	-	
помещение	-	
машино-место	-	
объект незавершенного строительства	-	
единый недвижимый комплекс	-	
1.2. Назначение здания: Нежилое		
1.3. Назначение сооружения: -		
1.4. Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства: -		
1.5. Назначение единого недвижимого комплекса: -		
1.6. Назначение помещения:		
жилое	-	
нежилое	-	
	-	общее имущество в многоквартирном доме
	-	помещение вспомогательного использования
1.7. Вид жилого помещения		
-	квартира	
-	комната	
-	жилое помещение специализированного жилищного фонда	-
-	жилое помещение маневого дома социального использования	-
-	жилое помещение маневого дома коммерческого использования	-
1.8. Наименование объекта недвижимости:	**объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Качкина»**	
1.9. Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости -		
2. Адрес (иное место нахождения) объекта недвижимости		
2.1. Адрес **Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**		
2.2. Иное место нахождения: -		
3. Кадастровый номер		
земельного участка (земельных участков) **78:38:1112404:8**		
помещения (помещений)	-	
здания (сооружения)	-	
квартиры, в которой расположена комната	-	
машино-места	-	
4. Описание объекта недвижимости		
4.1. Описание здания		
Количество этажей	**2**	

Заместитель председателя КГИОП Г.Р.Атанова 03.06.2024

Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты (при наличии)	-
5.2. Юридическое лицо	
Полное наименование	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ОГРН	1027809244561
Дата государственной регистрации	17.12.1991
ИНН	7832000076
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый индекс	191144
Почтовый адрес	Санкт-Петербург, Новгородская ул., д.20, лит.А, пом.2-Н
Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	Новгородская ул.
Номер дома (владения, участка)	20
Номер корпуса (строения)	-
Адрес электронной почты (при наличии)	
5.3. Публично-правовое образование	
5.3.1. Российская Федерация	-
5.3.2. Субъект Российской Федерации	V
Полное наименование	Санкт-Петербург
5.3.3. Муниципальное образование	-
Полное наименование	
5.3.4. Иностранное государство	-
Полное наименование	
Примечание: -	
6. Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) или представителе обладателя сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс комплекс)	
6.1. Физическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	

Заместитель председателя КГИОП Г.Р.Агапова 03.06.2024

4.6. Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо: регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	**регистрационный номер: 7815103439500005; вид: памятник; наименование: объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М.Кичкина»**
Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	**распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-366**
Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	**Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"**
5. Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс) или обладатель сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс	
5.1. Физическое лицо	
Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Выдан	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-

Заместитель председателя КГИОП Г.Р.Агапова 03.06.2024

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

Фамилия	-
Имя	-
Отчество (указывается при наличии)	-
Страховой номер индивидуального лицевого счета (указывается при наличии)	-
Вид и номер документа, удостоверяющего личность	-
Гражданство	-
Адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания	
Почтовый индекс	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-
Номер дома (владения, участка)	-
Номер корпуса (строения)	-
Номер квартиры (комнаты)	-
Адрес электронной почты (при наличии)	-
6.2. Юридическое лицо	
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя	-
Полное наименование	-
ОГРН	-
Дата государственной регистрации	-
ИНН	-
Страна регистрации (инкорпорации)	-
Дата регистрации	-
Регистрационный номер	-
Почтовый адрес	-
Почтовый адрес	-
Субъект Российской Федерации	-
Город	-
Район	-
Населенный пункт (село, поселок)	-
Улица (проспект, переулок)	-

7. Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок (земельные участки) в пределах которого (которых) расположено здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс), в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута

Заместитель председателя КУИОП

Г.Р.Агишева 03.06.2024

8. Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящей декларации, подтверждаю

9. Согласие на обработку его персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иные действия, необходимые для обработки его персональных данных в рамках предоставления органом регистрации прав в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги, подтверждаю

10. Приложение

11. Подпись	
Заместитель председателя КУИОП	Г.Р.Агишева 03.06.2024

Заместитель председателя КУИОП

Г.Р.Агишева 03.06.2024

ПРОТОКОЛ № 66-ЗАМ

рабочего совещания по текущим вопросам деятельности Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

24.04.2024 ул. Новгородская, д. 20, лит. А, АДК «Невская ратуша»
16.00 каб. 8051

Совещание проводил заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Фёдоров Кирилл Валентинович

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

От Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее — Комитет):

Посошникова Ирина Николаевна – начальник Управления по распоряжению объектами нежилого фонда Комитета

Сиделева Елена Александровна – заместитель начальника Управления по работе с крупными контрагентам Комитета

От Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее - ГУИОН):

Золотовская Ирина Александровна – заместитель директора ГУИОН

Девятко Игорь Викторович – начальник отдела формирования проектов ГУИОН

Гаджиев Тургай Кенанович – юрисконсульт отдела формирования проектов ГУИОН

ОБСУЖДАЛИ:

1.	Предложения ГУИОН с перечнем 10 ОКН, подлежащих возможному включению в приложение № 2 раздела 8 государственного задания **(Рубль за метр)**	1.1.	ОКН регионального значения «Здание амбулатории и ремесленного приюта», входящий в состав ансамбля «Покровская община сестер милосердия (комплекс построек с садом, оградой и двумя чугунными скульптурами львов)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 85, литера Р.
		1.2.	ОКН регионального значения «Главное здание с палисадником и оградой», входящий в состав ансамбля «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А.
		1.3.	ОКН федерального значения «Казарма оборонительная 5-я северная», входящий в состав ансамбля «Крепость Кронштадт», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, улица Восстания, дом 7, литера А.
		1.4.	ОКН регионального значения «Казарма», входящий в состав ансамбля «Казармы 148-го пехотного Каспийского полка (с территорией)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, переулок Суворовцев, дом 8, литера А.

В настоящем документе прошито и скреплено печатью 1 листов(ов)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А

РЕШИЛИ:

№	вопрос к обсуждению	пп	решение	ответственный	срок
1.	**Рубль за метр**	1.1.	Направить в Комитет по здравоохранению и СПб ГБУЗ «Городская Покровская больница» письмо о целесообразности изъятия ОКН из ОУ. В случае согласования Комитетом по здравоохранению прекращения прав ОУ, направить запрос в Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга о зоде рассмотрения заявки на проведение реконструкции Объекта.	**УРОНФ**	17.05.2024
		1.2.	Направить запрос в УФАС о возможности проведения аукциона в отношении объектов, составляющих ОКН «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями» единым лотом (ансамбль «Главное здание», «Служебн., «Петербо).	**УРОНФ**	17.05.2024
		1.3.	Направить запрос в УФАС о возможности проведения аукциона в отношении объектов, составляющих ОКН «Казарма оборонительная 5-я северная» единым лотом (литера А), литера К).	**УРОНФ**	17.05.2024
		1.4.	Рассмотреть возможность расторжения договора купли-продажи.	**ПУ, ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**	24.05.2024
		1.5.	Согласовать и направить в КГИОП письмо о применении действующих охранных обязательств в отношении объекта.	**ГУИОН**	13.05.2024
		1.6.	Направить в Комитет по образованию в ГБОУ СОШ № 4 с углубленным изучением французского языка имени Жака-Ива Кусто Василеостровского района СПб письмо о планах по дальнейшему использованию объекта. В случае отсутствия потребности использования объекта для деятельности учреждения, запросить пакет документов, предусмотренный административным регламентом от 24.03.2010 № 32-р.	**УРОНФ**	21.05.2024 28.06.2024
		1.7.	Согласовать и направить в КГИОП письмо о принадлежности объекта в ОКН в границах здания. Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Ввести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана и уведомить об этом УРОНФ. После внесения указанных изменений в ЕГРН, направить поручение в ГУИОН о	**ГУИОН** **ГУИОН** **ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»** **УРОНФ**	03.05.2024 23.05.2024 30.05.2024 20.06.2024
		1.8.	ОКН региональное значение «Дача В.Ф. Габерцеттель», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Приморское шоссе, дом 483, литера Б.		
		1.9.	ОКН федеральное значение «Дача Р. Павлова», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.		
		1.10.	ОКН региональное значение «Жилой дом фитиной усадьбы, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Ушково, Приморское шоссе, дом 611, литера А.		
		1.11.	ОКН федеральное значение «Главный дом, входящий в состав ансамбля «Усадьба Маников», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Чекистов, дом 19, литера А		
		1.12.	ОКН федеральное значение «Большая обшивка Святого Георгия», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Мозайский проспект Двадцать Пятого Октября, дом 105, литера А.		
		2.1.	Вопросы по ОКН федерального значения «Казарма Первого учебного экипажа», входящего в состав ансамбля «Первый учебный морской экипаж», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Кронштадт, Коммунистическая улица, дом 1а, литера А.		
		2.2.	Вопросы по ОКН регионального значения «Павильон минеральных вод Вернадского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, Мозайский проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А.		
		2.3.	Вопросы по ОКН регионального значения «Дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Комарово, Большой проспект, дом 15, литера А.		
		2.4.	Вопросы по ОКН федерального значения «Павильон «Озерки» (Розовый павильон)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Луговой парк, литера В.		
		2.5.	Вопросы по ОКН регионального значения «Дача Н.М. Кочина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А.		
		2.6.	Вопросы по ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Зингролеого», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.		

ВЫСТУПИЛИ: все присутствующие

			подготовке комплекта документов, предусмотренного распоряжением КИО от 31.07.2019 № 127-р. После получения поручения КИО, направить проект новой редакции государственного задания ГУИОН с включением в приложение 2 раздела 8 ОКН регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.	**ГУИОН**	01.07.2024
		1.8.	Принять к сведению информацию о том, что объект находится в оперативном управлении СПб ГБУЗ «Детский санаторий «Солнечное», расположен на земельном участке, на котором также располагается здание под литерой Б, в котором проживают и стоят на регистрационном учете граждане. Ввиду невозможности включения их в хозяйственный оборот, прекращение права оперативного управления данного учреждение в настоящее время нецелесообразно.	**ГУИОН**	08.05.2024
		1.9.	Принять к сведению информацию о том, что объект находится в оперативном управлении СПб ГБУ «Спортивная школа Красносельского района».	**УРКК**	30.05.2024
		1.10.	Направить в КГИОП запрос о техническом состоянии ОКН и наличии акта о неудовлетворительном состоянии	**ГУИОН**	08.05.2024
2.	**Иное**	**2.1.**	При рассмотрении вопроса о передаче объекта в собственность Российской Федерации рассмотреть возможность формирования ЗУ под зданием д. 1а, литера А за счет средств бюджета Санкт-Петербурга.	**УЗОКР**	20.05.2024
		2.2.	Принято решение о проведении аукциона по программе «Рубль за метр».	**УРОНФ**	31.07.2024
		2.3.	Проработать возможность ликвидации объекта социальной инфраструктуры для детей.	**ПУ, ИМУ, УРОНФ**	31.05.2024
		2.4.	Проработать возможность передачи в федеральную собственность.	**УРОНФ**	31.05.2024
		2.5.	Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана.	**ГУИОН** **ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**	23.05.2024 30.05.2024
		2.6.	Подготовить технический план для корректировки площади ОКС с учетом МОПов. Внести соответствующие изменения в ЕГРН на основании полученного технического плана.	**ГУИОН** **ГКУ «Имущество**	23.05.2024 30.05.2024

			Направить в Комитет проект новой редакции государственного задания ГУИОН с включением в приложение 2 раздела 8 ОКН регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А.	**Санкт-Петербурга»** **ГУИОН**	06.06.2024

Совещание закончилось в 17.20

Заместитель
Председателя Комитета **К.В.Федоров**

Подпись и печать заказчика (при подписании технического плана в форме бумажного документа):

Лист электронных подписей документа

Артемьев Олег Валерьевич
19 июня 2024 г., 14:13:55