

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 30.03.2026

№ 05-25-10337/26-0-0

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, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А** (далее – Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Казарма» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона».

Район Санкт-Петербурга: **Красносельский.**

Кадастровый номер: **78:40:1916402:3050.**

Общая площадь здания: **2266,1 кв.м.**

Входы: **5 отдельных.**

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 05.03.2018 № 07-19-103/18 (далее - Охранный обязательство, Работы по сохранению), а также в соответствии с изменениями, внесёнными в Охранный обязательство, распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 19.11.2024 № 636-об/24 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.

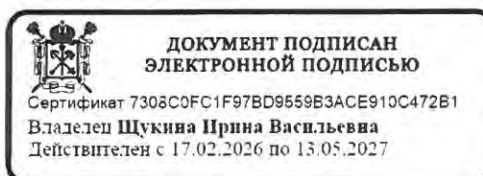
4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **716 979 (семьсот шестнадцать тысяч девятьсот семьдесят девять) рублей 51 (пятьдесят одна) копейка** (без учета НДС).

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 «Главное здание с палисадником и оградой» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс бывшей Удельной больницы с территорией и зелеными насаждениями». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 13.09.2022).

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**



**И.В. Жукина**



**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 02.04.2026, поступившего на рассмотрение 02.04.2026, 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: 11
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050
Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:19164Б:0:11
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, м2:	2266.1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	53333878.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1916402:3511
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1916402:3251, 78:40:1916402:3252, 78:40:1916402:3253, 78:40:1916402:3254
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Демченко Юлия Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	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: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3050	

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 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 11.08.2022 16:20:24
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение главы Территориального управления административного района Санкт-Петербурга, № 1474, выдан 29.12.1997
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:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

Описание местоположения объекта недвижимости

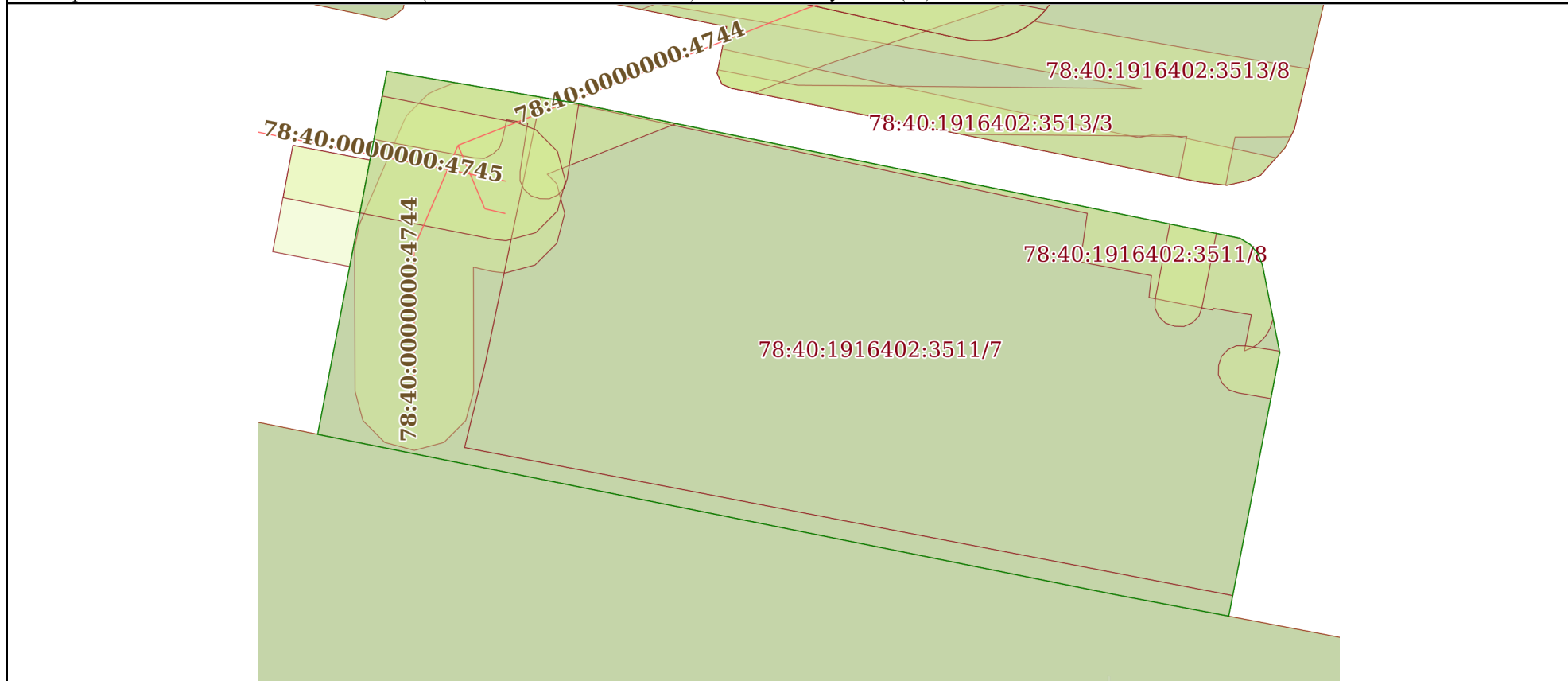
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322

Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

полное наименование должности	инициалы, фамилия	

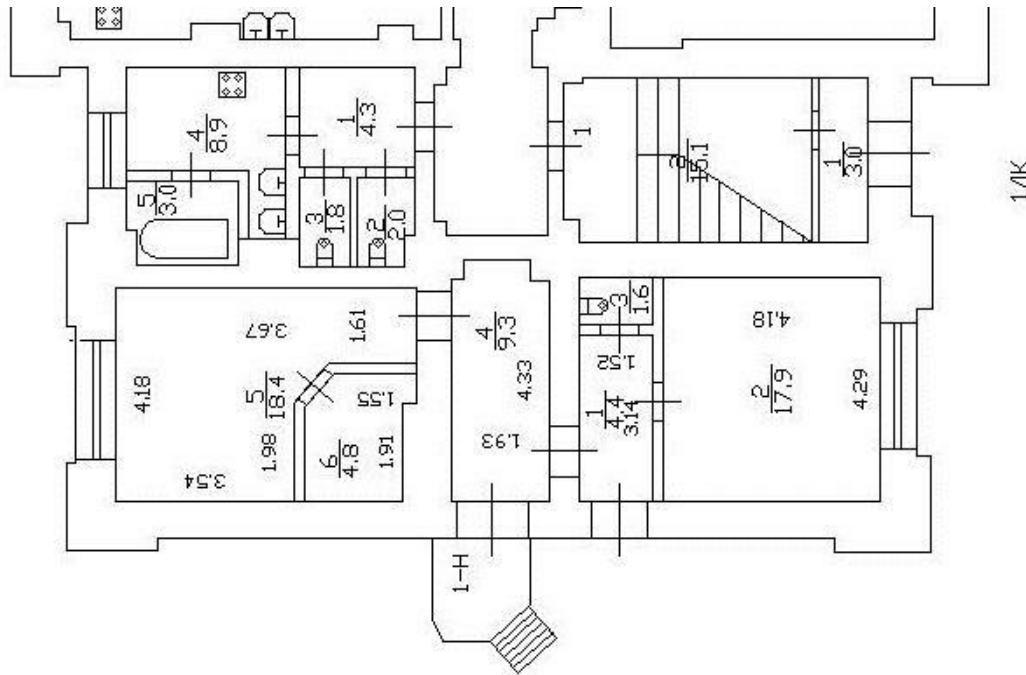


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

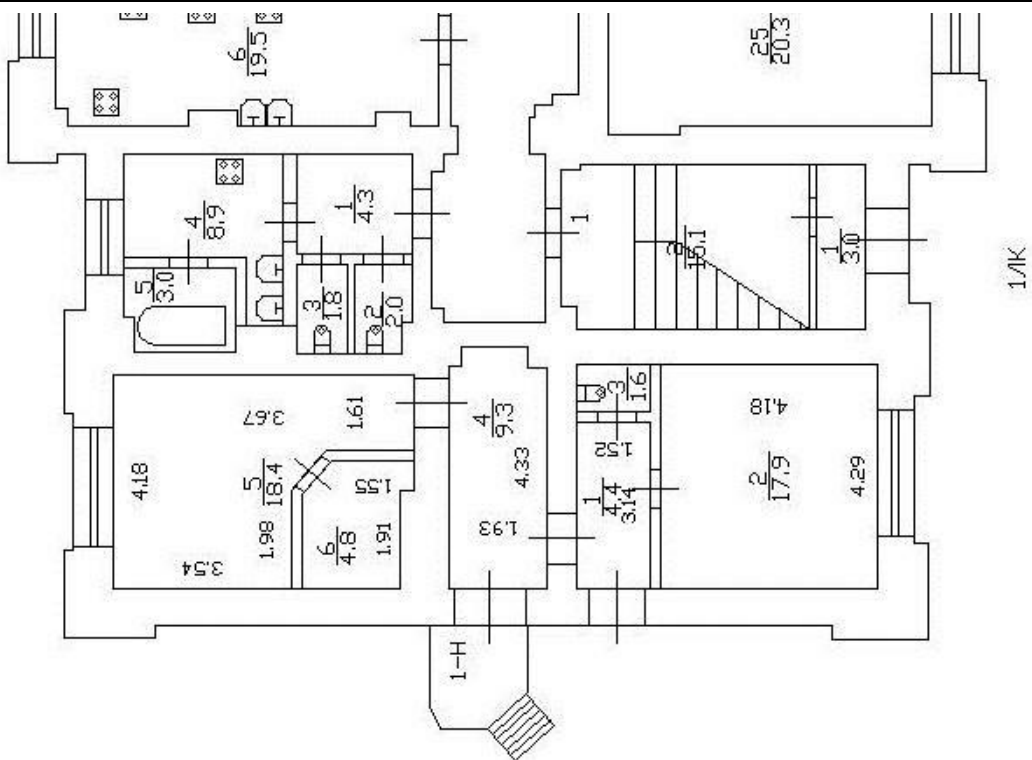
полное наименование должности	инициалы, фамилия	




ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
 РОСКАДАСТР  
 Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5

Всего листов раздела 5: 8

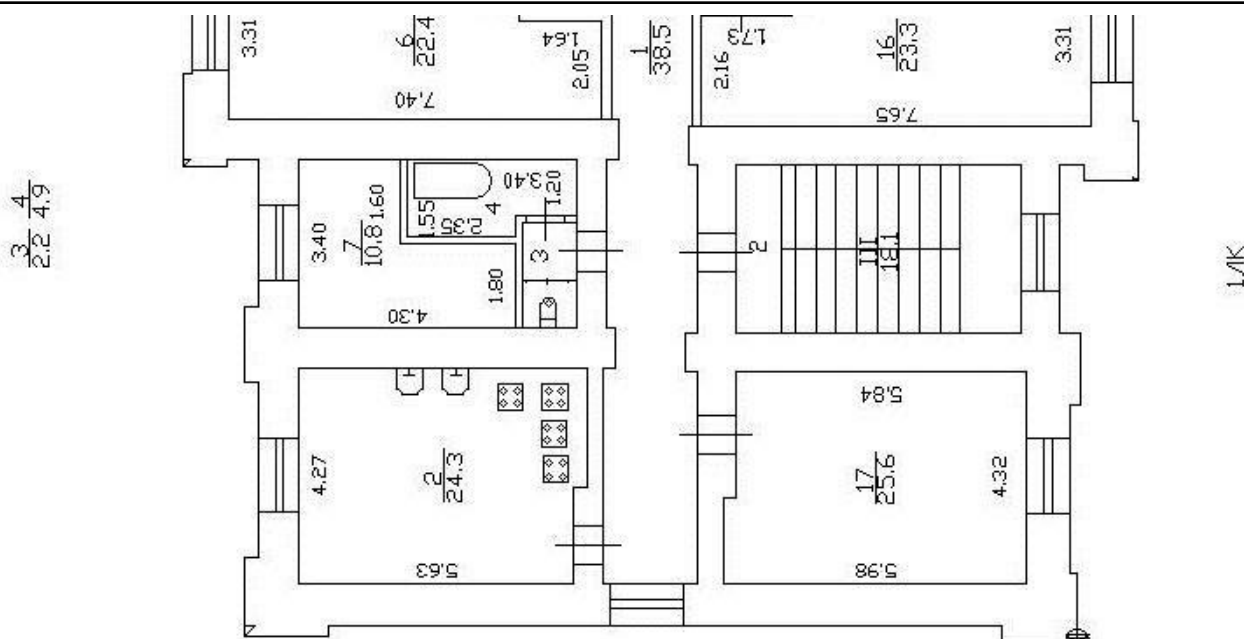
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322

Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



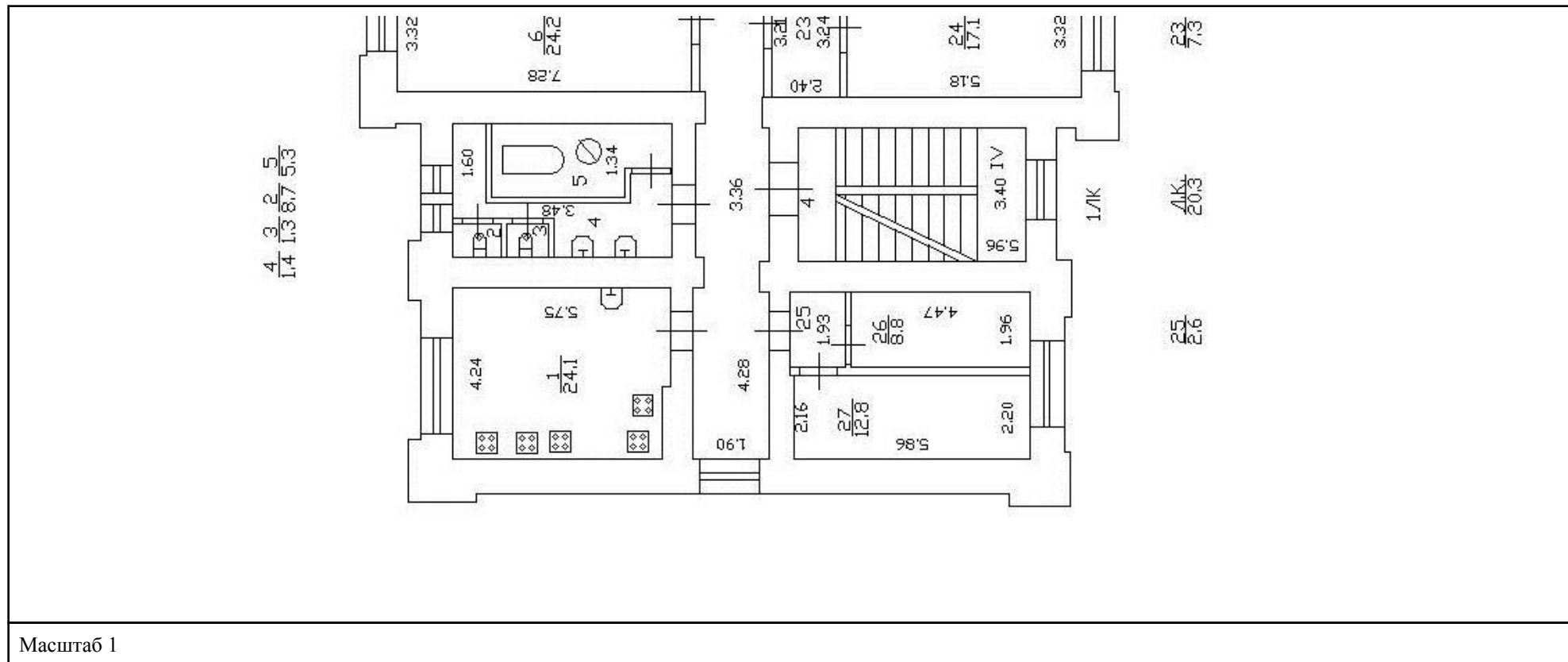
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322		Номер этажа (этажей): 3	
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050			



полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 5

Всего листов раздела 5: 8

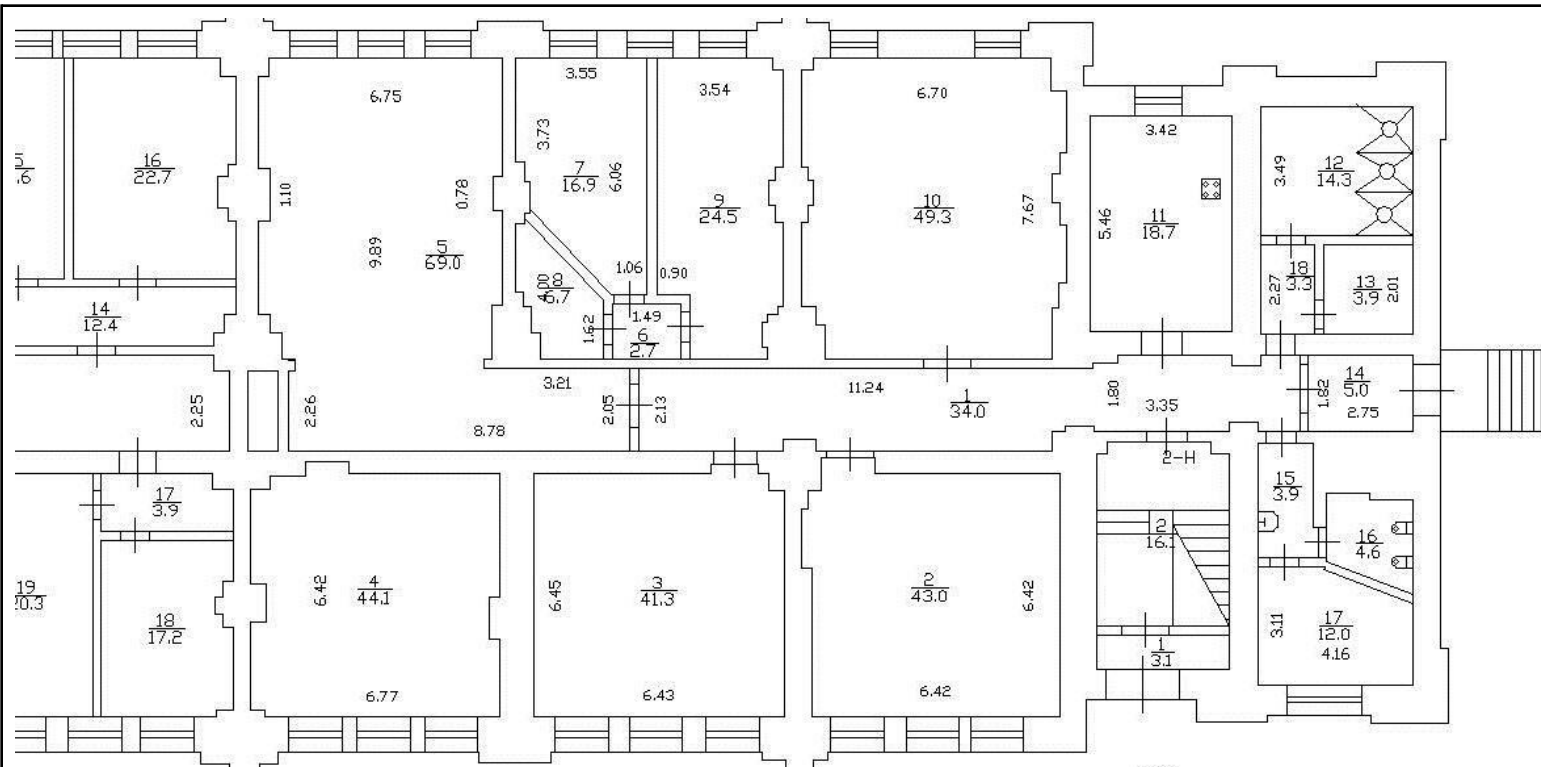
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322

Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 5

Всего листов раздела 5: 8

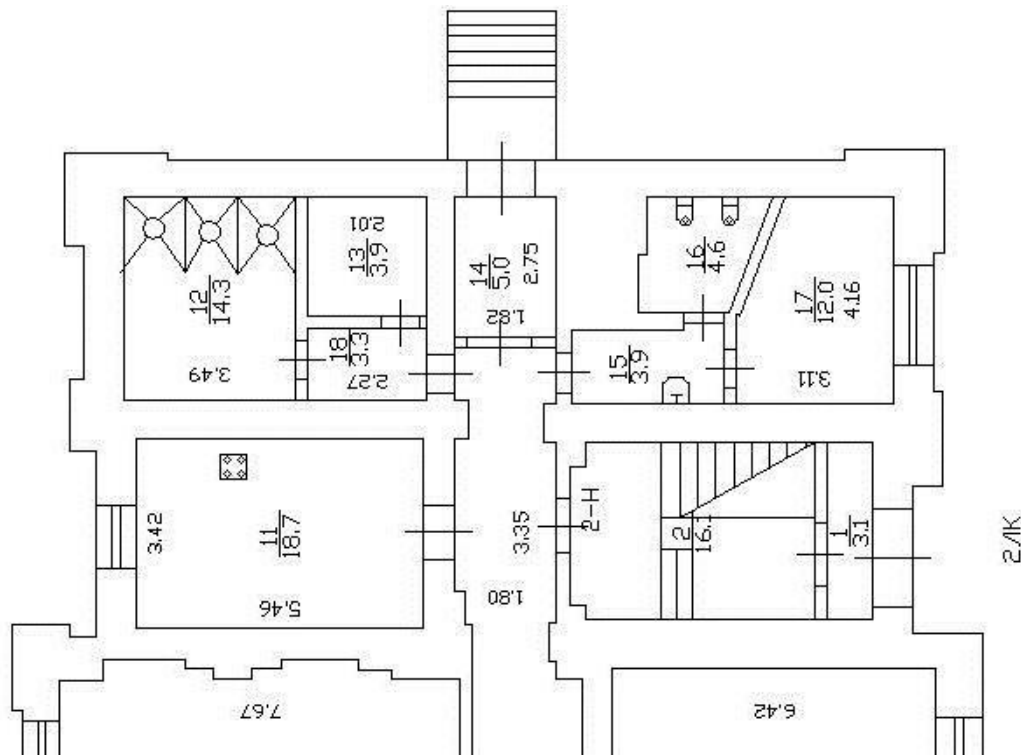
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322

Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 5

Всего листов раздела 5: 8

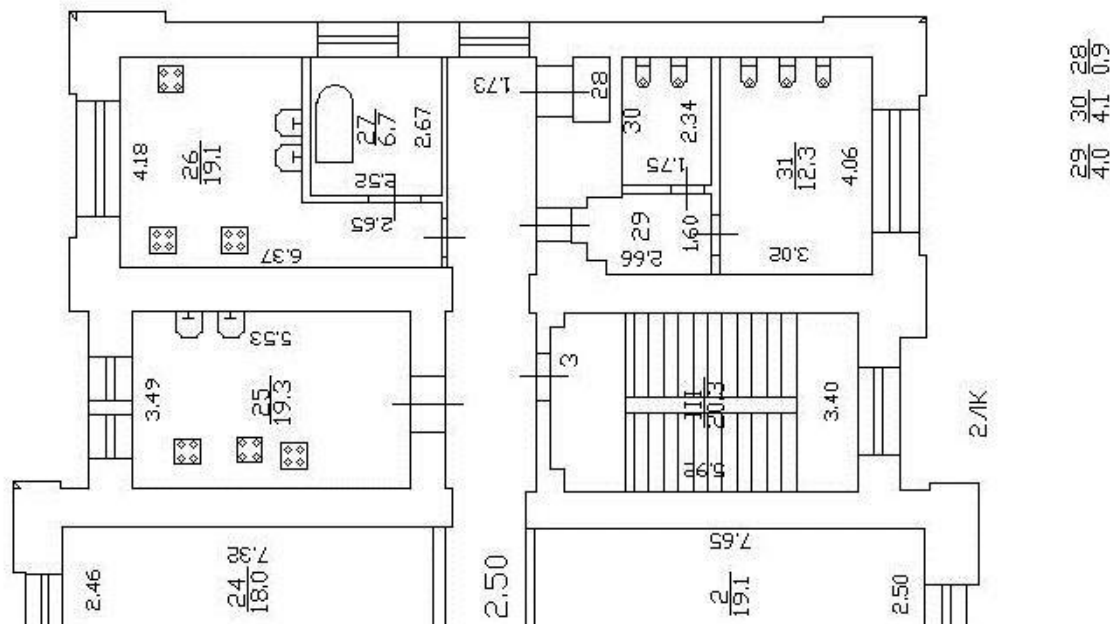
Всего разделов: 4

Всего листов выписки: 11

02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322

Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050

Номер этажа (этажей): 2



Масштаб 1



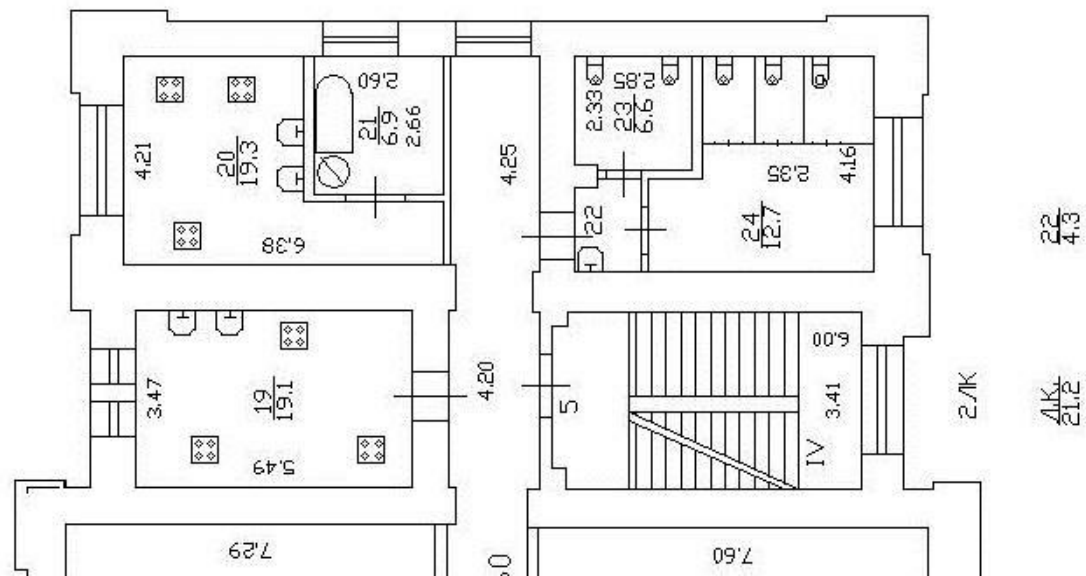
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027


полное наименование должности

инициалы, фамилия

<b>Здание</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			
Лист № 8 раздела 5	Всего листов раздела 5: 8	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 11
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197322			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1

	 <p><b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b></p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
--	---	--

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 02.04.2026, поступившего на рассмотрение 02.04.2026, 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
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197311			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
Номер кадастрового квартала:		78:40:1916402	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.03.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	
Площадь, м2:		2451 +/- 17	
Кадастровая стоимость, руб:		33754325.42	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		78:40:0000000:4744, 78:40:0000000:4745, 78:40:1916402:3050	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.	
Получатель выписки:		Демченко Юлия Николаевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	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
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197311			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	

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 78:40:1916402:3511-78/011/2022-1 16.09.2022 15:51:39
3	Документы-основания	3.1	пункт 2 ст. 3.1 ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001
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:	не зарегистрировано	
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	

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443  
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ  
РОСКАДАСТР  
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197311			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

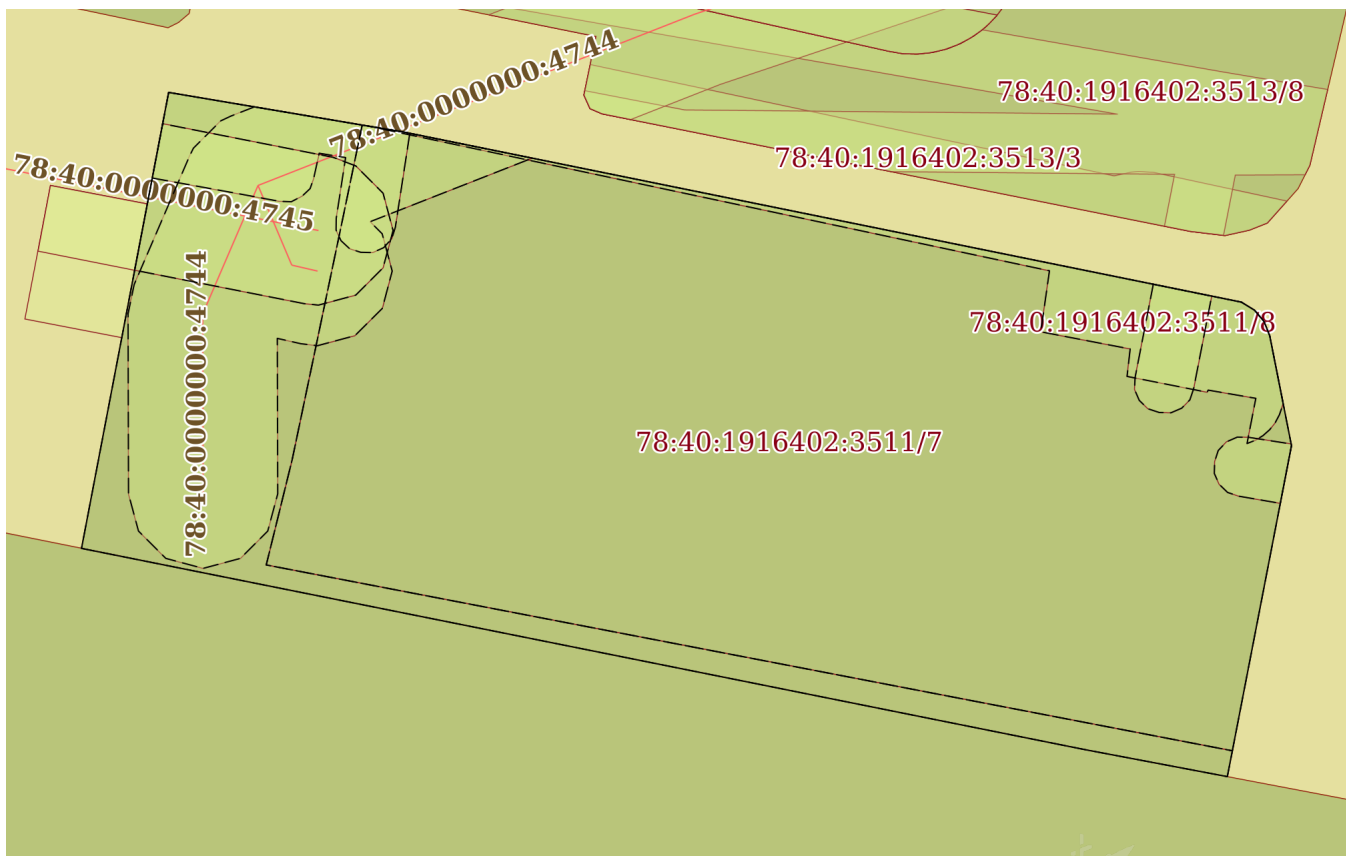
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

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
02.04.2026г. № КУВИ-001/2026-44197311			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500	Условные обозначения:
---------------	-----------------------

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443          Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ          РОСКАДАСТР          Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия



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

28 ноября 2025 г.

**1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда**

Рассматриваемый объект нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения** (далее – ОКН РЗ) «**Казарма**» (далее – Объект) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А.**

Объект входит в состав ансамбля: ОКН РЗ «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (далее – Ансамбль). В состав Ансамбля, входит ещё одно здание, расположенное в 15 м от Объекта – ОКН РЗ «Штаб с гауптвахтой» (адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А).



Фото 1. Вид со стороны Санкт-Петербургского шоссе  
на северо-западный угол Объекта



Регистрационный номер Объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): **781711005910015**. Основание для включения Объекта в ЕГРОКН: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 25.05.2017 № 262-р «*О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».*

Объект представляет собой прямоугольное в плане, трехэтажное, кирпичное, нежилое здание, расположенное в МО «поселок Стрельна» Петродворцового района Санкт-Петербурга. (см. Рис. 1 – 5).

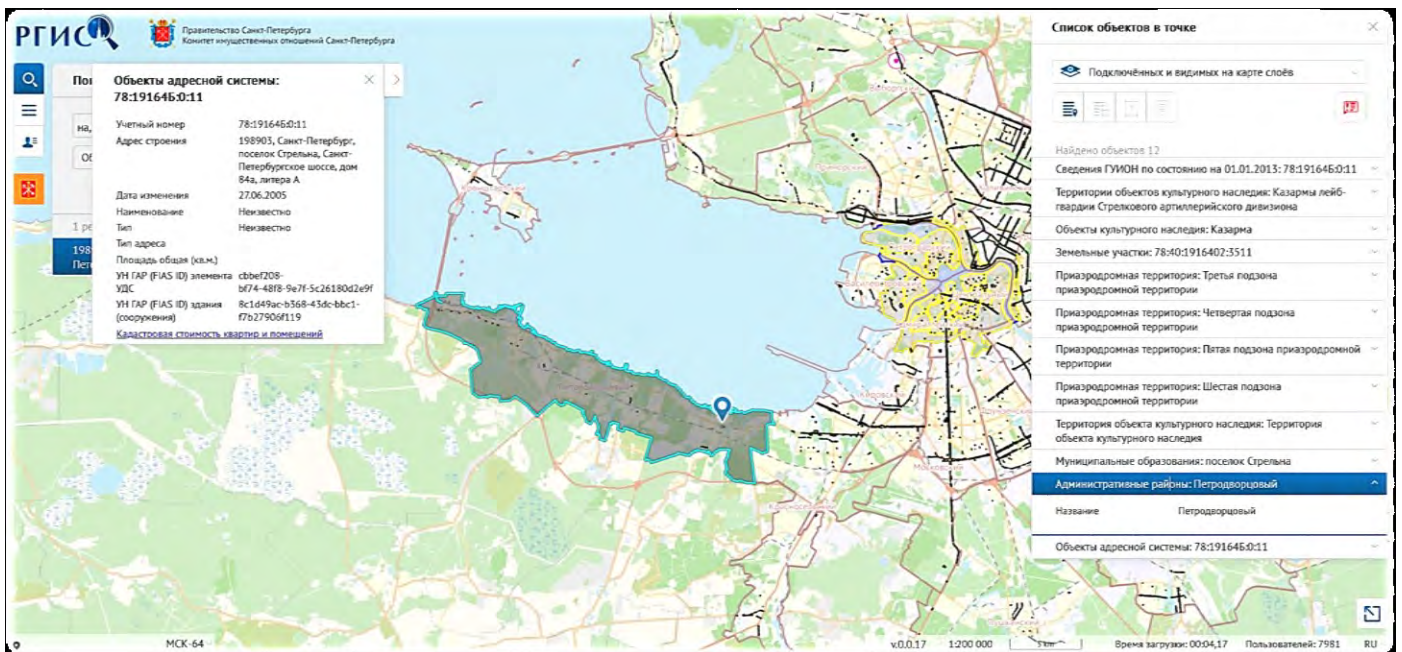


Рис. 1. Географическое расположение Объекта в административном районе «Петродворцовый» (сервис «РГИС»)

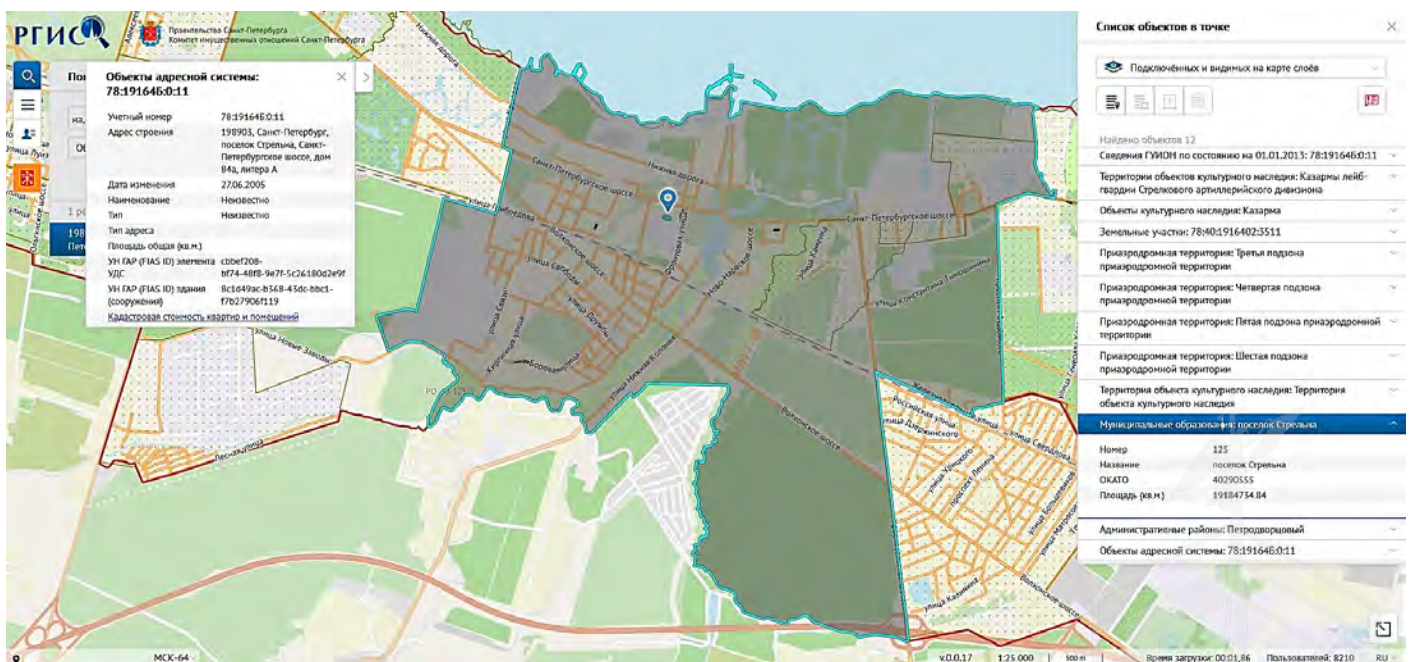


Рис. 2. Географическое расположение Объекта в МО «поселок Стрельна» (сервис «РГИС»)

Объект расположен на расстоянии около 4,5 км к западу от Константиновского дворца.



Рис. 3. Географическое расположение Объекта к западу от Константиновского дворца (сервис «2ГИС»)

На расстоянии около 800 м к югу от Объекта расположен ж/д вокзал «Стрельна» и менее 500 м – Орловский пруд.

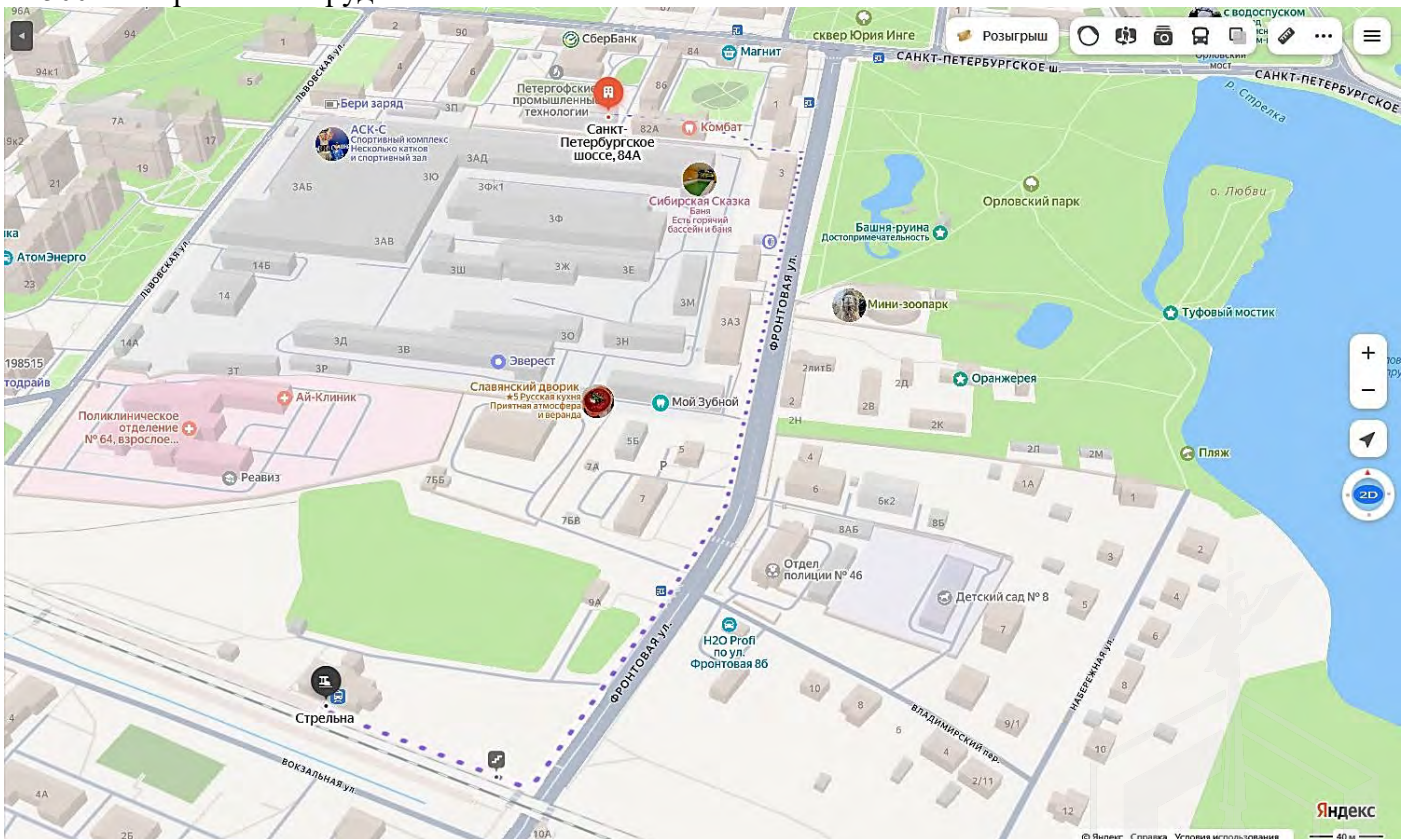


Рис. 4. Географическое расположение Объекта к северу от ж/д вокзала «Стрельна» (сервис «Яндекс.Карты»)



Рис. 5. Географическое расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

Транспортная доступность: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: около 300 метров ходьбы до остановок «Фронтонная улица» множества автобусных маршрутов, в зависимости от направления (в / из центральной части Санкт-Петербурга).

В публикации<sup>1</sup>, размещенной на интернет-сайте издания «Деловой Петербург», приведена следующая информация, содержащая характеристики Объекта, его расположения и возможных видов приспособления под современное использование, цитата:

*«...Здание почти универсальное: оно правильной формы, имеет три этажа и при этом небольшое... Важно отметить, что локация перспективна, учитывая то, как развивается это направление города. Залив рядом, парки рядом, есть железнодорожные станции, шоссе, рядом и Петергоф. А если ещё и станция метро “Стрельна” появится (даже пусть и не в 2030–м, как заявлено, а позже), то у объекта и вовсе радужные перспективы. Сделать там можно практически всё, кроме жилья: офисы, торговлю, общепит, отель, дом сервисных услуг. Скорее всего, будет микс”, — полагает вице-президент [Becar Asset Management](#) Ольга Шарыгина.*

*Затраты на ремонт объекта она оценивает из расчёта 80 – 100 тыс. рублей за 1 м<sup>2</sup> площади, сроки — один год.*

*“Учитывая местоположение объекта, близость к туристическим маршрутам и к знаковым достопримечательностям, наиболее перспективными вариантами использования здания являются создание апартаментов или апарт-отеля. Что касается затрат на реставрацию и ремонт, они, безусловно, будут значительными, учитывая объем и сложность работ по сохранению исторического облика здания при одновременном обновлении его внутренних помещений и инженерных систем до современных стандартов. Предварительно, сумма инвестиций может достигать 100 млн. рублей, однако конечные затраты будут зависеть от выбранного уровня реновации. Временные рамки реализации проекта будут определяться*

<sup>1</sup> <https://www.dp.ru/a/2024/03/22/bivshuju-kazarmu-vstrelne>

объемом и сложностью необходимых работ, но важно подчеркнуть, что качественная реставрация и модернизация здания-памятника – это процесс, требующий тщательного планирования и выполнения, и не может быть спешным», — говорит партнёр [NF Group](#) Станислав Бирик...».

## 2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании (Объекте), земельном участке под Объектом, территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом)

### 2.1. Сведения о территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом)

Согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 № 262-р, утвержденные границы территории Объекта и Ансамбля в целом выглядят следующим образом (см. Рис. 6 – 8):

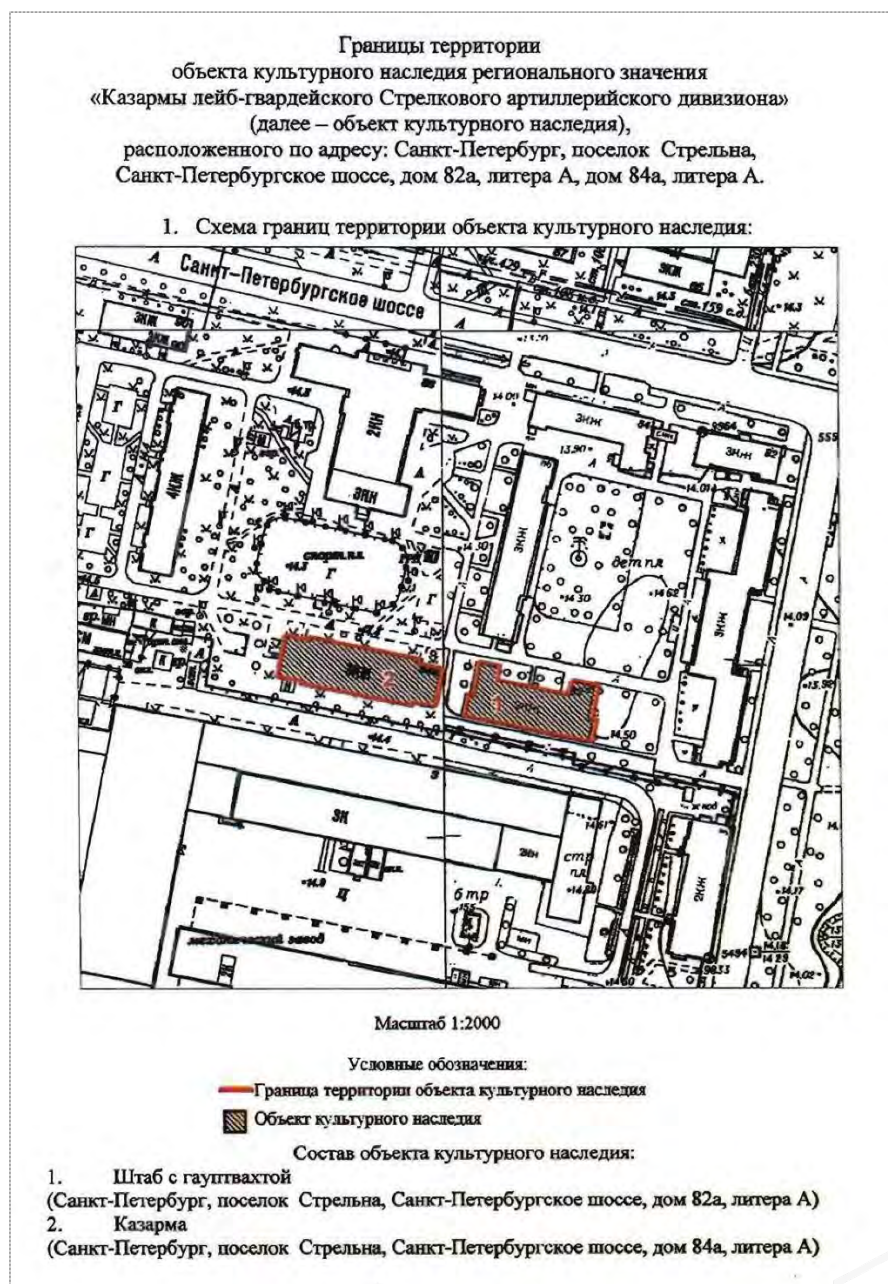


Рис. 6. План границ территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом)  
(фрагмент листа 1)

2

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

Рис. 7. План границ территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом) (фрагмент листа 2)

3

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

Рис. 8. План границ территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом) (фрагмент листа 3)

Согласно РГИС, границы территории ОКН – Ансамбля и ОКН (см. Рис. 9, 10)

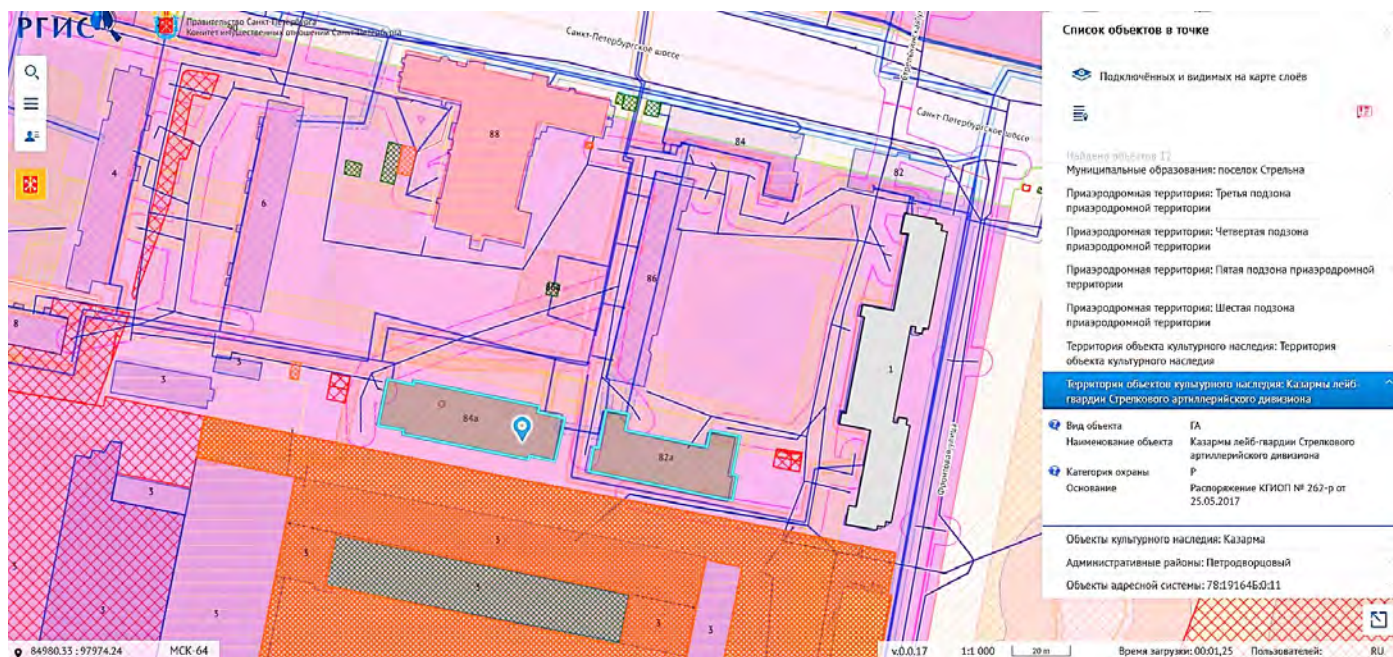


Рис. 9. Границы территории ОКН – Ансамбля (сервис «РГИС»)

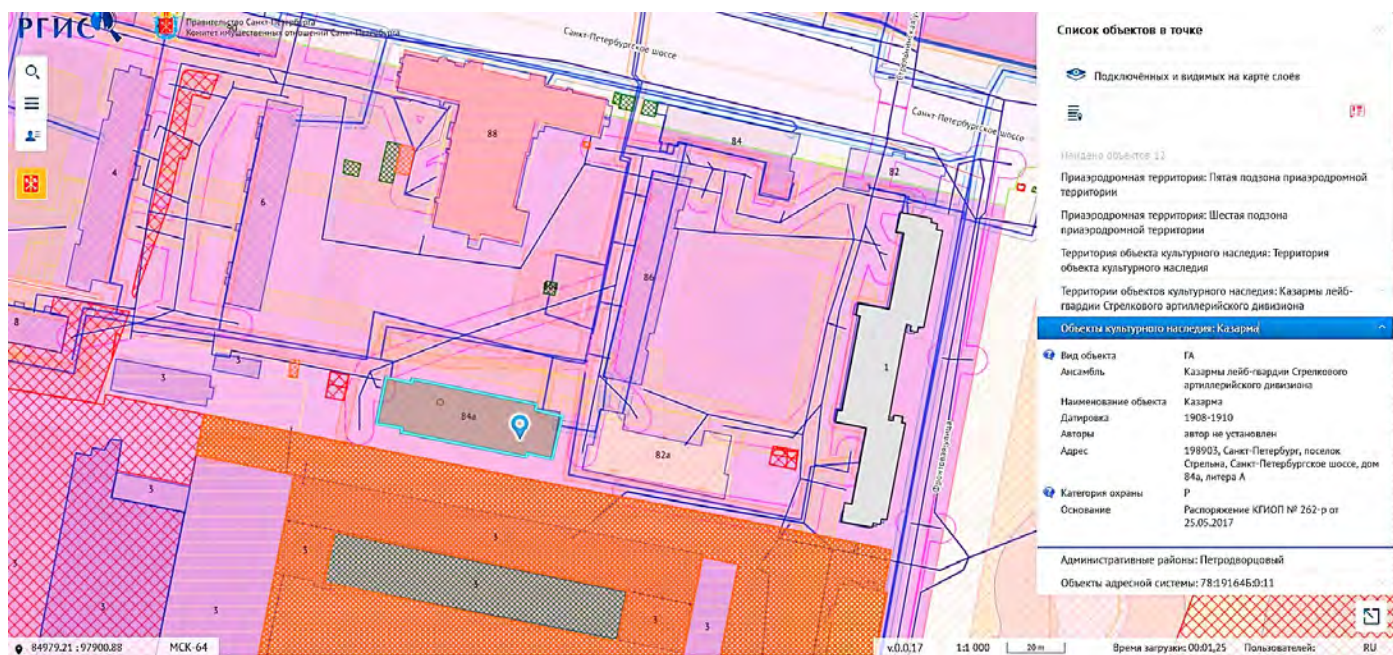


Рис. 10. Границы ОКН (сервис «РГИС»)

## 2.2. Сведения о земельном участке

Согласно данным Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 13.11.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1916402:3511 (дата присвоения 29.03.2016);
- Площадь, кв. м: 2451 +/- 17;
- Сведения о кадастровой стоимости: 33 754 325,42 руб.;
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:40:1916402:3511-78/011/2022-1 от 16.09.2022;

- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Виды разрешенного использования: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

Планы (чертежи, схемы) расположения земельного участка под Объектом выглядят следующим образом (см. Рис. 11, 12).

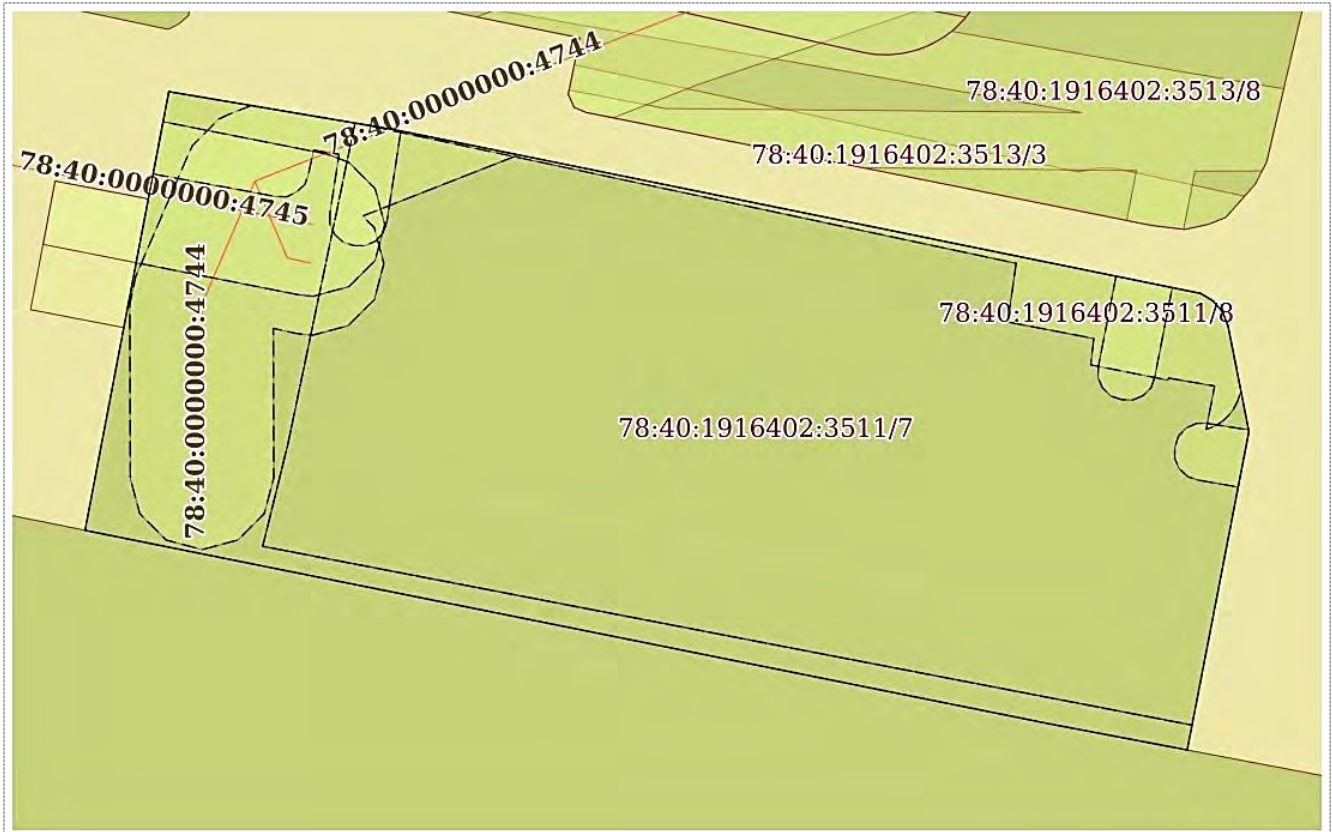


Рис. 11. План (чертеж, схема) земельного участка под Объектом (согласно выписке из ЕГРН от 13.11.2025)



Рис. 12. Схема расположения земельного участка (сервис «РГИС»)

### 2.3. Сведения о здании (Объекте)

Согласно данным Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 13.11.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 2266,1;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год завершения строительства: данные отсутствуют;
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 12 670 947,55;
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022.

Ситуационный план, схемы расположения здания Объекта по отношению к земельному участку, границам ОКН и выглядят следующим образом (см. Рис. 13 – 15).

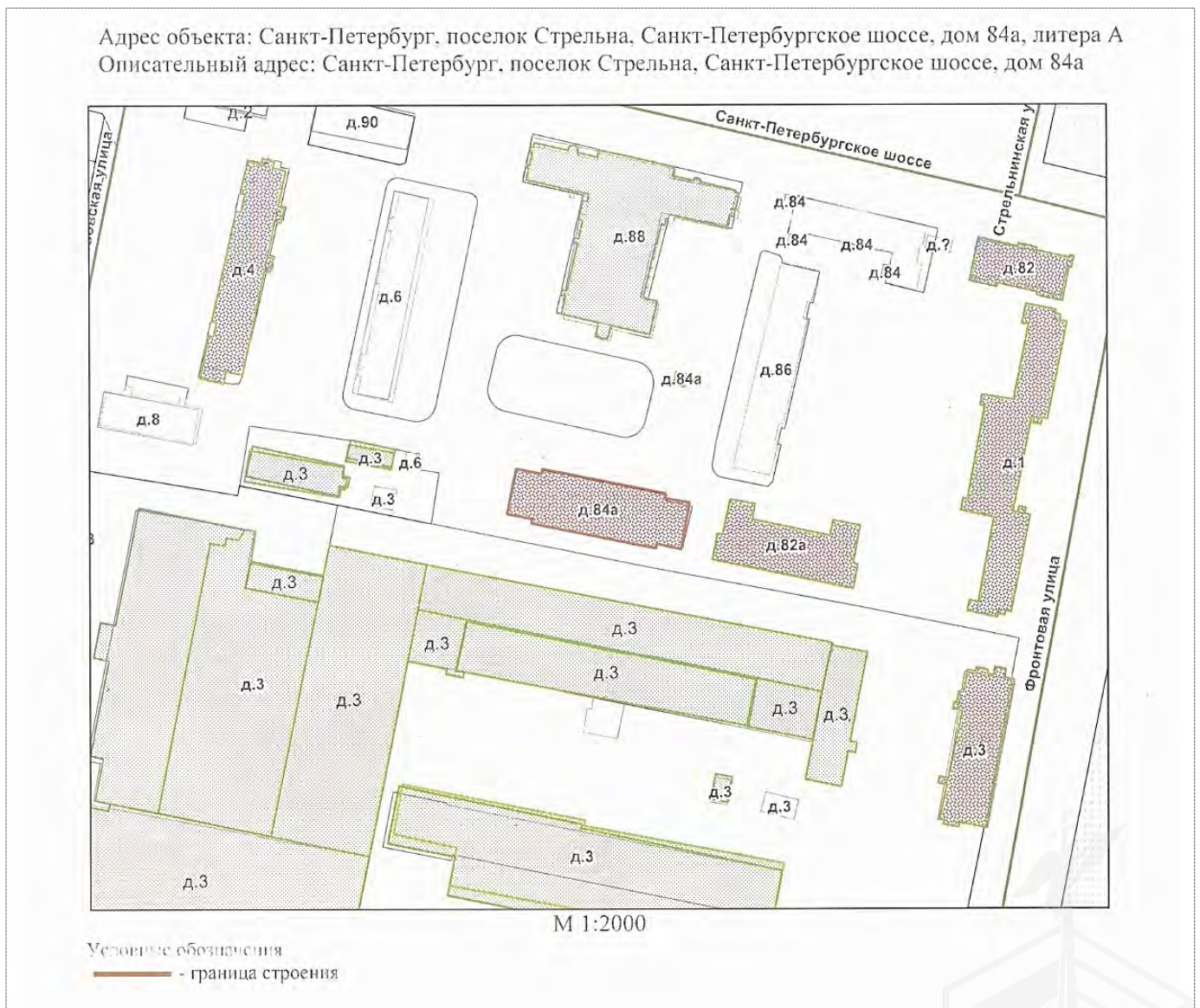


Рис. 13. Ситуационный план

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

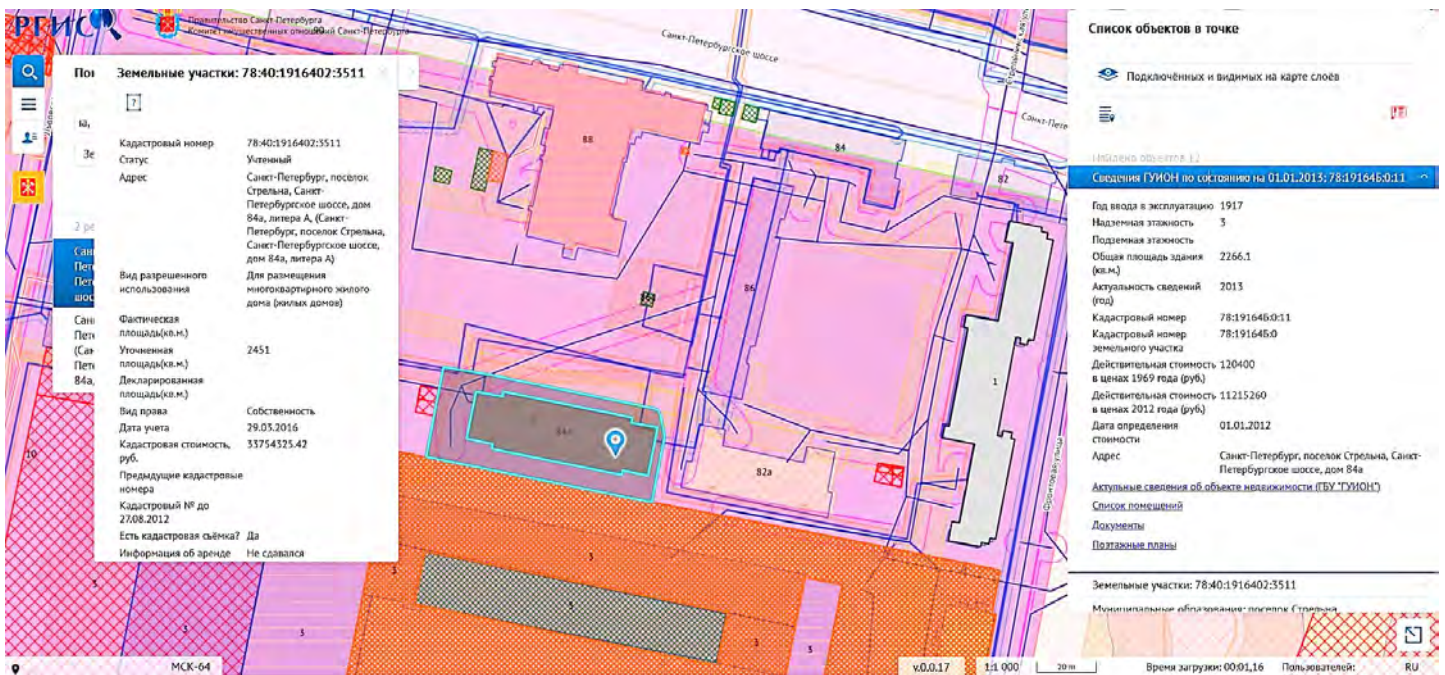


Рис. 14. Схема расположения Объекта на земельном участке (сервис «РГИС»)

Границы Объекта как здания и как Объекта культурного наследия совпадают.



Рис. 15. Схема расположения Объекта как ОКС и ОКН (сервис «РГИС»)

### 3. Историческая справка

Объект входит в состав Ансамбля – ОКН РЗ «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона».

Согласно информации КГИОП, приведённой в письме от 05.11.2025 № 01-46-2641/25-0-1, об Объекте, а также публикациям<sup>2,3,4,5,6,7</sup>, размещенным в сети Интернет, известно следующее.

Появление в Стрельне воинских казарм связано с именем российского цесаревича, второго сына Павла I и Марии Фёдоровны – Константина Павловича Романова. Великий князь был большим поклонником воинской службы, числился командующим гвардейскими частями и был шефом Уланского полка Цесаревича (впоследствии – Лейб-Гвардии Уланского полка). Именно его подшефные части и расквартировываются в Стрельне.

Первые казармы в Стрельне были построены в 1801-1804 гг. по обеим сторонам Заводского пруда. Крупное военное строительство на рассматриваемом участке начинает осуществляться в 1807 г. Пространство позади Стрельнинской слободы обносится земляным валом со рвом и на нём строится военный городок для гвардейского Уланского полка. Активное участие в этом строительстве принимал архитектор А.Н. Воронихин.

Центральное место в композиции занимало здание госпиталя в «голландском» стиле из красного кирпича. Большинство домов городка были деревянными и тесными, поэтому в 1816-1818 гг. их перестроили.

Наиболее важным для формирования комплекса военных строений в Стрельне было возведение нового казарменного комплекса для 3-й гвардейской и гренадерской артиллерийской бригады. Генеральный план комплекса утверждён императором в 1842 г., а строительство закончено в 1847 г. В северной части, вдоль шоссе, располагался большой прямоугольный плац, на который выходил протяженный главный трехэтажный комплекс казарм. К западу от казарм находился манеж, к востоку – первоначальная казарма женатых нижних чинов, впоследствии офицерский флигель (в настоящее время – объект культурного наследия регионального значения «Казарма 3-й гвардейской и артиллерийской бригады», Фронтальная ул., д. 3). Южнее симметрично располагались хозяйственные и вспомогательные постройки.



Рис. 16. Фрагмент Плана Санкт-Петербургской губернии, 1868 год (Интернет-ресурс «Citywalls»)

<sup>2</sup> <https://www.citywalls.ru/house19177.html>

<sup>3</sup> <https://people-archive.ru/character/sologub-leonid-romanovich>

<sup>4</sup> <https://priazovka.ru/obshhestvo/1660-hudozhnik-grazhdanin-voin/>

<sup>5</sup> <https://kanoner.com/2024/04/16/181560/>

<sup>6</sup> <https://kanoner.com/2021/02/20/167511/>

<sup>7</sup> <https://www.dp.ru/a/2024/03/22/bivshuju-kazarmu-vstrelne>

В 1910 г. в ходе армейских реформ на территорию казарменного корпуса из Санкт-Петербурга переводится гвардейский стрелковый артиллерийский дивизион. Он был сформирован в 1897 г. как 1-я и 2-я пешие легкие артиллерийские батареи при гвардейской стрелковой бригаде. В 1913 г. часть названа Лейб-Гвардии Стрелковым артиллерийским дивизионом.

Лейб-Гвардии Стрелковый артиллерийский дивизион занимал казарменный комплекс всего четыре года – до начала Первой мировой войны.

После революции 1917 г. здания казарменного комплекса начинают использоваться как жилые дома с устройством внутренних перегородок.

Существенные изменения в планировке исторического участка казарменного городка и судьбе зданий произошла в послевоенное время. В ходе строительства металлообрабатывающего завода была разобрана и застроена большая часть казарменных строений в южной части участка.

Современные дома 82а, литера А и 84а, литера А передаются на баланс созданного предприятия – «55-й Металлообрабатывающий завод» для устройства в них квартир и общежитий.

В постсоветский период и до ликвидации в 2014 году 100% акций завода принадлежали Правительству РФ. В настоящее время в зданиях завода расположено множество частных организаций – юридических лиц.

Для нового дивизиона в 1908-1909 гг. на месте плаца комплекса появляются два здания, построенные и оформленные в «кирпичном» стиле.

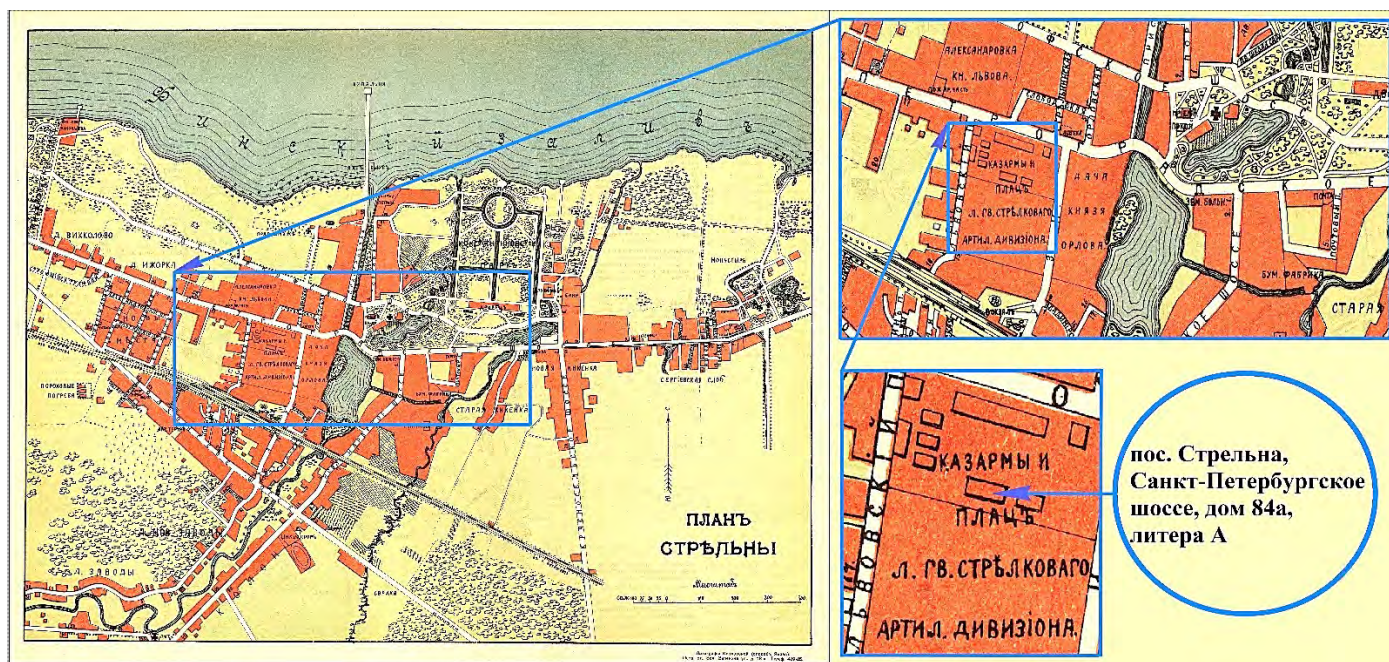


Рис. 17. Схема расположения Объекта на Плана Стрельны из источника<sup>8</sup> в сети Интернет (основа – литография М.В. Козловской, 1915 год)

**Здание Объекта** построено в 1908-1910 годах, автор проекта не установлен. Однако, в биографии архитектора и художника Леонида Романовича Сологуба, в некоторых источниках, утверждается, среди прочего, что в 1912-1913 гг. он работал над проектом зданий казарм Лейб-Гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона в Стрельне, но не сообщается, были ли они построены по его проекту. В посвящённой Л.Р. Сологубу статье, опубликованной в газете его

<sup>8</sup> Источник: Интернет-ресурс «wikimedia.org», файл: «План Стрельны, 1915.jpg» (автор-участник: «Vvk121») [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D0%BD\\_%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B,\\_1915.jpg?uselang=ru](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D0%BD_%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B,_1915.jpg?uselang=ru)

родного города - Ейска, говорится: *«По его проектам строятся гвардейские казармы в Стрельне».*

Казармы стрелкового артиллерийского дивизиона являются одними из немногих сохранившихся казарменных зданий дореволюционного периода на территории Стрельны, сыгравших серьезную роль в градостроительной и социальной истории поселка. Они являются примером традиционного военного строительства конца XIX-начала XX вв., характерного для Санкт-Петербурга и его окрестностей».



Рис.18. Аэрофотосъемка бывшего казарменного комплекса Лейб-Гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона и Орловского (Заводского) Пруда, 1939 год (Интернет-ресурс «Citywalls»)

После закрытия ОАО «55 МОЗ» в 1990-е гг. здания были переданы Петродворцовому РЖА и использовались как маневренный фонд. В конце 2000-х здания признаны аварийными и расселены. В настоящее время жилые помещения дома 84а, литера А законсервированы.

В соответствии с распоряжением КГИОП от 25.05.2017 «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, лит. А, и д. 84а, лит. А) включены в ЕГРОКН в качестве объекта культурного наследия регионального значения (Ансамбля).

Соседнее с Объектом здание, входящее в Ансамбль – ОКН «Штаб с гауптвахтой», – двухэтажное кирпичное здание, продано за 24,2 млн. рублей на торгах, проведенных в 17.12.2020 года, на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 22.06.2018 № 1187-рз «О продаже на торгах единым лотом объектов жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга и объектов нежилого фонда, расположенных в здании по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А» (с изменениями). Покупателем, по информации «Канонера», стало ООО «Строительство и реконструкция Петербурга». В 2022 году здание восстановлено, прошел капитальный ремонт.

В отношении же рассматриваемого Объекта 20.03.2024 прошли первые торги в рамках программы «Рубль за метр» на право заключения договора аренды Объекта. На аукцион заявился единственный претендент — ООО «Невский». С ним был заключен договор аренды по начальной цене 394,7 тыс. рублей – ежемесячная плата до завершения ремонтно-реставрационных работ, после чего ставка составила бы 1 рубль за каждый кв. метр площади Объекта.

ООО «Невский» было создано в конце 2023 года. Единственный учредитель компании – Агшин Асланов, также зарегистрирован как ИП по основному виду деятельности «рестораны и доставка продуктов питания». Также ему принадлежали несколько компаний. Одна из них — ООО «Асса» — имела лицензию на товарный знак сети кафе «Аль–Шарк». Согласно отчёту об оценке здания к торгам 2024 года, его наиболее эффективное использование — в качестве административного здания с офисными помещениями.

В 2025 году договор аренды с ООО «Невский» был расторгнут.

**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**

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1):

На основании результатов Технического заключения института ОАО «ЛенжилНИИпроект» от апреля 1999 года, заключений Экспертной строительной комиссии № 20 от 16.04.2001 и № 65 от 15.12.2003 по обследованию строительных конструкций Объекта, выявлено аварийное состояние строительных конструкций. Заключением межведомственной комиссии администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 06.12.2006 № 173/1175 произведены необходимые уточнения по состоянию на 04.12.2006 года и сделаны выводы, что требуется реконструкция дома по специально разработанному проекту. Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Объект в установленном порядке признан аварийным и подлежащим реконструкции, длительное время не эксплуатируется.

В 2025 году осмотр помещений Объекта не осуществлялся в связи с тем, что на данный момент Объект не передан администрации Петродворцового района для организации технического обслуживания, обеспечить доступ на Объект не представляется возможным.

В результате проведенных осмотров фасадов (в 2023, 2025 гг.) и части доступных помещений (20.03.2023) Объекта сотрудниками ГБУ «ГУИОН» (далее – Учреждение) выявлено следующее.

Объект представляет собой прямоугольное в плане, трехэтажное, кирпичное здание с раскрепованной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами.

Фундамент Объекта: ленточный бутовый, цоколь кирпичный из глиняного полнотелого кирпича. Цоколь имеет множественные дефекты: трещины сколы камня, выбоины, трещины сколы кирпичной кладки, отсутствие элементов кирпичной кладки, многочисленные грибковые, плесневые поражения большей части поверхности стен. Отмостка по периметру здания отсутствует.

Фасады Объекта кирпичные с множественными дефектами кладки, такие как сколы, выбоины, отсутствие раствора в швах кладки, местами отсутствие кирпича в стенах. Оконные заполнения фасадов деревянные, состояние аварийное, остекление в большей части заполнений проемов отсутствует.

Северный, западный, восточный фасады обращены к жилому кварталу, южный фасад Объекта обращен к огороженной территории бывшего промышленного предприятия – ОАО «55-й Металлообрабатывающий завод».

Доступ в здание ограничен. Оконные и дверные проемы первого этажа закрыты металлическими листами или заложены кирпичной / блочной кладкой.

Крыльца входов с северного фасада отсутствуют. Входной дверной проем в левой части северного фасада с металлической дверью. Ч.п.1 (тамбур) помещения 1ЛК при осмотре в 2023 году был затоплен водой, высотой около 10 см от уровня пола. Отсутствует заполнение входного дверного проема в правой части северного фасада к ч.п.1 (тамбур) помещения 2ЛК.

Крыльцо с западного фасада перед входом в ч.п.14 (коридор) помещения 2-Н представляет собой частично сохранившуюся конструкцию с кирпичными опорами под ступени, отделанными цементным раствором, металлическими ограждениями и металлическим двухскатным навесом. Ступени отсутствуют. Настил площадки деревянный.

Крыльцо с восточного фасада перед входом в ч.п.4 (коридор) помещения 1-Н представляет собой конструкцию на металлическом каркасе с деревянными ступенями и площадкой прямоугольной формы с настилом из досок. Доски частично отсутствуют, а имеющиеся находятся в неудовлетворительном состоянии. Навес и ограждения крыльца отсутствуют.

Крыльцо с восточного фасада перед входом в ч.п.1 (тамбур) помещения 1-Н отсутствует.

В 2023 году доступ в помещения Объекта, ввиду аварийности большинства из них, был возможен только в те, что относятся к восточной половине здания, через вход с основного (северного) фасада здания, ведущий к лестничным маршам помещения 1ЛК и помещению 1 общей площадью 284,6 кв.м.

Лестничные марши пом. 1ЛК и площадки межэтажные в левой части здания (ближе к северо-восточному углу здания) – железобетонные по металлическим балкам, состояние аварийное.

В 2023 году доступ в помещения первого, второго, третьего этажей в большей части строения отсутствовал. Планировку помещений, геометрические размеры, интерьеры на момент осмотра выявить не представилось возможным.

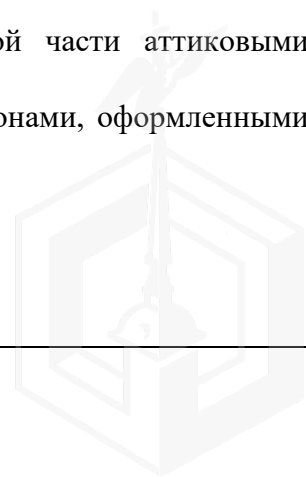
В помещениях, к которым имелся доступ, перегородки деревянные оштукатуренные, частично демонтированные, перекрытия имеют дефекты в виде трещин, отделочные материалы помещений полов, стен, потолков полностью утрачены. Полы местами разобраны, имеются провалы.

Кровля (четырёхскатная) из кровельной стали, в удовлетворительном состоянии. Водосточные трубы, сливы: металлические, наблюдается коррозия, деформации и утраты элементов системы водоотвода. Стропильная система деревянная, стропильные ноги, подкосы деревянные из круглого бревна. Стропильная система в удовлетворительном состоянии. Имеются дефекты в виде микологического поражения деревянных элементов крыши. Местами наблюдаются небольшие повреждения кровельного покрытия.

К предмету охраны Объекта, как неотъемлемой части Ансамбля, утвержденному распоряжением КГИОП от 14.12.2023 № 991-рп относятся:

1. Объемно-пространственное решение:
  - исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;
  - исторические конфигурация и габариты скатной крыши;
  - высота конька крыши;
  - материал покрытия крыши (металл).
2. Конструктивная система здания:
  - исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);

- исторические отметки перекрытия;
  - исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;
  - подпружные арки в помещениях первого этажа;
  - своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей;
  - прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.
3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.
4. Архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе:
- архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;
  - историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);
  - материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;
  - материал отделки цоколя (известняк);
  - местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;
  - исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;
  - оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;
  - профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;
  - оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;
  - профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;
  - оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;
  - оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;
  - профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;
  - профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;
  - стилизованные машикули в завершении лопаток;
  - профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;
  - ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;
  - оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;
  - завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами, оформленными раскрепованными профилированными карнизами;
  - кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.



Общее техническое состояние Объекта (по результатам визуального осмотра) характеризуется сотрудниками ГБУ «ГУИОН» по результатам проведенных выездов на Объект от 20.03.2023 и 29.10.2025 как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта отражено, также, в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. настоящих Сведений.

#### 4.2. Элементы благоустройства Объекта

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1), подтверждаемым осмотрами Объекта 20.03.2023 и 29.10.2025 сотрудниками Учреждения, элементы благоустройства отсутствуют – Объект отключен от всех инженерных коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение) частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

В ответе КЭиИО от 26.11.2025 № 01-20-23100/25-0-02, содержащем, в качестве приложений, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ПАО «Россети Ленэнерго», ООО «ПетербургТеплоЭнерго», и ООО «ПетербургГаз», сообщается следующее (выдержки, детальная информация представлена в соответствующих приложениях):

1. Централизованные водоснабжение и водоотведение ранее осуществлялось, но прекращено.

2. В настоящее время отсутствуют действующие договоры холодного водоснабжения и водоотведения.

3. В настоящее время отсутствуют действующие договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения Объекта.

4. Выданные технические условия о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

5. Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузками по водоснабжению – 20 м<sup>3</sup>/сут) возможно выполнить от существующей квартальной дворовой водопроводной сети диаметром 100 мм.

6. Подключение Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению – 20 м<sup>3</sup>/сут (бытовой сток)) возможно выполнить в существующую дворовую сеть общесплавной канализации диаметром 150-200 мм.

7. В настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «ПетербургТеплоЭнерго»;

8. Подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах пропускной способности существующих тепловых сетей и в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, ул. Львовская, дом 14, литера Б.

9. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта.

10. Действующие технические условия и договор подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «ПетербургТеплоЭнерго» отсутствуют.

11. Действующий договор теплоснабжения Объекта отсутствует.

12. Договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта к газораспределительной сети заключено не было. На 06.11.2025 здание Объекта не газифицировано.

13. Подключение (технологическое присоединение) Объекта к газораспределительной сети возможно от газопроводов низкого давления, проложенных по фасаду здания.

14. 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.

#### **4.3. Фактические пользователи Объекта**

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

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1), Объект, являвшийся зданием многоквартирного дома, свободен от третьих лиц, длительное время не эксплуатируется. Постановлением Правительства СПб от 20.09.2005 №1384 «О внесении изменений в постановление Правительства от 21.10.2004 № 1586» дом включен в Адресный перечень ветхих и аварийных жилых домов, подлежащих расселению в 2005 году Плана мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы». Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическими листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 30.10.2025 № ИВ-130-15206, Объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1), информация о самовольных перепланировках отсутствуют. Внешние границы Объекта не изменены.

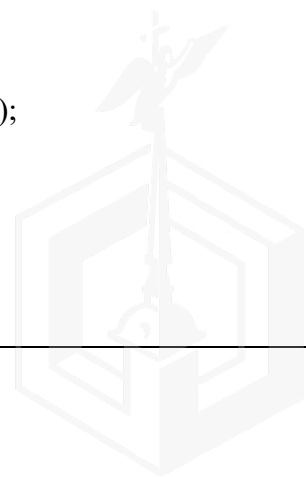
По данным Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: на момент выездной проверки 13.03.2025 в связи с отсутствием доступа на Объект, не предоставленным в день выезда бывшим арендатором (ООО «Невский»), определить наличие/отсутствие перепланировок/переустройства не представилось возможным. на не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

#### **4.5. Входы в Объект**

Свободный доступ в здание ограничен, что подтверждается сотрудниками Учреждения в результате проведенных выездов на Объект в 2023, 2025 гг.

Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану. Все указанные ниже 5 входов закрыты/законсервированы (см. Рис. 19):

- ✓ со стороны северного фасада – 2:
  - ✓ через ч.п.1 (тамбур) пом. 1ЛК;
  - ✓ через ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК;
- ✓ со стороны западного фасада – 1 (через ч.п.14 (коридор) пом. 2-Н);
- ✓ со стороны восточного фасада – 2:
  - ✓ через ч.п.4 (коридор) пом. 1-Н;
  - ✓ через ч.п.1 (тамбур) пом. 1-Н.



План 1 этажа

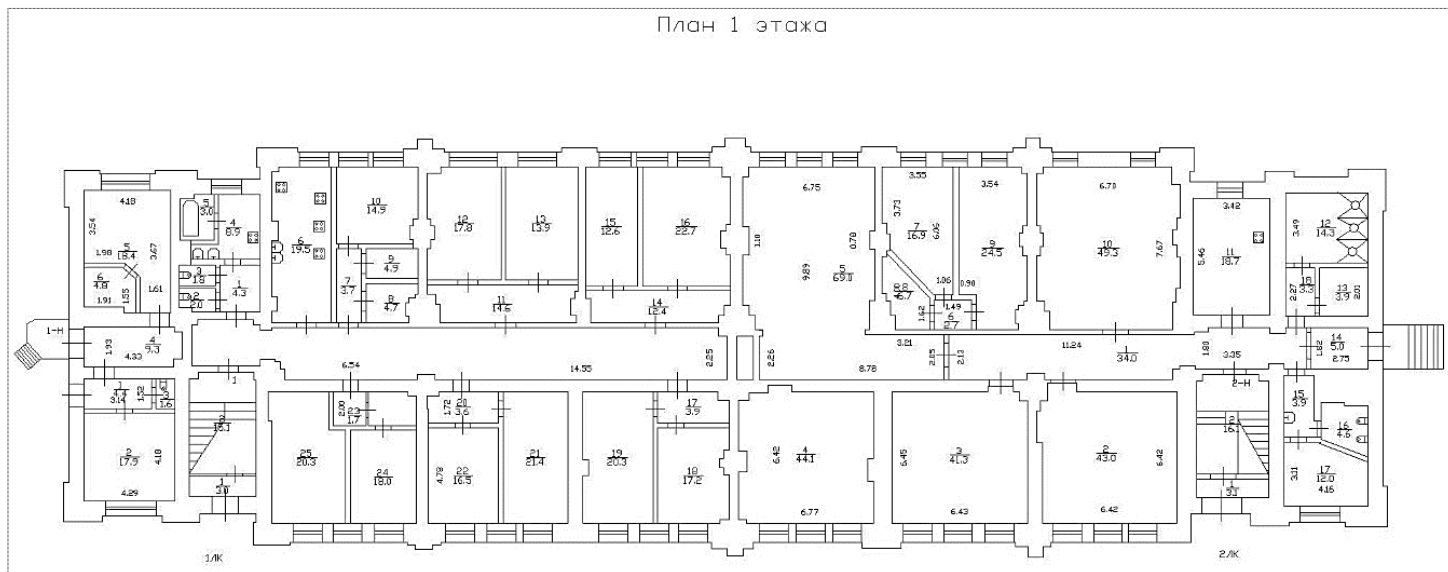


Рис. 19. План первого этажа

#### 4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 20.03.2023 и 29.10.2025

##### 4.6.1. Материалы фотофиксации ОКН от 20.03.2023

На Фото 2 – 34 представлены виды доступных к осмотру в 2023 году фасадов, помещений и территории Объекта.



Фото 2. Вид на восточную часть северного фасада



Фото 3. Вид на западную часть северного фасада



Фото 4. Панорамный вид на северный фасад



Фото 5. Вид на вход ч/з ч.п.1 (тамбур) пом. 1ЛК (восточная часть северного фасада)



Фото 6. Вид на вход ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК (западная часть северного фасада)



Фото 7. Вид на восточный и северный фасады



Фото 8. Вид на часть южного и на восточный фасады



Фото 9. Вид на Вид на часть восточного фасада



Фото 10. Вид на часть южного фасада



Фото 11. Вид на западную часть южного фасада



Фото 12. Вид на западный фасад



Фото 13. Затопление ч.п.1 и ч.п.2 пом.1ЛК



Фото 14. Вид одного из помещений 1-го этажа



Фото 15. Вид одного из помещений 1-го этажа

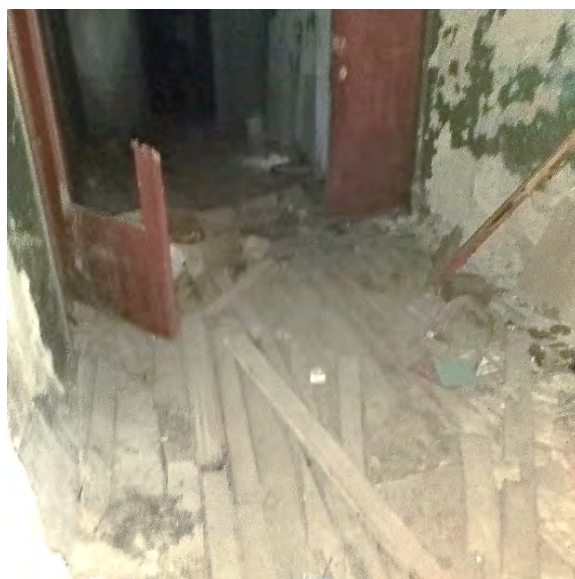


Фото 16. Вид на одно из помещений 1-го этажа

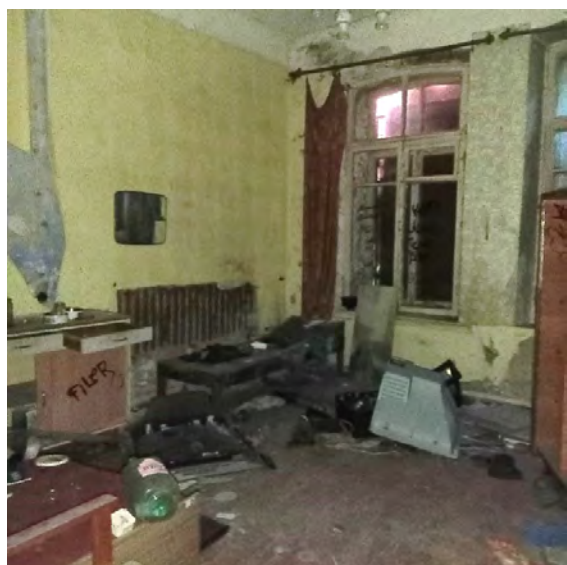


Фото 17. Вид одного из помещений 1-го этажа



Фото 18. Вид одного из помещений 1-го этажа

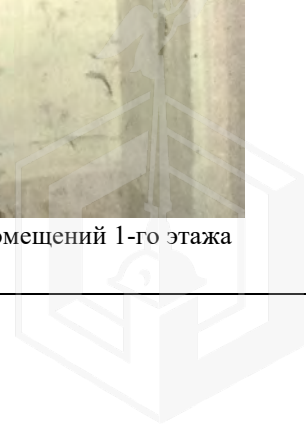




Фото 19. Вид с лестничного марша 1ЛК на 1 этаж

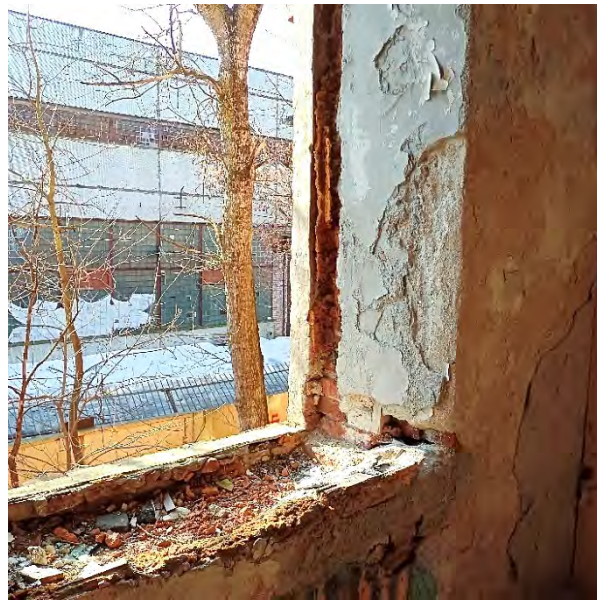


Фото 20. Один из оконных проемов на 2 этаже



Фото 21. Вид на одно из помещений 2 этажа



Фото 22. Лестничная площадка м/у 2 и 3 этажами



Фото 23. Вид на одно из помещений 3 этажа

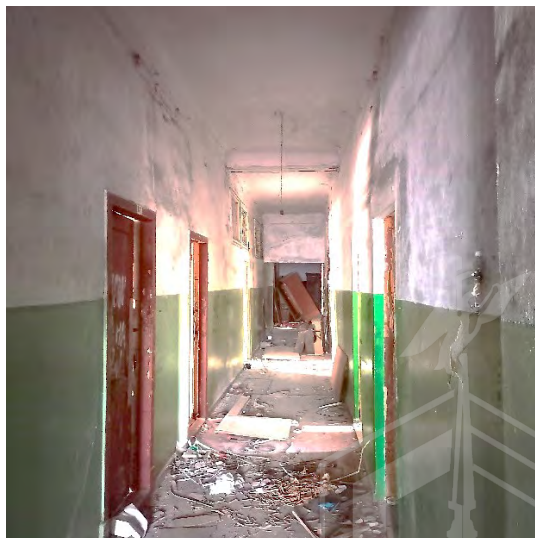


Фото 24. Вид на коридор 3 этажа



Фото 25. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 26. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 27. Вид с лестничного марша ЛК м/у 3 этажом и чердаком

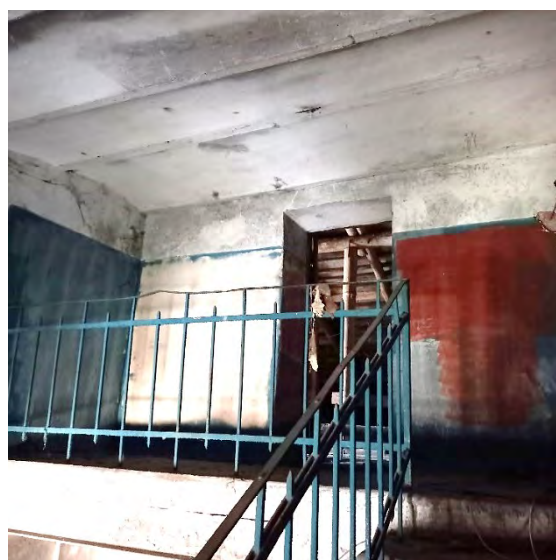


Фото 28. Вид с лестничного марша ЛК на вход на чердак



Фото 29. Вид на частичный провал перекрытия м/у чердаком и 3 этажом



Фото 30. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



Фото 31. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



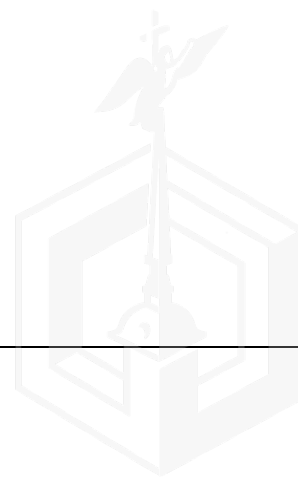
Фото 32. Вид чердачного (подкровельного) пространства, разрушение кладки



Фото 33. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



Фото 34. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



#### 4.6.2. Материалы фотофиксации ОКН от 29.10.2025

На Фото 35 – 78 представлены виды доступных к осмотру в 2025 году фасадов и территории Объекта.



Фото 35. Вид со стороны Санкт-Петербургского шоссе на северо-восточный угол Объекта



Фото 36. Восточный фасад



Фото 37. Восточный фасад



Фото 38. Южный и восточный фасады. Вид со стороны с юго-восточного угла



Фото 39. Часть восточного фасада



Фото 40. Часть восточного фасада со входами в ч.п.4 (коридор) и ч.п.1 (тамбур) пом. 1-Н

через ч.п.4 (коридор)



Фото 41. Часть южного фасада



Фото 42. Часть южного фасада



Фото 43. Часть южного фасада



Фото 44. Часть южного фасада



Фото 45. Южный фасад



Фото 46. Часть южного фасада



Фото 47. Часть южного фасада



Фото 48. Часть южного фасада



Фото 49. Часть южного фасада



Фото 50. Часть южного фасада



Фото 51. Часть южного фасада



Фото 52. Часть южного фасада



Фото 53. Часть южного фасада

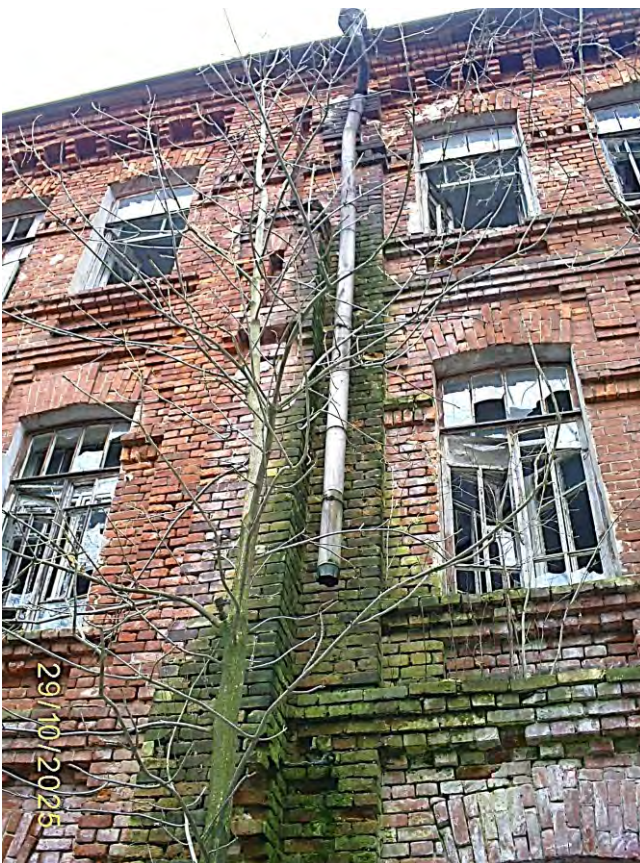


Фото 54. Часть южного фасада



Фото 55. Часть южного фасада



Фото 56. Часть южного фасада



Фото 57. Часть южного фасада



Фото 58. Часть южного фасада



Фото 59. Часть южного фасада



Фото 60. Западный фасад



Фото 61. Западный фасад.  
Вход в ч.п.14 (коридор) пом. 2-Н)



Фото 62. Часть западного фасада



Фото 63. Вид со стороны Санкт-Петербургского шоссе на северо-западный угол Объекта



Фото 64. Северный фасад



Фото 65. Северный фасад



Фото 66. Часть северного фасада



Фото 67. Часть северного фасада со входом ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК



Фото 68. Часть северного фасада со входом ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК



Фото 69. Часть северного фасада



Фото 70. Часть северного фасада



Фото 71. Часть северного фасада



Фото 72. Часть северного фасада



Фото 73. Часть северного фасада



Фото 74. Часть северного фасада



Фото 75. Часть северного фасада



Фото 76. Часть северного фасада со входом ч.п.1 (тамбур) пом. 1ЛК



Фото 77. Часть северного фасада

Заместитель директора

И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия

С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов

А.Л.Инешин



Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

### Нежилые помещения

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
	2	водомерный узел	17.9		3.35		
	3	туалет	1.6		3.35		
	4	коридор	9.3		3.35		
	5	кабинет	18.4		3.35		
	6	кабинет	4.8		3.35		
Итого по помещению 1-Н:				56.4			
1	<b>2-Н</b>	1	коридор	34.0		3.35	
		2	зал спортивный	43.0		3.35	
		3	зал спортивный	41.3		3.35	
		4	зал спортивный	44.1		3.35	
		5	зал спортивный	69.0		3.35	
		6	коридор	2.7		3.35	
		7	раздевалка	16.9		3.35	
		8	кладовая	6.7		3.35	
		9	техническое помещение	24.5		3.35	
		10	техническое помещение	49.3		3.35	
		11	тренировочная	18.7		3.35	
		12	душевая	14.3		3.35	
		13	техническое помещение	3.9		3.35	
		14	коридор	5.0		3.35	
		15	умывальная	3.9		3.35	
		16	туалет	4.6		3.35	
		17	кладовая	12.0		3.35	
		18	коридор	3.3		3.35	
Итого по помещению 2-Н:				397.2			
Итого по нежилым помещениям :				453.6			

### 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	<b>1</b>	1	коридор	4.3		4.3		3.35	
		2	туалет	2.0		2.0		3.35	
		3	туалет	1.8		1.8		3.35	
		4	кухня	8.9		8.9		3.35	
		5	ванная	3.0		3.0		3.35	
		6	кухня	19.5		19.5		3.35	
		7	коридор	3.7		3.7		3.35	
		8	кладовая	4.7		4.7		3.35	
		9	кладовая	4.9		4.9		3.35	
		10	комната	14.9	14.9			3.35	
		11	коридор	14.6		14.6		3.35	
		12	комната	17.8	17.8			3.35	
		13	комната	13.9	13.9			3.35	
		14	коридор	12.4		12.4		3.35	
		15	комната	12.6	12.6			3.35	
		16	комната	22.7	22.7			3.35	
		17	коридор	3.9		3.9		3.35	

		18	комната	17.2	17.2			3.35	
		19	комната	20.3	20.3			3.35	
		20	коридор	3.6		3.6		3.35	
		21	комната	21.4	21.4			3.35	
		22	комната	16.5	16.5			3.35	
		23	тамбур	1.7		1.7		3.35	
		24	комната	18.0	18.0			3.35	
		25	комната	20.3	20.3			3.35	
Итого по квартире 1:				284.6	195.6	89.0			
2	2	1	коридор	38.5		38.5		2.50	
		2	кухня	24.3		24.3		2.50	
		3	туалет	9.9		9.9		2.50	
		4	ванная	8.1		8.1		2.50	
		5	комната	21.4	21.4			2.50	
		6	комната	22.4	22.4			2.50	
		7	коридор	12.8		12.8		2.50	
		8	коридор	12.8		12.8		2.50	
		9	комната	21.6	21.6			2.50	
		10	комната	13.2	13.2			2.50	
		11	тамбур	4.2		4.2		2.50	
		12	комната	22.4	22.4			2.50	
		13	комната	23.1	23.1			2.50	
		14	тамбур	4.0		4.0		2.50	
		15	комната	22.3	22.3			2.50	
		16	комната	23.3	23.3			2.50	
		17	комната	25.6	25.6			2.50	
		18	кладовая	3.7		3.7		2.50	
		19	тамбур	4.0		4.0		2.50	
		20	коридор	38.0		38.0		2.50	
Итого по квартире 2:				355.6	195.3	160.3			
2	3	1	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		2	комната	19.1	19.1			3.70	
		3	комната	27.2	27.2			3.70	
		4	тамбур	3.0		3.0		3.70	
		5	комната	28.4	28.4			3.70	
		6	комната	17.7	17.7			3.70	
		7	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		8	комната	28.3	28.3			3.70	
		9	комната	18.6	18.6			3.70	
		10	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		11	комната	19.7	19.7			3.70	
		12	комната	26.9	26.9			3.70	
		13	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		14	комната	25.6	25.6			3.70	
		15	комната	18.8	18.8			3.70	
		16	тамбур	2.7		2.7		3.70	
		17	комната	27.6	27.6			3.70	
		18	комната	17.5	17.5			3.70	
		19	тамбур	2.9		2.9		3.70	
		20	комната	25.6	25.6			3.70	
		21	комната	18.6	18.6			3.70	
		22	тамбур	3.2		3.2		3.70	
		23	комната	26.1	26.1			3.70	
		24	комната	18.0	18.0			3.70	
		25	кухня	19.3		19.3		3.70	
		26	кухня	19.1		19.1		3.70	
		27	ванная	6.7		6.7		3.70	
		28	кладовая	0.9		0.9		3.70	
		29	коридор	4.0		4.0		3.70	
		30	туалет	4.1		4.1		3.70	
		31	туалет	12.3		12.3		3.70	
Итого по квартире 3:				453.1	363.7	89.4			
3	4	1	кухня	24.1		24.1		3.60	
		2	коридор	8.7		8.7		3.60	
		3	туалет	1.3		1.3		3.60	
		4	туалет	1.4		1.4		3.60	
		5	ванная	5.3		5.3		3.60	
		6	комната	24.2	24.2			3.60	
		7	комната	9.7	9.7			3.60	

		8	комната	14.3	14.3		3.60	
		9	коридор	8.8		8.8	3.60	
		10	комната	25.2	25.2		3.60	
		11	комната	13.1	13.1		3.60	
		12	коридор	12.4		12.4	3.60	
		13	комната	12.5	12.5		3.60	
		14	комната	23.2	23.2		3.60	
		15	коридор	9.0		9.0	3.60	
		16	комната	24.4	24.4		3.60	
		17	комната	16.4	16.4		3.60	
		18	тамбур	12.7		12.7	3.60	
		19	комната	23.3	23.3		3.60	
		20	комната	14.4	14.4		3.60	
		21	коридор	7.9		7.9	3.60	
		22	комната	16.9	16.9		3.60	
		23	коридор	7.3		7.3	3.60	
		24	комната	17.1	17.1		3.60	
		25	коридор	2.6		2.6	3.60	
		26	комната	8.8	8.8		3.60	
		27	комната	12.8	12.8		3.60	
Итого по квартире 4:				357.8	256.3	101.5		
3	5	1	тамбур	4.0		4.0	3.60	
		2	комната	22.8	22.8		3.60	
		3	комната	22.5	22.5		3.60	
		4	тамбур	4.2		4.2	3.60	
		5	комната	19.2	19.2		3.60	
		6	комната	26.7	26.7		3.60	
		7	коридор	12.7		12.7	3.60	
		8	комната	23.2	23.2		3.60	
		9	комната	14.7	14.7		3.60	
		10	тамбур	4.3		4.3	3.60	
		11	комната	21.8	21.8		3.60	
		12	комната	22.2	22.2		3.60	
		13	тамбур	3.0		3.0	3.60	
		14	комната	26.3	26.3		3.60	
		15	комната	17.9	17.9		3.60	
		16	тамбур	3.8		3.8	3.60	
		17	комната	21.6	21.6		3.60	
		18	комната	21.6	21.6		3.60	
		19	кухня	19.1		19.1	3.60	
		20	кухня	19.3		19.3	3.60	
		21	ванная	6.9		6.9	3.60	
		22	коридор	4.3		4.3	3.60	
		23	туалет	6.6		6.6	3.60	
		24	туалет	12.7		12.7	3.60	
Итого по квартире 5:				361.4	260.5	100.9		
Итого по жилым помещениям :				1812.5	1271.4	541.1		

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	1	тамбур	3.0		3.00	
		2	лестница	15.1		3.00	
2		III	лестница	18.1		3.00	
3		IV	лестница	20.3		3.60	
Итого по помещению 1ЛК:				56.5			
1	2ЛК	1	тамбур	3.1		3.35	
		2	лестница	16.1		3.00	
2		III	лестница	20.3		3.00	
3		IV	лестница	21.2		3.60	

Итого по помещению 2ЛК:			60.7			
Итого по лестницам :			117.2			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2266.1

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

площадь лестниц, кв. м: 117.2  
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

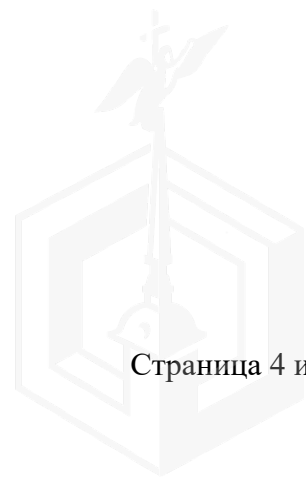
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Проверил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Руководитель Петродворцового  
отделения филиала ГУП  
"ГУИОН" ПИБ / Л.Г. Рыбалкина /  
Красносельского и  
Петродворцового районов \_\_\_\_\_

« 12 » \_\_\_\_\_ сентября 2006 г.



Министерство Коммунального Хозяйства РСФСР

Город Ленинград район Ленинградский

кварт. № \_\_\_\_\_

инв. № 473

# Технический паспорт

на жилой дом (дома) и земельный участок

по ул. (пер.) Ленинградскому шоссе № 84аСоставлен по состоянию на „27“ Мрта 1990 г.

## 1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименован. дата и № документа)	Подпись вносящего текущие изменения
1	2	3	4	5
4.05.90.	А	55 Ленинградский завод		Жос
		ПРЭО РЭУН 1		

Форма технического паспорта согласована с ЦСУ РСФСР от 3 апреля 1968 г. № 5-15 и утверждена приказом заместителя Министра комун. хоз-ва РСФСР от 6 мая 1968 г. № 167

**III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м.)**

записи	Площадь участка					Незастроенная площадь								
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия			площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.			
			застроен.	не застроен.	проезда	трогуара	прочие замощения	детские	спортивн.		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
	6825													

**IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м)**

записи	Дворовая территория								Уличный тротуар			Кроме того				
	всего	в том числе				грунт	зеленые насаждения	всего	в том числе		асфальт	прочие покрытия	крыша			
		проезда	трогуар	прочие замощения	площадку оборудован				асфальт	зеленые насажден.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

**V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений**

Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса										№ сборника № таблицы	Единица измер. и ее стоим. по табл.	Удельный вес оценив. объекта в %	Стоимость единицы измер. с поправкой	Восстановит. стоимость в рублях	Износ в %	Действительн. стоим. в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
					фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	прочие работы									
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

(продолжение см. 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	

горо  
Влад  
Серг  
Год  
Год  
Числ  
Крон  
Числ  
Убор  
Сред  
Обш

VI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		Всего	
		восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимос
1	2	3	4	5	6	7	8
4.05.90	1969			стали по ср.		201487	8865
22.04.93	1992	588669	259014			588669	259014
23.08.93		294335	129507			294335	129507

Текущие изменения внесены

Работу выполнил . . . . .	4 мая 1992 г.	22.04 1993 г.	23.08 1993 г.	21.04 1993 г.
Инвентаризатор . . . . .	[подпись]	[подпись]	[подпись]	[подпись]
Проверил бригадир . . . . .	[подпись]	[подпись]	[подпись]	[подпись]

тек. уч. : 12.03.06г.

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

3

на жилой дом № 84<sup>а</sup> литер А

по Ленинградскому шоссе ул. (пер.)

город Петродворец район Петродворцовый

кварт. № \_\_\_\_\_

инвент. № 473

шифр (фонд) Госархив

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец 55-ый механический завод ПРЭО РЭУ №1

Серия, тип, проекта \_\_\_\_\_

Год постройки до 1917 переоборудовано в \_\_\_\_\_ году

Год последнего капитального ремонта 1950 надстроено \_\_\_\_\_

Число этажей 3

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин [подчеркнуть]

Число лестниц 2 шт; их уборочная площадь 119,6 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м.

Средняя внутрен. высота помещений 3,55 м. Объем 13614 куб. м.

Общая полезная площадь дома 2174,6 2173,1 2175,3 2176,2 кв. м. 2325,7

а) Жилые помещения полезная площадь 1719,5 1719,4 кв. м. 1871,8

в том числе жилой площади 1271,4 1279,3 кв. м. 1286,6

Средняя площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв. м.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ (1 м<sup>2</sup> = 75,32)

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комн.		Количество		жилая площадь	Количество		жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах . . . . .			<u>1271,4</u>						
2	В помещен. коридорн. системы . . . . .	<u>5</u>	<u>63</u>	<u>1279,3</u>						
3	В общежитиях . . . . .									
4	Служебная жилая площадь . . . . .									
5	Маневровая жилая площадь . . . . .									

### Из общего числа жилой площади находится

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

### Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. 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 . . . . .						
2	Двухкомнатные . . . . .						
3	Трехкомнатные . . . . .						
4	Четырехкомнатные . . . . .						
5	Пятикомнатные . . . . .						
6	Шестикомнатные . . . . .						
7	В семь и более комнат . . . . .						

Всего:

действ. стоимос  
8  
8865  
59 01  
950  
ны  
04  
рп

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (кв. м)

подсчетов	Канализация		Отопление										Ванны				Горячее водосн.		Газоснабж.		Мусоропровод	Лифт	Напряж. электросети			
	местная	центр.	теплов.	теплов. газовое	от АГВ	центральное					калорифер.	с горячим водоснабжен.	с газовой колонкой	с дровяным котлом	без колонок и горячей воды	от колонок	центр.	баллоны	центр.	вольт						
						от ТЭЦ	от собств. котельц.	от групп. котельц.	на тв. топли.	на газе										на тв. топли.			на газе	12	25	220
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26			
2/76	2/76					2/76							2/76					2/76						2/76		
2173.1	2173.1					2173.1							2173.1-564					2173.1						2173.1		

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

Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
2	3	4	5	6
Основная часть	$(16,24 \times 9,30) \times 2 + (3,42 \times 0,28) +$ $+(2,98 \times 0,27) + (2,95 \times 0,27) +$ $+(3,46 \times 0,27) + (44,38 \times 18,56) +$ $+(0,13 \times 1,70) \times 2 + (0,55 \times 0,70) \times 6 +$ $+(0,80 \times 0,13) \times 7$	1129,8	12,05	13614
Крыльцо	$1,32 \times 1,81 + 0,33 \times (1,81 + 1,47) / 2 +$ $+ 0,35 \times (1,47 + 0,85) / 2 + 0,75 \times 1,07$	4.1		
1-й	87,4			
2-й	559,8			

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО  
 Группа капитальности 1 Дител  
 Вид внутренней отделки простая сборник № 4 О.П.  
 таблица № 19

№№ по пор.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины гниль и т. п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Исправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	№№ по пор.
1	Фундамент	бутовый мелкозернистый	трещины, сырость, кот гидроизоляция	5		5	60	1
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	кирпичные, прост. архит. оформлен. дощатые, сбитые	выбоины, высоем кирпич.	23		23	55	2
	б. перегородки	кафельно- защитные		5		5		6
3	Перекрытия:	чердачные	сырое					
		междуэтажные	деревян. стропил. на мет. балках частично бетон.	плита, шпиль	11	11	50	3
		подвальные						
4	Крыша	деревян. строп. черная сталь по деревян. строп.	протечи	5		5	60	4
5	Полы	дощатые с окраш. цементные, плитка	стертость, щели, выбоины	11		11	60	5
6	Проемы	оконные	досчатые откосы	щели, отсут. приборов,	11	11	60	6
		дверные	армированные	колр. стекла, радиаторы				
7	Отделоч. раб.	Наружн. отделка архитект. оформлен. а. <u>прост.</u>						
		Внутрен. отделка а. <u>прост.</u>	штукатур., окр-ка	отдел. шпак. потреблен	8		8	55
8	Санитарно и электротехнич. работы	Центр. отопление	стальн. трубы					
		Печное отопление						
		Водопровод	мет. трубы		6,5	-1,3	6,6	
		Электроосвещен.	открыт. проводка			-1,4		
		Радио			2,3	-0,9	1,4	60
		Телефон						
		Телевидение						
		Ваны	с газ. колонк. с др. колонк. с горяч. вод.					
		Горячее водосн.						
		Вентиляция	естеств.					
Газоснабжение	мет. трубы							
Мусоропровод								
Лифты								
Канализация	гудрон. трубы							
9	Разные работы	лестница обшивка		4 72		4 72	50	9
Итого				100		98,2		

проц. износа примененный к 100 по формуле

процент износа (гр. 9)х100  $54,9 \times 100$

удельный вес (гр. 7)

$98,2 = 56\%$

### VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса																
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полки	Проемы		Отделочные работы	Внутренние санитарно-и электротехн. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес объекта в проп.	Износ в %			
								оконные	дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

руков.

1  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9

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

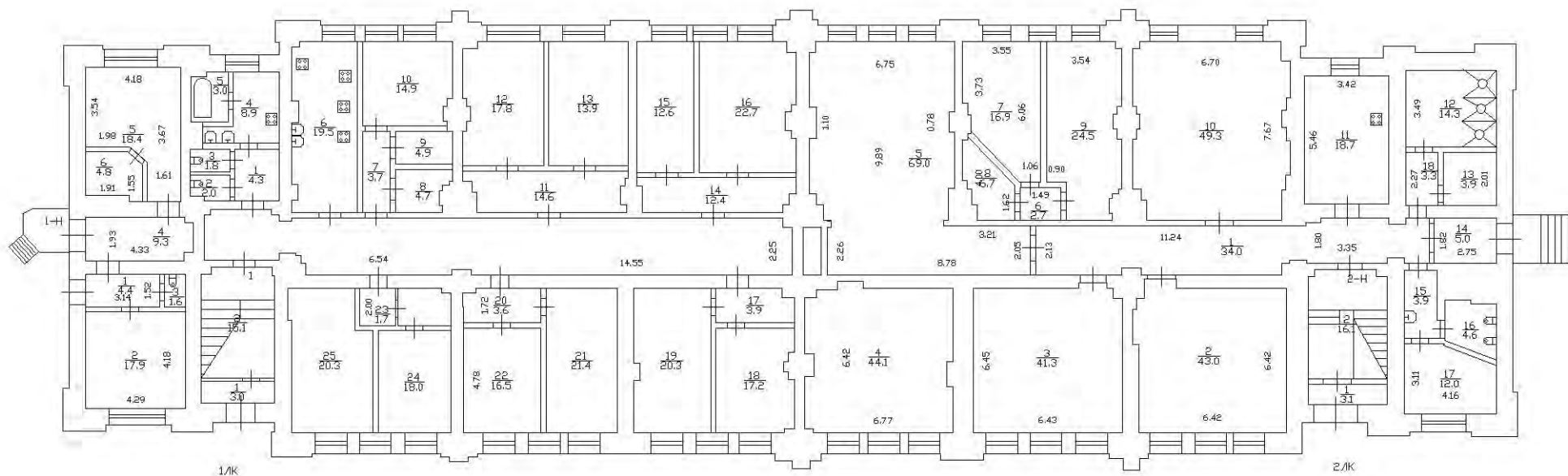
Литер по плану	Наименован. строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах								Удельн. вес строен. после поправок	Стоимость ед. кв. м. после примен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в руб.
					Удельн. вес строения	На высоту помещен.	На среднюю площадь квартиры	Отклонен. от группы капитальнос.										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
А	Основа г.	4	19	230											201487,56	88654		
А	Основа ст.	4	19	23,00	2,09	2,09	1,67 1,29					0,97 1,88	27,62 43,24	13614	588669,56	25901		
															294335	128507		
															588669	25901		
Всего															201487	88654		

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

Текущие изменения внесены

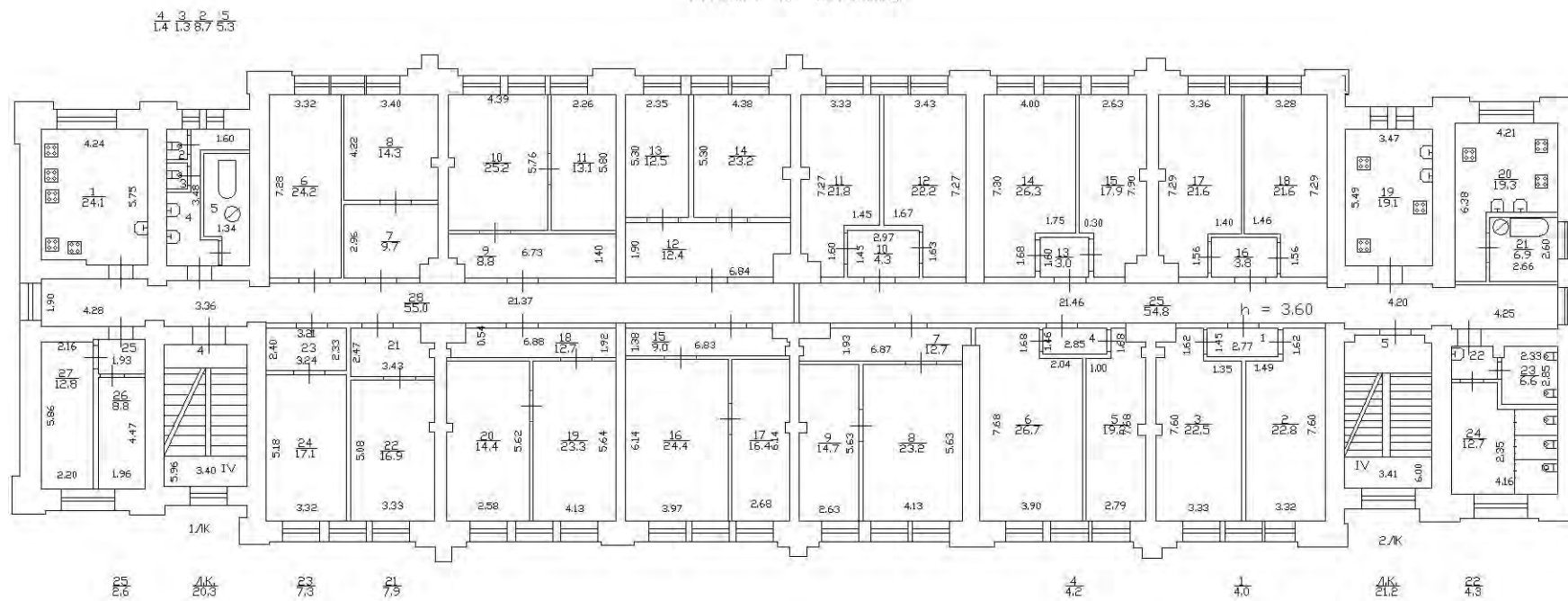
Работу выполнил . . . . .	Чмоя 1990	22.04.93	23.08.93	12.09.06г.
Инвентаризатор . . . . .	Лос	Лос	Лос	Лос
Проверил бригадир . . . . .	С/	С/	С/	С/

План 1 этажа





# План 3 этажа





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ  
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

13 марта 2025 года

Обследование начато в «15» час. «08» мин.  
Обследование окончено в «15» час. «12» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 12 марта 2025 года № 1592 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В. ;

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Верчук Д.Н.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:40:1916402:3050.

**Реестровый номер Объекта (при наличии):** 0038K005800000.

**Технические характеристики Объекта, согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии):** площадь: 2266.1 кв.м. Этаж: третий, второй, первый. Вход: два отдельных со двора, общий со двора. Элементы благоустройства: по сведениям базы данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Аренда» отсутствуют.

**Статус объекта культурного наследия:** объект культурного наследия регионального значения.

**Основание пользования (при наличии):** право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022), обязательственные права: Договор аренды от 03.04.2024 № 16-А064046, заключенный с ООО «Невский» (ИНН 7842218762) (далее – Арендатор) под нежилые цели.

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация (Ricoh WG-6 GPS(№ 3401277)).

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.04.2024.

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

Обеспечен

Не обеспечен

**Объект:**

Используется

Не используется

**Состояние Объекта\*:**

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

В

**Вид использования Объекта:** по визуальным признакам Объект не используется.

**Пользователь:** отсутствует.

**Перепланировка/переустройство:** в связи с отсутствием доступа на Объект определить наличие/отсутствие перепланировки/переустройства не представляется возможным.

**Иные лица, использующие Объект:** отсутствуют.

**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**

электроснабжения

водоснабжения/водоотведения

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения (при наличии)\*\*

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения (при наличии)\*\*

газоснабжения

теплоснабжения

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения(при наличии)\*\*

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения(при наличии)\*\*

**Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:**

применяется

не применяется

**Дополнительная информация:** доступ на Объект представителем Арендатора не обеспечен, со слов представителя Арендатора Объект не используется, находится в полуразрушенном состоянии, в связи с чем входные двери зашиты. По визуальным признакам хозяйственная деятельность на Объекте не осуществляется.

**Выявленные нарушения:** не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

**Приложение:**

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

\_\_\_\_\_  
Главный специалист

\_\_\_\_\_  
(должность лица, проводившего обследование)

\_\_\_\_\_  
Ведущий специалист

\_\_\_\_\_  
(должность лица, проводившего обследование)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
/ Бабаенко С.В. /

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
/ Верчук Д.Н. /

\_\_\_\_\_  
(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена \*\*\*

\_\_\_\_\_  
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

\*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, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

\*\*Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

\*\*\*Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

ФОТОТАБЛИЦА

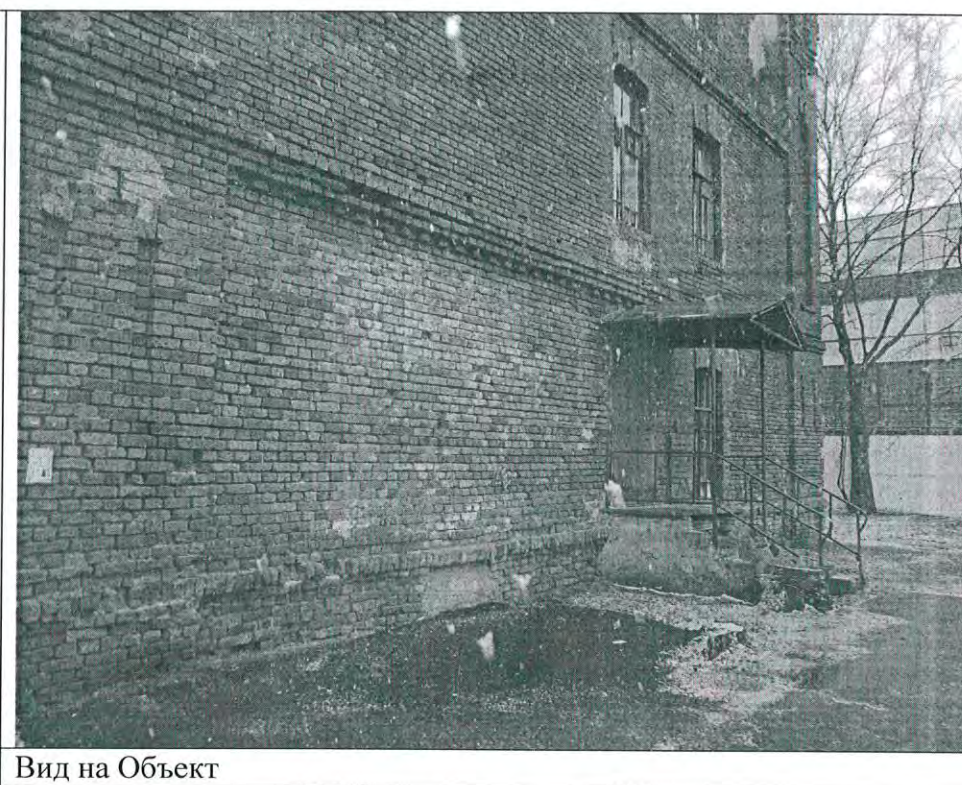
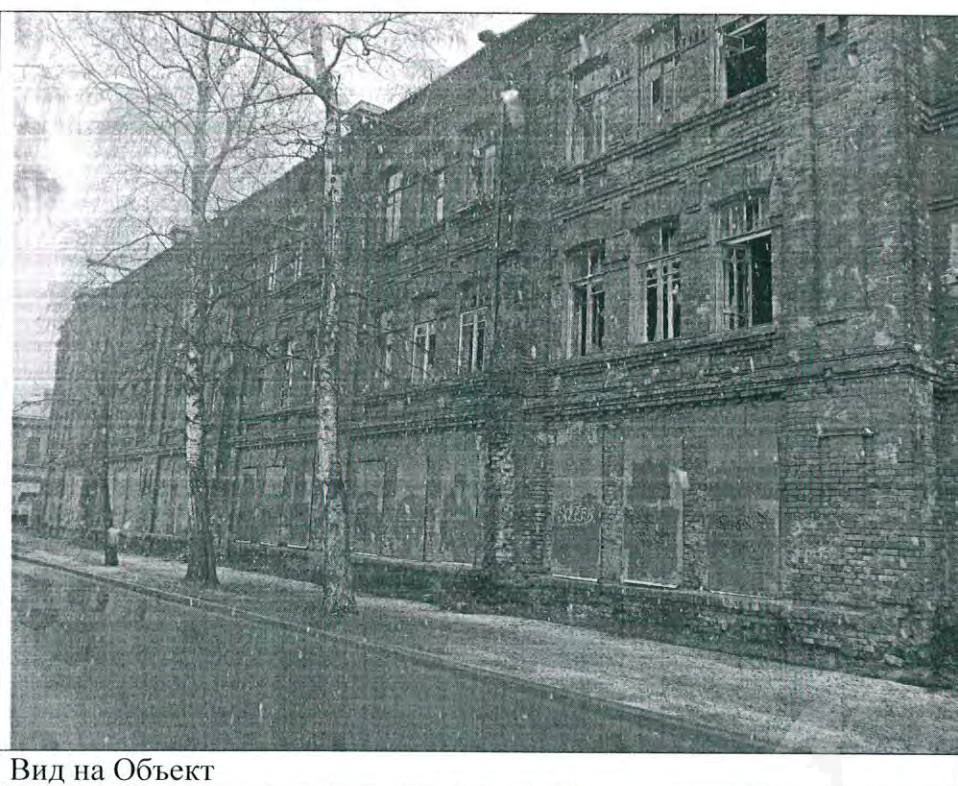
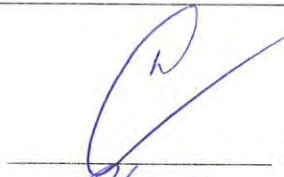
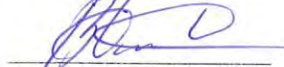
Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

 / Бабаенко С.В. /  
 / Верчук Д.Н. /

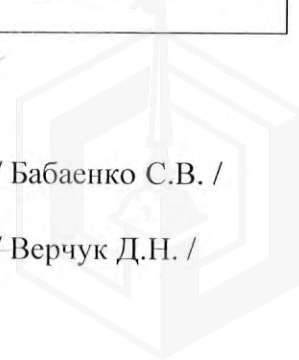
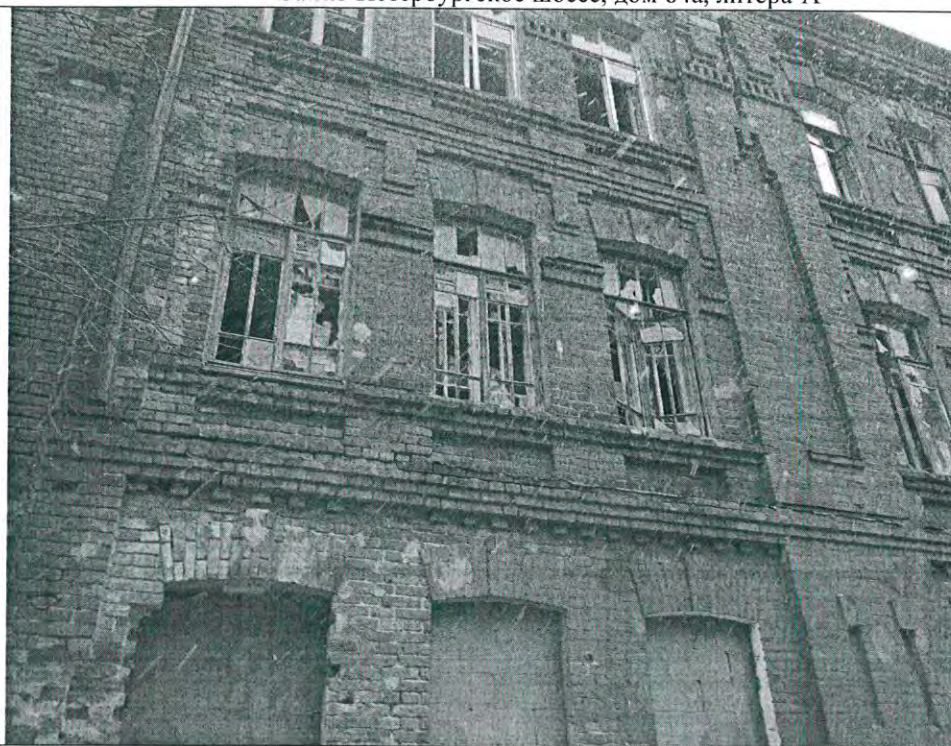
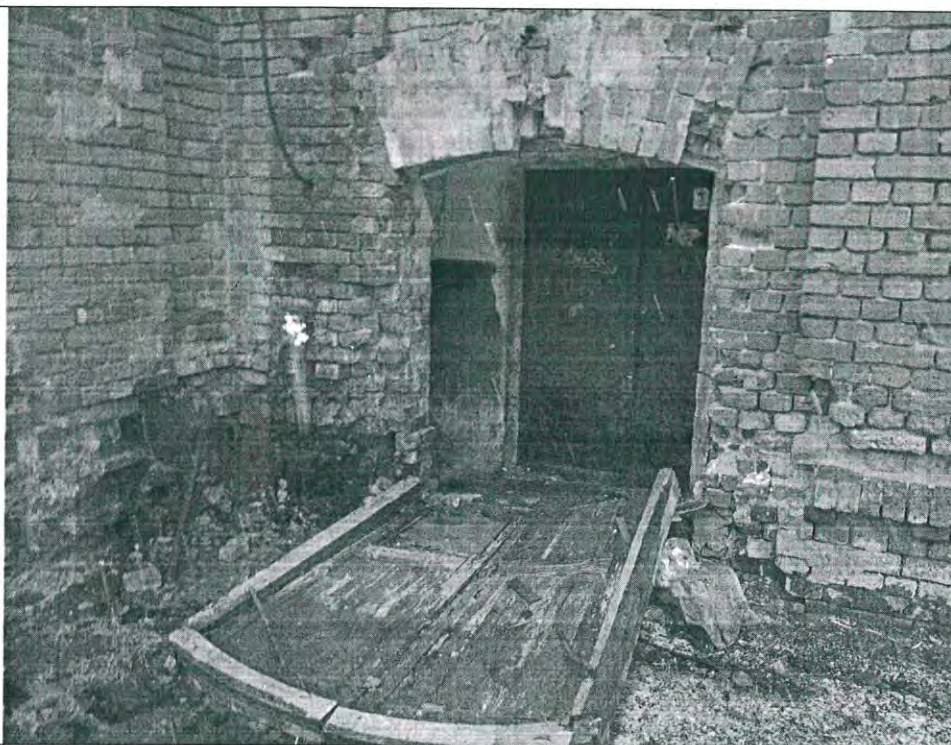


Фото 3



Описание: Вид на Объект

Фото 4



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:


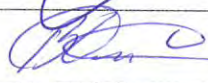
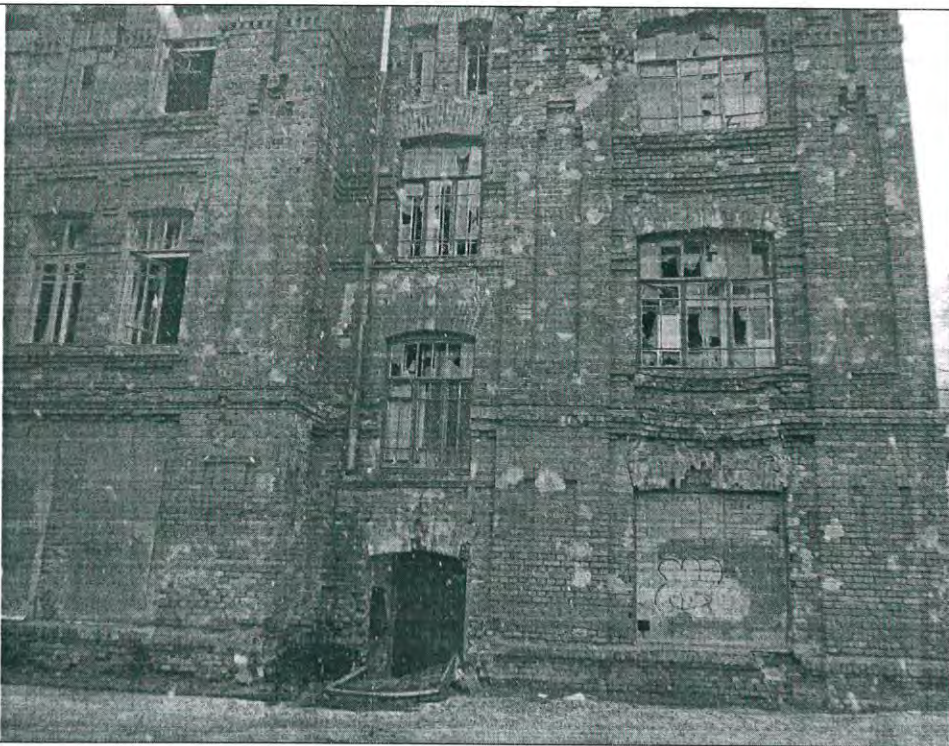
 / Бабаенко С.В. /  
 / Верчук Д.Н. /

Фото 5



Описание: Вид на Объект

Фото 6



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

  
\_\_\_\_\_

/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /

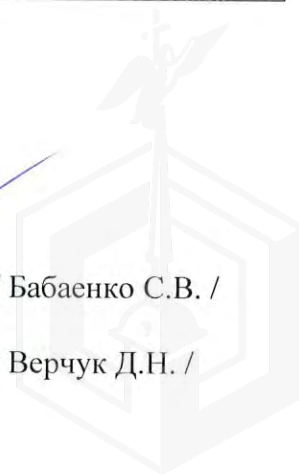


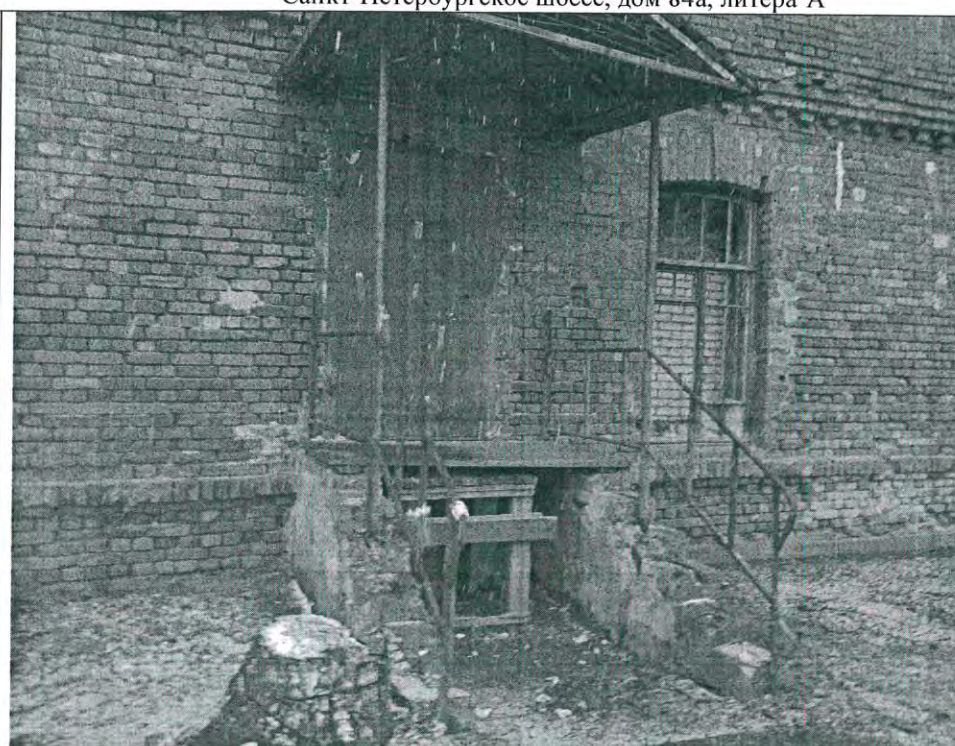

Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

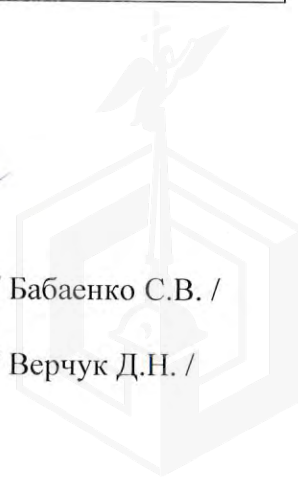
Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

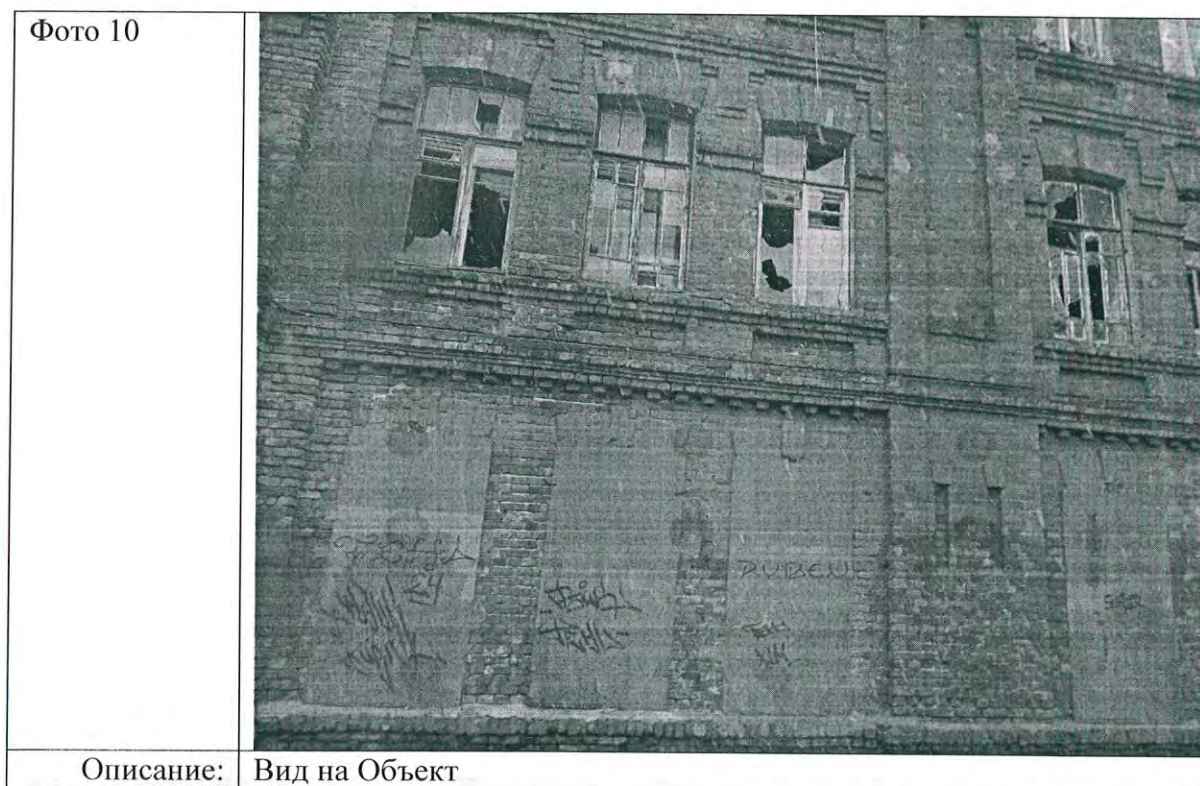
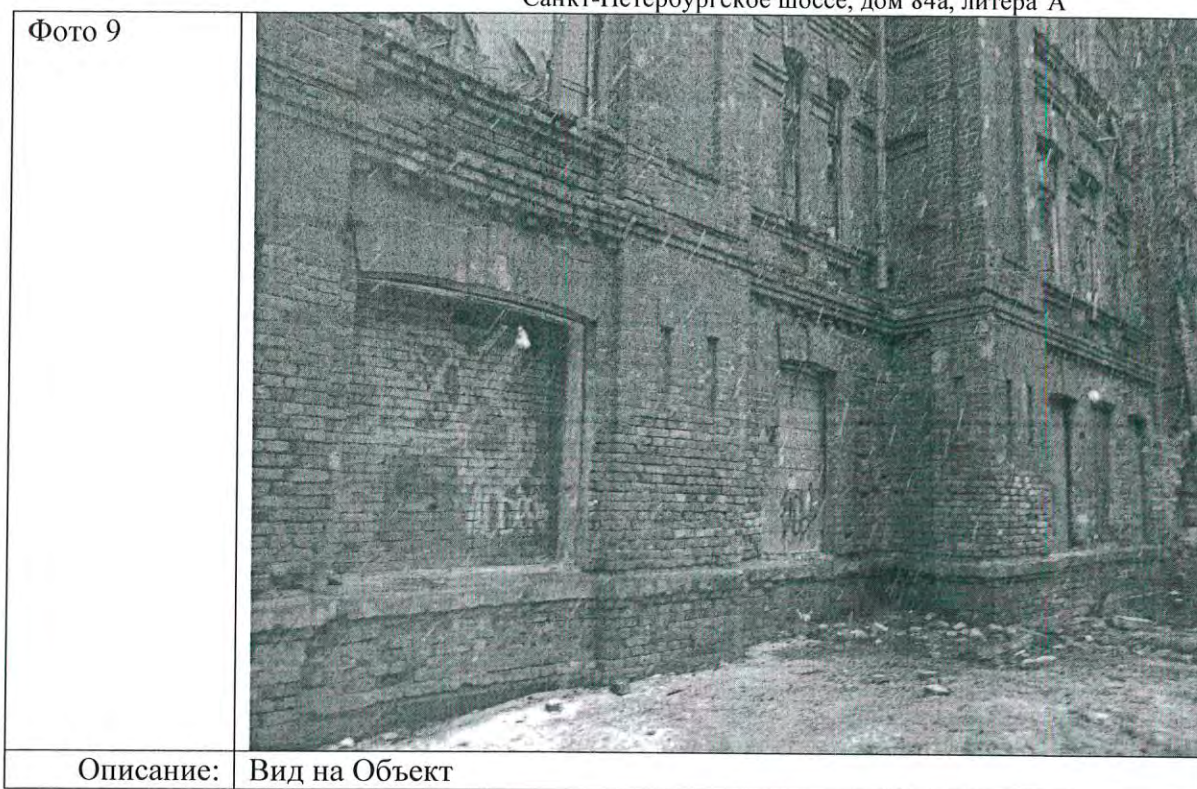
Ответственные за проведение обследования:



/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



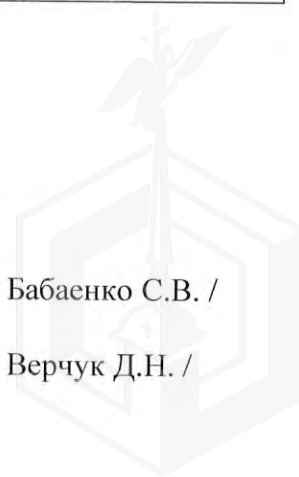


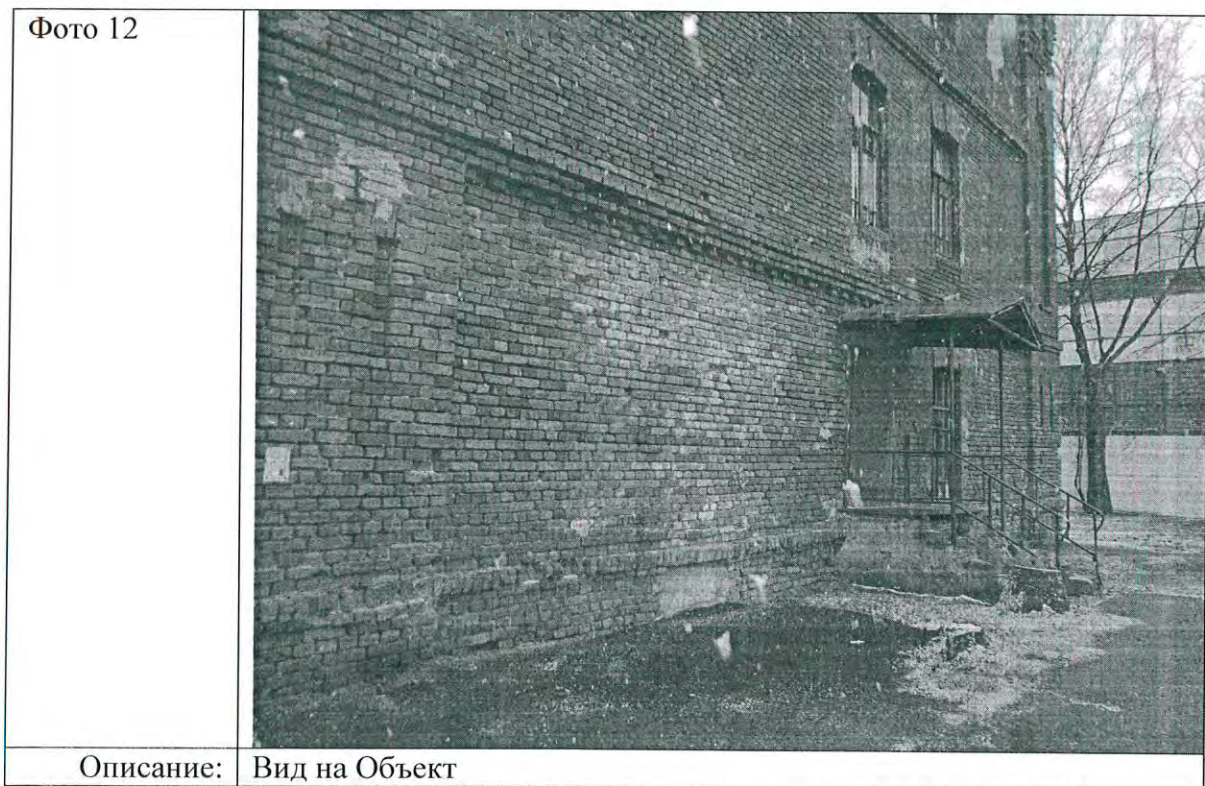
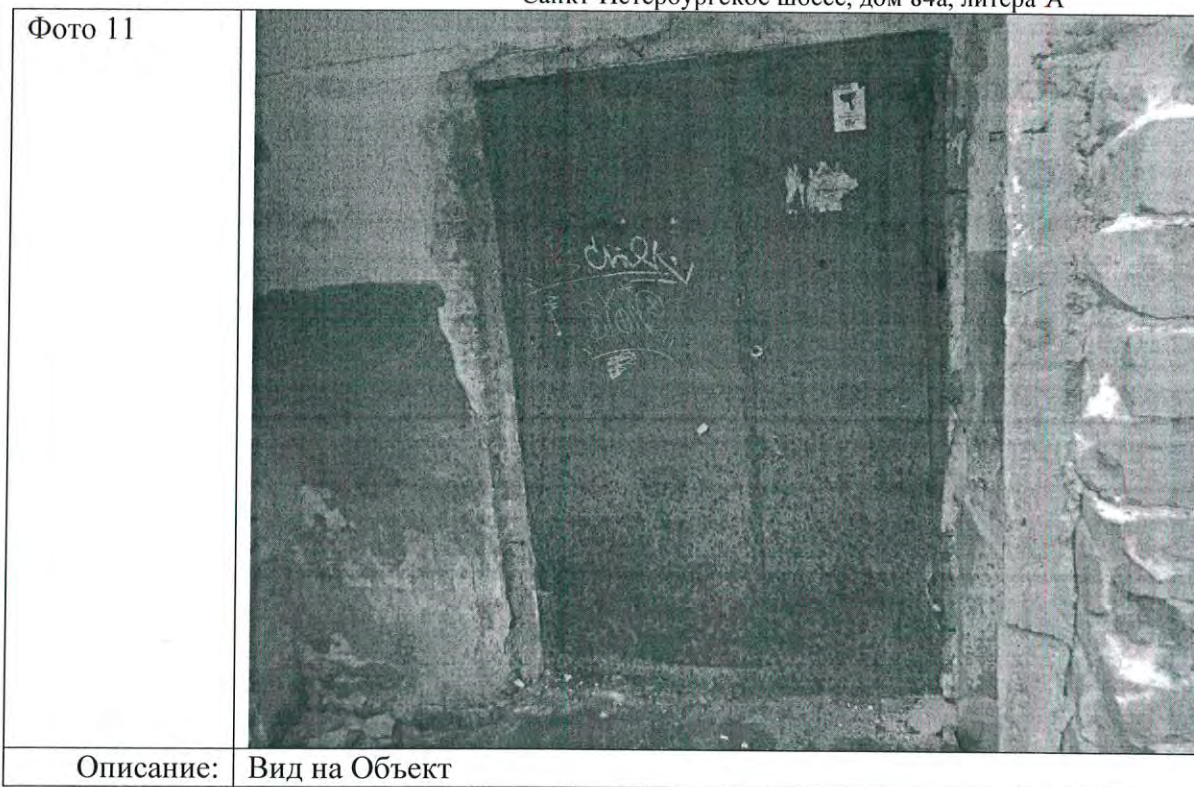
Ответственные за проведение обследования:



/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /





Ответственные за проведение обследования:




/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



Фото 13	
Описание:	Вид на Объект

Фото 14	
Описание:	Вид на Объект

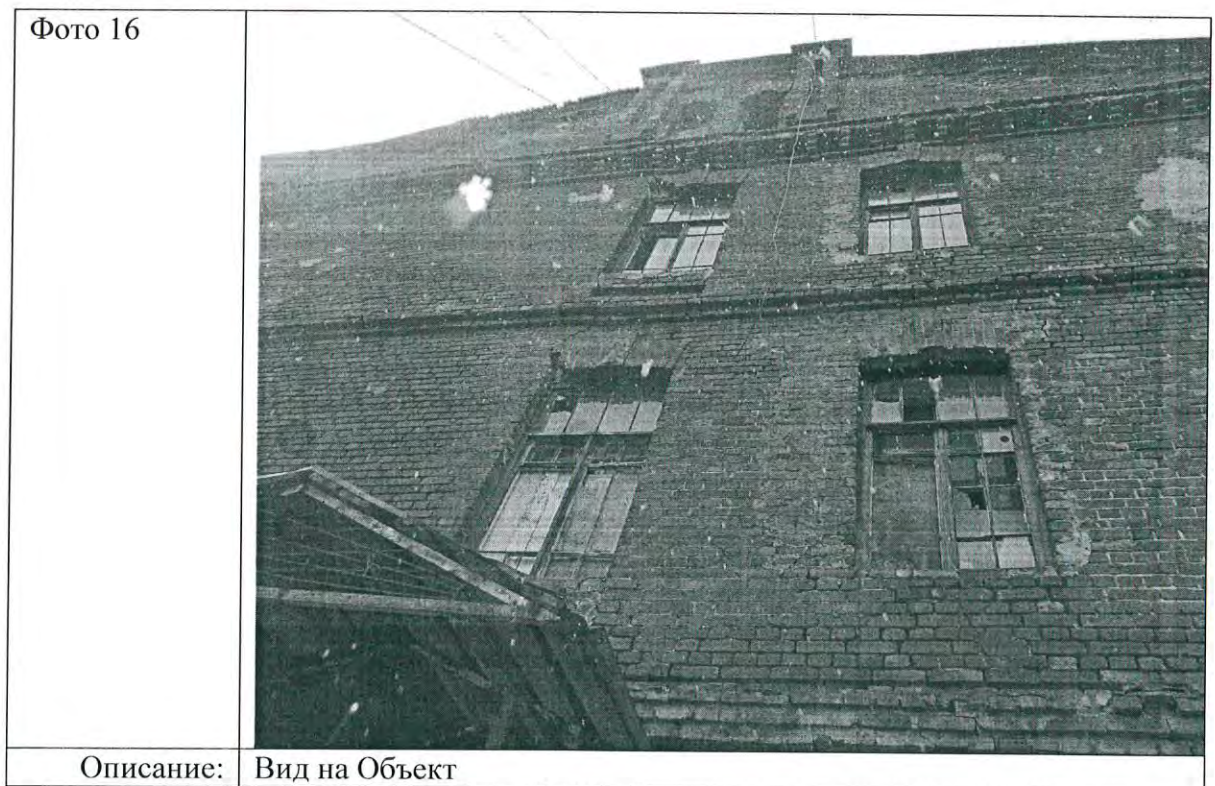
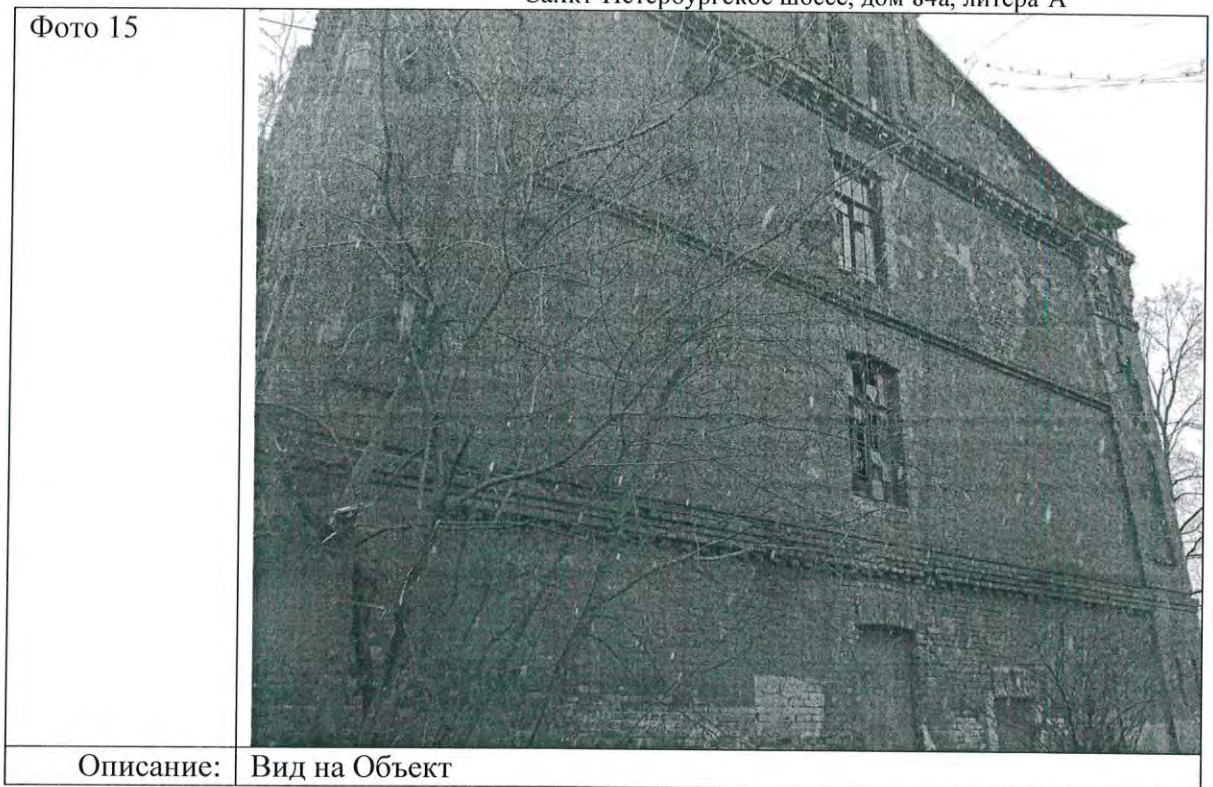
Ответственные за проведение обследования:



/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /





Ответственные за проведение обследования:


/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /

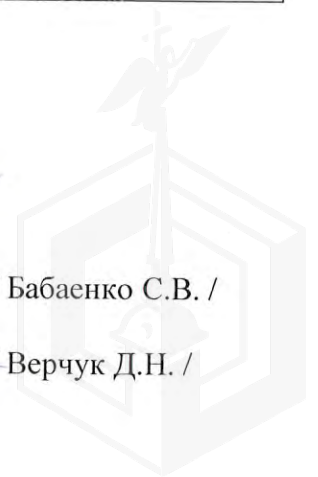


Фото 17



Описание: Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /





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) 718-25-05, факс (812) 571-53-34  
30.10.2025 № ИВ-130-15206

На № 01-3966/25-0-0 от 20.10.2025

ГБУ «ГУИОН»

ул. Маяковского, д. 19/15  
Санкт-Петербург, 191014

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 84а, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Исполняющий обязанности  
начальника Главного управления

Д.Ю. Легенький



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00E9A74DAC5EE8EF847648817EDF26EDB5  
Владелец: Легенький Дмитрий Юрьевич  
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

Петроченков Сергей Владимирович  
8 (812) 247-09-95





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»  
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015  
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61  
E-mail: office@vodokanal.spb.ru  
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 09804728 ОГРН 1027800000140  
ИНН/КПП 7830000426/784201001

Временно исполняющему  
обязанности директора  
ГБУ «ГУИОН»

Михайловой Е.О.

Копия

Заместителю председателя  
Комитета по энергетике и  
инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

Новгородская ул., д. 20, лит. А,  
Санкт-Петербург, 191144

05.11.2025 № ЩК-00835/003

На № 01-20-23100/25-0-1 от 21.10.2025

**Уважаемая Евгения Олеговна!**

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления заключения, содержащего сведения о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения для объекта культурного наследия расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузками по водоснабжению – 20,00 м<sup>3</sup>/сут) возможно выполнить от существующей квартальной дворовой водопроводной сети диаметром 100 мм.

Подключение Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению – 20,00 м<sup>3</sup>/сут (бытовой сток), с нагрузками по водоотведению не более 10 л/с (поверхностный сток) возможно выполнить в существующую дворовую сеть общесплавной канализации диаметром 150-200 мм.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения после предоставления запроса с приложением сведений и документов в соответствии с п. 25 и п. 26 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, в том числе после предоставления уточненного баланса с указанием мощности (нагрузки) на нужды пожаротушения.

Выданные технические условия о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

В настоящее время отсутствуют действующие договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

В отношении Объекта по состоянию на текущее время действующие договоры холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Ранее до 01.01.2012 в отношении Объекта действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 25.04.2006 №2701 (далее – Договор), заключенный между Предприятием и Санкт-Петербургским государственным учреждением «Подростковый центр «Юнта».

Согласно условиям Договора, холодное водоснабжение Объекта осуществлялось через водопроводные сети многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, п. Стрельна, ул. Фронтонная, д. 1.

**Первый заместитель  
генерального директора**



**А.Г. Жукова**





Общество с ограниченной ответственностью

ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180  
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19  
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru  
http: www.peterburggaz.spb.ru  
ОГРН 1047833005406  
ИНН 7838017541 КПП 783801001

ПБ 11 2025 № ИВ-13521/25  
на №01-20-23100/25-0-1 от 21.10.2025

О предоставлении информации

Заместителю председателя  
Комитета по энергетике и  
инженерному обеспечению  
Санкт-Петербурга

С.А. Мельниковой

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия, предполагаемого к размещению по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, сообщаем, что на сегодняшний день здание не газифицировано. Подключение возможно от газопроводов низкого давления, проложенных по фасаду здания.

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».

Дополнительно сообщаем, что 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 арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

**Начальник департамента  
перспективного развития**

К.С.Карасева  
414-99-84, доб.3619

**И.В.Андреев**



# ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

Общество с ограниченной ответственностью  
«Петербургтеплоэнерго»  
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА  
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ  
И ИНВЕСТИЦИЯМ**

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,  
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,  
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006  
тел./факс +7 (812) 334-50-60

e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru

ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

24.10.2025 № 9457  
на \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*О предоставлении информации*

**Временно исполняющему  
обязанности директора  
СПб ГБУ «ГУИОН»**

**Михайловой Е.О.**

*Для информации:*

**Заместителю председателя  
Комитета по энергетике  
и инженерному обеспечению  
Правительства Санкт-Петербурга**

**Мельниковой С.А.**

**Уважаемая Евгения Олеговна!**

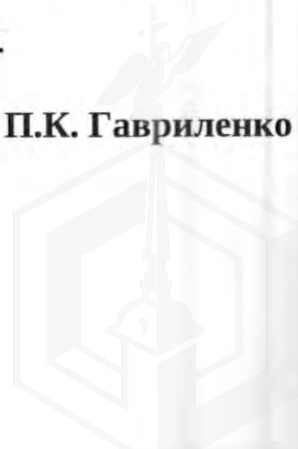
В ответ на обращение СПб ГБУ «ГУИОН» от 20.10.2025 № 01-3960/25-0-0 по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, кадастровый номер 78:40:1916402:3050 (далее - Объект) сообщая следующее:

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;
- подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах пропускной способности существующих тепловых сетей и в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, улица Львовская, дом 14, литера Б. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта;
- 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**

Бутырин Дмитрий Николаевич  
(812) 334-50-60 (5051)



от 05.11.2025  
на ЛЭ/01-02/32767

№ 7090/047/14547  
от 22.10.2025

**Ответ на обращение**

**Комитет  
по энергетике и инженерному  
обеспечению  
Заместителю председателя  
Комитета  
Мельниковой С.А.**

**191144, Санкт-Петербург,  
ул.Новгородская, д.20,  
литера А**

**Копия:  
СПб ГБУ «ГУИОН»  
Временно исполняющей  
обязанности директора  
Михайловой Е.О.**

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

В ответ на Ваш исх. от 21.10.2025 № 01-20-23100/25-0-1 по обращению СПб ГБУ «ГУИОН» от 20.10.2025 № 01-3960/25-0-0 по вопросу наличия согласований и договоров об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, кадастровый номер: 78:40:1916402:3050, направляю имеющиеся архивные документы.

Иные архивные документы отсутствуют.

**Приложение:**

1. Акт № 54022 от 14.10.2005 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электросети и потребителя – на 2-х листах.

**Заместитель директора**



**Е.С.Симонова**

**КЗИО  
№ 01-20-23100/25-3-0  
от 11.11.2025**

Дзюда И.А., 8-800-220-0-220



г. Санкт-Петербург  
 14 октября 2005 г.  
 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности  
 электросети и потребителя

Мы, нижеподписавшиеся ОАО "Петродворцовая электросеть", именуемое в дальнейшем "Электросетевая организация" в лице заместителя генерального директора ОАО "ПЭС" Кусака С.В., действующего на основании доверенности № 23 от 12 января 2004 г. с одной стороны и предприятие (организация) Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ Красносельское отделение № 1892, именуемое в дальнейшем Абонент (разрешенная к использованию мощность - 265,4 кВА, в том числе II категория - 150,7 кВА, III категория - 114,7 кВА), в лице зам.управляющего Пашениной Т.П. с другой стороны, составили настоящий акт, определяющий границы ответственности за состояние и обслуживание электроустановок Электросетевой организации и Абонента в соответствии с их балансовой принадлежностью:

**а) на балансе "Электросетевой организации" находятся:**

1. КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводной от ТП207.
2. КР-0,4кВ д.84а по С-Петербуржскому ш. от ТП159.
3. КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская от ТП294
4. КР-0,4кВ д.2 по С-Петербуржскому пр.от ТП112 и ТП116.
5. ТП424 с оборудованием
6. КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров от РП310
7. ТП443 с оборудованием
8. ТП407 с оборудованием
9. РУ-0,4кВ ТП512
10. КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко от ТП549
11. КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы от ТП558
12. КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов от ТП066
13. КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов от ТП351
14. КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова от ТП094
15. РУ-0,4кВ ТП028

**б) на балансе у "Абонента" находятся:**

1. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводная к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
2. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.84а по С-Петербуржскому ш. к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
3. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
4. Две КЛ-0,4кВ отходящие от КР-0,4кВ д.2 по С-Петербуржскому пр. к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
5. КР-0,4кВ находится на балансе завода "Экран", внутренние сети 0,4кВ Абонента.
6. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров к Абоненту.
7. КЛ-0,4кВ отходящая от РУ-0,4кВ ТП443 к ГРЩ Абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ
8. Две КЛ-0,4кВ отходящие от РУ-0,4кВ ТП407 к ГЩВУ Абонента, ГЩВУ и внутренние сети 0,4кВ
9. Две КЛ-0,4кВ отходящие от РУ-0,4кВ ТП512 к ГРЩ, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ
10. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко к Абоненту, внутренние сети 0,4кВ
11. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы к Абоненту, внутренние сети 0,4кВ
12. Две КЛ-0,4кВ отходящие от КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов к ГРЩ, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ Абонента
13. Две КЛ-0,4кВ отходящие от КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов к ГРЩ, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ Абонента
14. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова к ГРЩ Абонента, ГРЩ и

внутренние сети 0,4кВ Абонента.

КЛ-0,4кВ от ГРЩ д.32в по ул.Тамбасова к ГРЩ Абонента, внутренние сети 0,4кВ Абонента.

15. Внутренние сети 0,4кВ от ГРЩ д.4 по ул.Пионерстроя Абонента.

**Граница балансовой принадлежности**

1. В КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводная на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
2. В КР-0,4кВ д.84а по С-Петербуржскому ш. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
3. В КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
4. В КР-0,4кВ д.2 по С-Петербуржскому пр. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих к ГРЩ абонента.
5. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
6. В КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к Абоненту.
7. В РУ-0,4кВ ТП443 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
8. В РУ-0,4кВ ТП407 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
9. В РУ-0,4кВ ТП512 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
10. В КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
11. В КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
12. В КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
13. В КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
14. В КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента. В ГРЩ границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
15. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.

**Граница эксплуатационной ответственности**

1. В КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводная на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
2. В КР-0,4кВ д.84а по С-Петербуржскому ш. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
3. В КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
4. В КР-0,4кВ д.2 по С-Петербуржскому пр. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих к ГРЩ абонента.
5. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
6. В КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к Абоненту.
7. В РУ-0,4кВ ТП443 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
8. В РУ-0,4кВ ТП407 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
9. В РУ-0,4кВ ТП512 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
10. В КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
11. В КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
12. В КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
13. В КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
14. В КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента. В ГРЩ границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
15. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.

Границы указываются на принципиальной однолинейной схеме.

При несовпадении границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и абонентом оформляется договор на эксплуатационное обслуживание электроустановок и прилагается к настоящему акту. При расторжении договора на эксплуатационное обслуживание акт разграничения подлежит пересмотру.



**Особые условия.**

1. Электросетевая организация и абонент обязуются эксплуатировать находящееся в их ведении оборудование в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей, Правилами охраны электрических сетей, ПТЭ электроустановок потребителей, ПОТ Р М - 016 - 2001 и руководящими указаниями Госэнергонадзора.
2. Абонент обязан в любое время суток обеспечить доступ персонала электросетевой организации для оперативных переключений в транзитной части подстанции и для производства работ по сооружению и ремонту электросетей электросетевой организации, расположенных на его территории.
3. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании абонента последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения
4. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе абонента, а также за поврежденное оборудование электросетевой организации, вызванное неправильным действием персонала абонента или повреждением оборудования абонента, ответственность несет абонент и учитывает эти случаи.
5. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования электросетевой организации, а также в случае подключения новых абонентов электросетевая организация за 10 суток предупреждает абонента о предстоящем отключении для согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в электроснабжении. Если в пятидневный срок после получения предупреждения абонент не согласует время перерыва в электроснабжении, электросетевая организация вправе самостоятельно установить время без дополнительного уведомления абонента. Для производства плановых работ по ремонту оборудования электросетевой организации абонент предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раз в год, в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.
6. В аварийных случаях отключение абонента производится без предупреждения.
7. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании Абонента электросетевая организация выполняет отключения по предварительно поданной за 10 суток заявке Абонента.
8. Для ведения оперативных переговоров абонент ежегодно составляет списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места нахождения и номера телефонов. Списки подписываются руководителем предприятия и передаются электросетевой организации. Телефоны оперативной службы электросетевой организации: 420-20-83,741-35-18.
9. Настоящий Акт составлен в 4-х экземплярах, из которых 1 экз. находится у абонента, 1 экз. в Энергонадзоре и 2 экз. в электросетевой организации.

Акт подписали:



Электросетевая организация  
Абонент

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
УПРАВЛЯЮЩЕГО  
ДАШЕНИНА Т.П.**

С.В.Кусак

технический инженер ОАО "ПЭС"  
начальник 1 РЭС

2 РЭС

Кириллова И.В. Кириллова И.В.

Митотин С.И. Митотин С.И.

3 РЭС  
4 РЭС

Источники питания к Акту № 54022

Источник питания	№ трансф.	Мощность	КвтКВА	Катег
ТП 066		14,8	кВА	2
ТП 094		14,8	кВА	2
ТП 112		25	кВА	2
ТП 116		25	кВА	2
ТП 351		10	кВА	2
ТП 407		28,4	кВА	2
ТП 028		10	кВА	3
ТП 159		8,5	кВА	3
ТП 207		10	кВА	3
ТП 294		12,5	кВА	3
РП 310		16,7	кВА	3
ТП 424		16	кВА	3
ТП 443		22,7	кВА	3
ТП 512		45	кВА	3
ТП 549		3	кВА	3
ТП 558		3	кВА	3



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

Экземпляр № 1

781711005910015

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



08.06.2017  
Дата съемки (число, месяц, год)



## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Казарма

## 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

1908-1910 гг.

## 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 выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

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

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания,



расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл). 2. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки перекрытия; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней; подпружные арки в помещениях первого этажа; своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов. 3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунки расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении; завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона" № 991-рп от 14.12.2023 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

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия



05 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45

Е-mail: kgiop@gov.spb.ru

<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-46-2641/25-0-1 от 05.11.2025

№ 01-46-2641/25-0-0 от 20.10.2025

На № 01-3959/25-0-0 от 20.10.2025

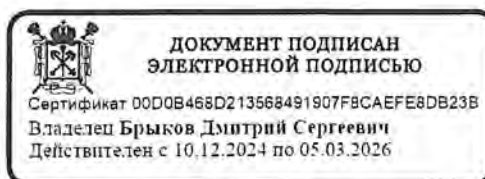
**ВЫПИСКА**

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781711005910015
Наименование объекта культурного наследия	Казарма
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1908-1910 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	198903, Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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	Входит в ансамбль "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона"
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	<a href="https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2862719">https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2862719</a>
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия

или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекту 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 № 262-р от 25.05.2017
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 № 991-рп от 14.12.2023

Начальник отдела  
государственного реестра  
объектов культурного  
наследия



Д.С.Брыков

**Акт  
отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории  
и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия,  
находящимся в неудовлетворительном состоянии**

Санкт-Петербург, пос. Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

\_\_\_\_\_ (Адрес объекта)

«13» сентября 2022 г.

Представитель органа государственной охраны: ведущий специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Давыдов Ю.М.

\_\_\_\_\_ (должность, наименование организации, Ф.И.О.)

составил настоящий акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

«Казарма» – объект культурного наследия регионального значения, в составе комплекса «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» на основании распоряжения КГИОП № 262-р от 25.05.2017

\_\_\_\_\_ (Наименование объекта культурного наследия)

**по адресу:**

Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_ (Республика, область, район)

Стрельна

\_\_\_\_\_ (Город)

улица Санкт-Петербургское шоссе

д. 84а

литер А

офис -

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:**

Здание построено в 1908-1910 гг. в «кирпичном стиле». Прямоугольное в плане, трехэтажное с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами. Сохранились деревянные оконные заполнения с исторической расстекловкой.

Материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич, материал отделки цоколя известняк. Оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированными по три проема раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы.

В настоящее время здание расселено, не эксплуатируется.

\_\_\_\_\_ (дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

**2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:**

а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

отсутствует

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

отсутствует

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

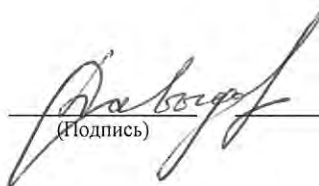
имеется

### 3. Выводы:

Объект культурного наследия **относится** к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

### 4. Подписи:

Представитель органа  
государственной охраны:

  
(Подпись)

Давыдов Юлиан Моисеевич  
(Ф.И.О. полностью)



**УТВЕРЖДАЮ**

Начальник Управления по охране  
и использованию объектов культурного  
наследия КГИОП

 Е.Е. Ломакина  
«02» марта 2018 г.

**АКТ**  
**технического состояния объекта**  
**культурного наследия**  
**(постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира)**

г. Санкт-Петербург

«05» февраля 2018 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Чабаненко В.Е. произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А), и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Здание построено в 1908-1910 гг. в «кирпичном стиле». Оно прямоугольное в плане, трехэтажное с раскрепованной центральной частью. В настоящее время здание расселено, не эксплуатируется. Сохранились деревянные оконные заполнения с исторической расстекловкой.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				

а) основания:				
- фундамент: недоступен для осмотра; - цоколи: известняковый, скрыт культурным слоем, выше - кирпичный;				
		✓		
- отмостки: бетонная - по северному фасаду, асфальтовая - по западному и восточному, по южному фасаду отсутствует;	✓			
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные; - колонны, столбы		✓		
			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные: плоские, сводчатые; - перемычки оконных и дверных проемов: лучковые, полуциркульные;	✓			
		✓		
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный; - стропила: деревянные; - обрешетка: деревянная; - кровля: скатная, металлическая;	✓			
	✓			
	✓			
	✓			
д) главы и шатры:				
- конструкции - покрытие			✓	
			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: недоступны для осмотра; - трубы: металлические; - сливы: металлические;				
		✓		
		✓		
ж) фасады:				
- облицовка стен - окраска стен: местами окрашены в уровне 1-го этажа;			✓	
		✓		
- монументальная живопись - лепнина - декоративные элементы: клинчатые кирпичные перемычки с замковыми камнями оконных проемов, стилизованные машикули в уровне второго этажа; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;			✓	
		✓		
- карнизы: профилированная подоконная тяга, профилированные ступенчатые межэтажные тяги с поясом сухариков, профилированный пояс с кирпичным декором в уровне третьего этажа, профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; раскрепованный профилированный карниз треугольного фронтона;			✓	
		✓		

<ul style="list-style-type: none"> <li>- пилястры: профилированные лопатки (со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении и фигурными филенками) простенков фасадов углов здания и краев объемов фасадов;</li> <li>- балконы</li> <li>- лоджии</li> <li>- крыльца: позднейшие;</li> <li>- окна: лучковые, заполнения – деревянные;</li> <li>- двери: дверные проемы прямоугольные с лучковым завершением, прямоугольные; заполнения металлические;</li> </ul>		✓		
з) интерьеры помещений:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- полы: дощатый, линолеум, керамическая плитка;</li> <li>- перекрытия: плоские, сводчатые; оштукатурены, частично скрыты пенополистирольной плиткой и подвесными потолками;</li> <li>- стены: оштукатурены, окрашены, побелены, оклеены обоями и керамической плиткой;</li> <li>- перегородки: деревянные; окрашены, оклеены обоями;</li> <li>- живопись</li> <li>- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:</li> <li>- карнизы:</li> <li>- лестницы: две двумаршевые лестницы, с известняковыми ступенями по металлическим косоурам с металлическим окрашенным ограждением простого рисунка и деревянными поручнями;</li> <li>- двери: деревянные, филенчатые, окрашенные;</li> </ul>	✓	✓	✓	✓
и) монументы:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- постамент</li> <li>- скульптура</li> <li>- обелиск</li> <li>- колонна</li> </ul>			✓	✓
к) инженерные коммуникации:				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- электроснабжение: сведения отсутствуют;</li> <li>- отопление: сведения отсутствуют;</li> <li>- водопровод: сведения отсутствуют;</li> <li>- канализация: сведения отсутствуют;</li> </ul>				
л) территория объекта культурного наследия: ограничена по периметру фундамента;				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				

## а) основания:

- цоколи: наблюдаются цементные заделывания, следы намокания, биопоражения, утраты кирпича и шовного раствора;

## б) несущие конструкции:

- стены: присутствуют трещины, цементные заделывания, выветривание шовного заполнения, деструкция кирпича, на отдельных участках наблюдаются разрушения кирпичной кладки;

## в) перекрытия:

-перемычки оконных и дверных проемов: присутствуют трещины, разрушение кирпичной кладки;

## е) наружные водоотводные конструкции:

- трубы: корродированы, имеются механические повреждения, утраты звеньев, частично отсутствуют на южном фасаде;

- сливы: корродированы, имеются механические повреждения, отсутствуют на южном фасаде;

## ж) фасады:

- окраска стен: архитектурно-художественное решение фасадов, согласно предмету охраны, не предусматривает окраску стен;

- декоративные элементы: присутствуют следы намокания, биопоражения, имеется деструкция кирпичной кладки;

- карнизы: присутствуют цементные заделывания, деструкция кирпича, утраты и деформация кирпичной кладки, биопоражения;

- пилястры: присутствует деструкция кирпича, утраты кирпичной кладки, биопоражения;

- крыльца: позднейшие, состояние неудовлетворительное;

- окна: проемы первого этажа защиты металлическими листами; заполнения верхних этажей в неудовлетворительном состоянии: повсеместно разбито стекло, местами отсутствуют элементы оконных заполнений;

## з) интерьеры помещений:

- полы: покрытия сильно загрязнены, истерты в ходовых местах; локально отсутствуют конструкции покрытия пола;

- стены: присутствует деструкция отделочных слоев до обнажения кирпичной кладки;

- перегородки: присутствует деструкция отделочных слоев;

- лестницы: сильно загрязнены, захламлены строительным и бытовым мусором, наблюдается истираемость ступеней; местами отсутствуют поручни;

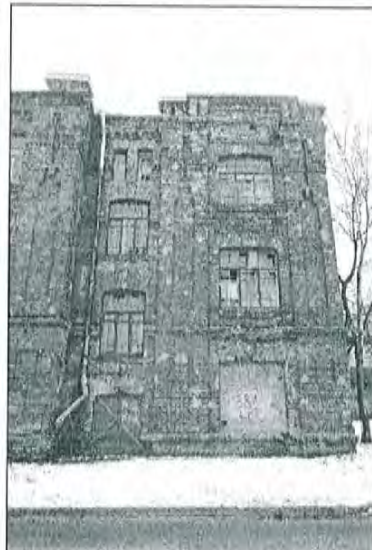
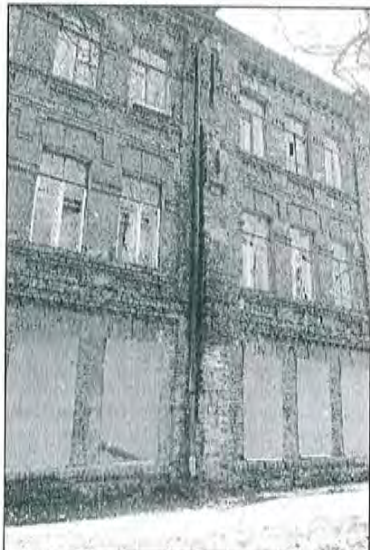
- двери: сильно загрязнены, присутствуют дефекты отделочных слоев.

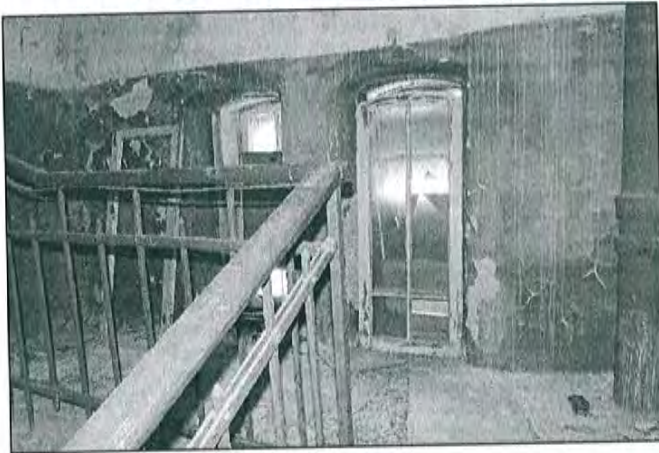
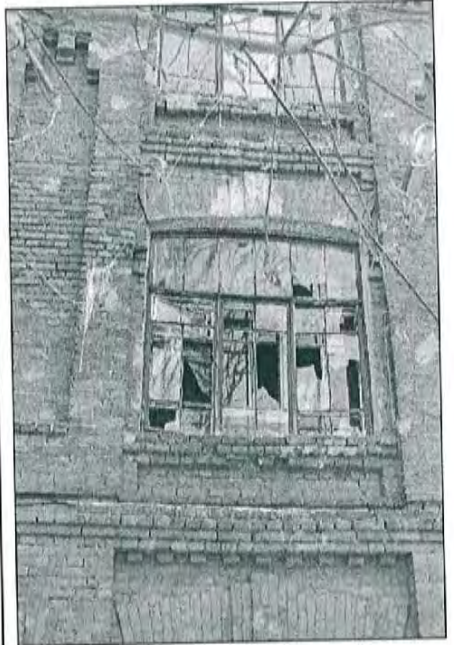
Помещения захламлены бытовым и строительным мусором и находятся в неудовлетворительном состоянии.

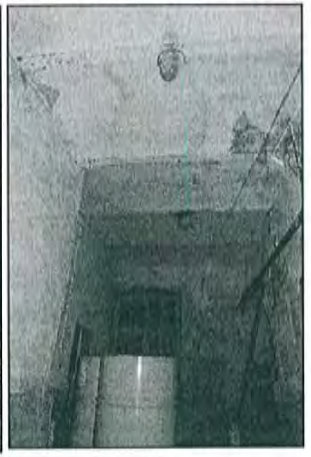
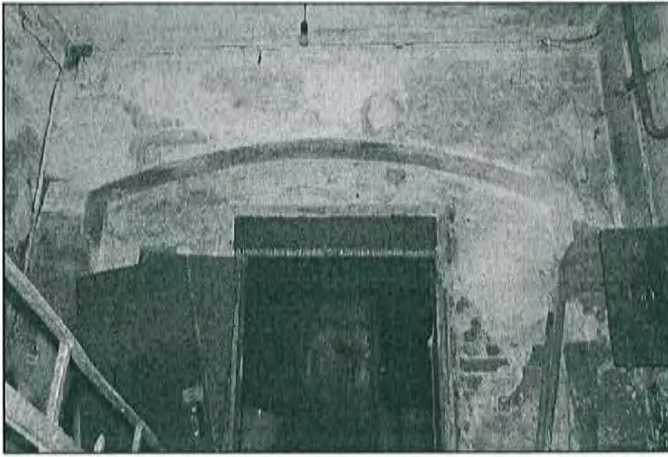
## 2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

## 3. ФОТОФИКСАЦІЯ:







Представитель КГИОП

A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style. The signature is positioned below the text "Представитель КГИОП".

A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style. The signature is positioned above the name "В.Е. Чабаненко".

В.Е. Чабаненко





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

окуд

25.05.2017

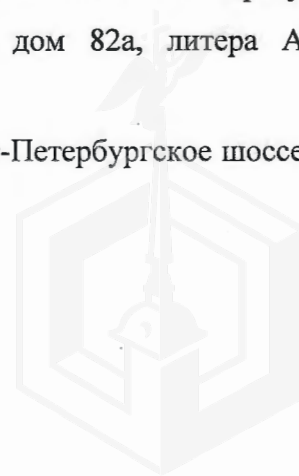
№ 262-р

- **О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 11.11.2015 № 3-10464), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 18.05.2016:

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 ансамбль «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, в следующем составе:

Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А);



Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенный по адресу: Санкт-Петербургское шоссе, 82-а, 84-б, числящийся под номером 1430 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».



5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя - начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП.

Председатель КГИОП

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large oval shape with a smaller, more complex signature inside it.

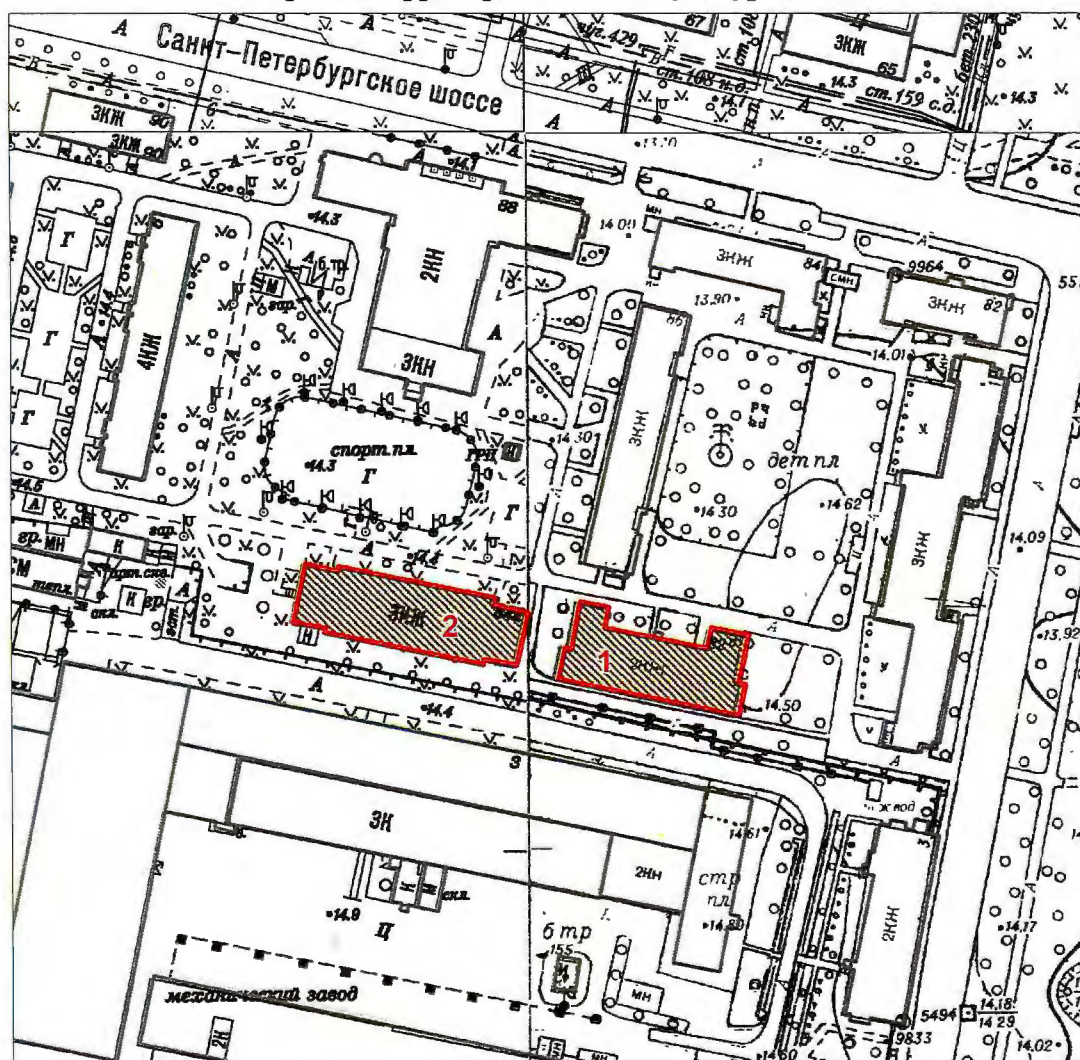
С.В. Макаров



от 25.05.2017 № 2627

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

рн



от 25.05.2017 № 262-р

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия 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 объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05 МАР 2018

№ 04-19-103/18

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного регионального значения  
«Казарма», 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 «Казарма», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера 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 - юрисконсульту 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 пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. 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.

4. 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.

5. 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

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

"Казарма"

(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	7	1	1	0	0	5	9	1	0	0	1	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:

Казарма

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:

1908-1910 гг.

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:

распоряжение КГИОП №262-р от «25» мая 2017 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

поселок Стрельна

(населенный пункт)

улица  Санкт-Петербургское шоссе д.  84а корп./стр.  литера  А помещение/квартира  ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.10.2017 № 99/2017/31026058)

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 и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 3 (три) изображения,

(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 объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

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 охрannое 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 охрannое 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;

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 во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр, 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 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) 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:

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) 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.

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

4) 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.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

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

11) 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.

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

13) 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 и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.





Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

## 2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

## 3. Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

pa.



Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия 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 объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.






Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг.,  
расположенного по адресу:

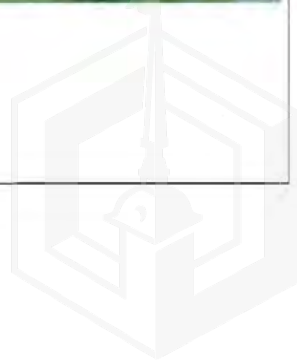
Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	

1. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А).

1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов;</p> <p>исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя шипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду;</p> <p>материал покрытия крыши (металл);</p> <p>высота конька крыши.</p>	  
---	-----------------------------------	---	---

2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p>	



материал и характер отделки фасадов –  
лицевой кирпич;

материал отделки цоколя (известняк);

местоположение, габариты и конфигурация  
(с лучковыми и полуциркульными  
перемычками) оконных и дверных проемов;

исторический рисунок расстекловки,  
материал (дерево), цвет оконных заполнений;

оформление углов здания и простенков по  
южному фасаду профилированными  
плоскими лопатками;

подоконная профилированная тяга в уровне  
первого этажа боковых и северного фасадов;

оформление проемов первого и второго  
этажей южного фасада и проемов внешних  
фасадов боковых объемов четырехугольными  
подоконными филенками,  
профилированными подоконными досками и  
клинчатыми перемычками с замковыми  
камями;

оформление оконных и дверных проемов  
первого и второго этажей внутренних  
фасадов боковых объемов и южного фасадов  
центрального объема клинчатыми  
перемычками с замковыми камями и  
плоскими профилированными архивольтами  
(два проема с полуциркульным завершением  
по северному фасаду) и профилированными  
подоконными панелями;

профилированная ступенчатая межэтажная  
тяга с поясом сухариков в основании;

оформление завершения лопаток по углам  
здания и в простенках южного фасада  
стилизованными машикулями с  
прямоугольными нишами;

пояс декоративных машикулей в завершении  
фасадов;

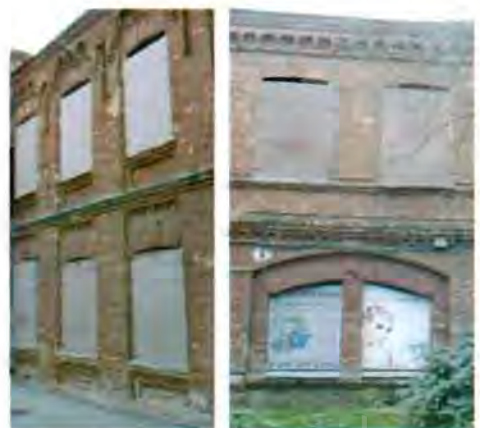
профилированный ступенчатый венчающий  
карниз в завершении фасадов;



оформление фасадов объемов лестничных  
клеток:

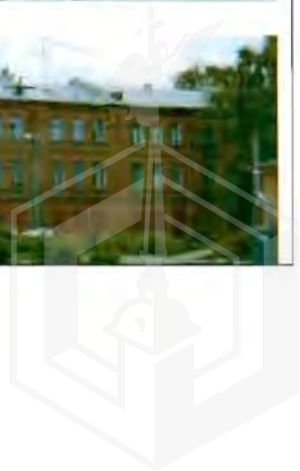
фланкирующие дверные проемы  
профилированные лопатки с фигурными  
завершениями;





оформление оконного проема  
профилированной подоконной панелью со  
стилизованным полотенцем;

фланкирующие объем лестничной клетки  
плоские лопатки с декоративными нишами в  
уровне первого и второго этажей;



		<p>аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток;</p> <p>фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.</p>	
<p>2. Казарма (Санкт-Петербургское шоссе, д. 84 а, литера А).</p>			
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатной крыши;</p> <p>высота конька крыши;</p> <p>материал окрытия крыши (металл).</p>	



2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки перекрытия;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>подпружные арки в помещениях первого этажа;</p>	   
---	--------------------------------	--	--



		<p>своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p> <p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;</p> <p>профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;</p> <p>оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;</p>	

профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;

оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;

оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;

профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;

профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;

стилизованные машикули в завершении лопаток;

профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;

ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;

оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;



завершения торцевых фасадов здания  
треугольными фронтонами оформленными  
раскрепованными профилированными  
карнизами;

кирпичный декор в оформлении завершения  
фронтонов.



Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения

**«Казарма»,**

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП  
от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,  
дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению  
КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А).



1. Общий вид северного фасада.

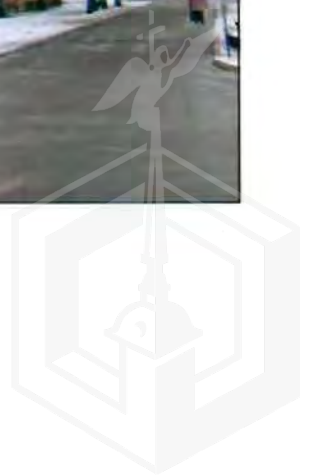




2. Общий вид с северо-запада.



3. Общий вид с северо-востока.





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

окуд

14.12.2023

№ 991-рп

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 30.05.2017 № 272-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона».

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




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

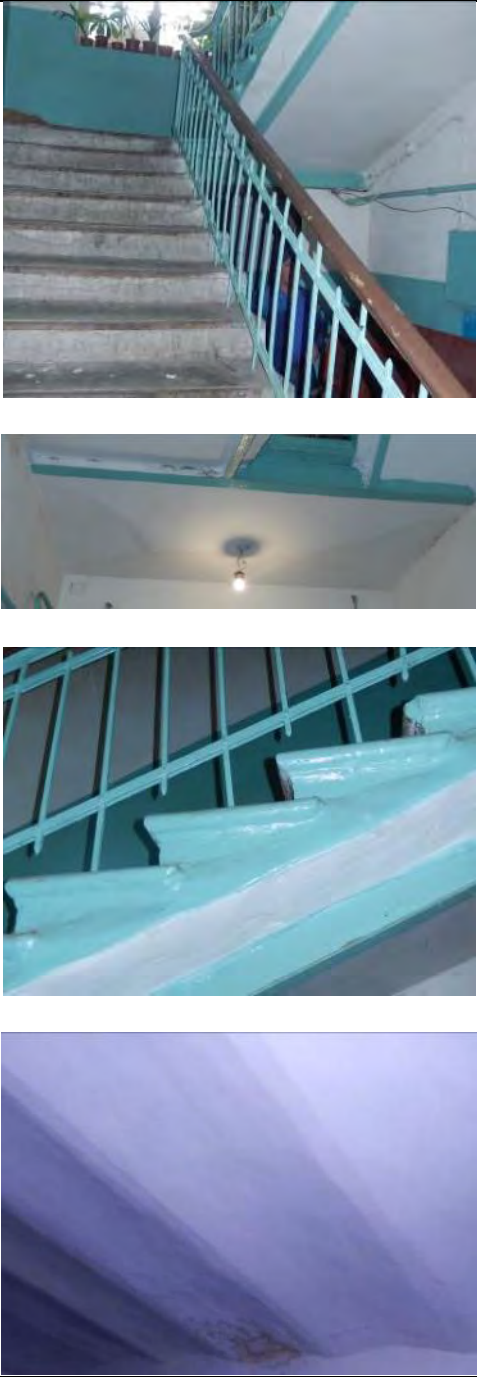

Заместитель председателя КГИОП

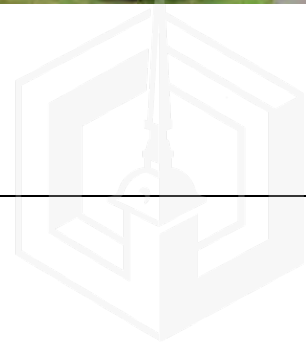
Г.Р.Аганова



Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт–Петербург, поселок Стрельна, Санкт–Петербургское шоссе,  
дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
I. Штаб с гауптвахтой (Санкт–Петербург, поселок Стрельна, Санкт–Петербургское шоссе, дом 82а, литера А).			
1.	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов;</p> <p>исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду;</p> <p>материал окрытия крыши (металл);</p> <p>высота конька крыши.</p>	  

2.	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3.	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натуральных обследований);</p>	



материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;

материал отделки цоколя (известняк);

местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов;

исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;

оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками;

подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов;

оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями;

оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями;

профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании;

оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами;

пояс декоративных машикулей в завершении фасадов;

профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов;

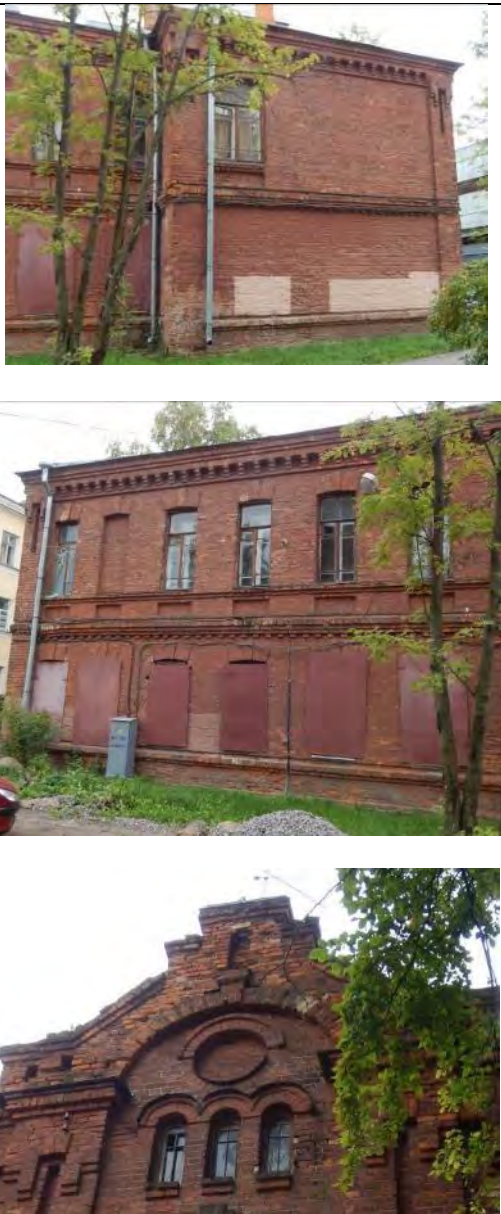

оформление фасадов объемов лестничных клеток:

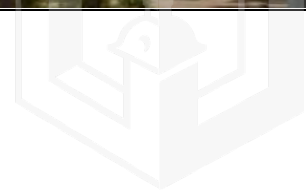
фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями;

оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем;



фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;



		<p>аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток;</p> <p>фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.</p>	
<p>II. Казарма (Санкт–Петербург, поселок Стрельна, Санкт–Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).</p>			
1.	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатной крыши;</p> <p>высота конька крыши;</p> <p>материал окрытия крыши (металл).</p>	



2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки перекрытия;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>подпружные арки в помещениях первого этажа;</p>	    
----	--------------------------------	--	---

		<p>своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей</p> <p>прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p> <p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;</p> <p>профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;</p> <p>оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;</p>	



профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;

оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;

оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;

профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;

профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;

стилизованные машикули в завершении лопаток;

профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;

ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;

оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;



завершения торцевых фасадов здания  
треугольными фронтонами оформленными  
раскрепованными профилированными  
карнизами;

кирпичный декор в оформлении завершения  
фронтонов.





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

19.11.2024

№ 636-об/24

**О внесении изменений в распоряжение  
КГИОП от 05.03.2018 № 07-19-103/18**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 05.03.2018 № 07-19-103/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 8 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 № 272-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 14.12.2023 № 991-рп, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 2 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 14.12.2023 № 991-рп.».

1.3. Изложить приложение № 2 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. 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.

3. 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.

4. 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.




5. 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.


6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова



Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,  
дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

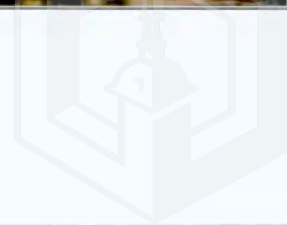
№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
I. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А).			
1.	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов;</p> <p>исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду;</p> <p>материал окрытия крыши (металл);</p> <p>высота конька крыши.</p>	  

2.	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3.	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натуральных обследований);</p>	



	<p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками;</p> <p>подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов;</p> <p>оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями;</p> <p>оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями;</p> <p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании;</p> <p>оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами;</p> <p>пояс декоративных машикулей в завершении фасадов;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов;</p> <p>оформление фасадов объемов лестничных клеток:          фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями;          оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем;          фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;</p>	    
--	--	--

		<p>аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток;</p> <p>фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.</p>	
<p>II. Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).</p>			
I.	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатной крыши;</p> <p>высота конька крыши;</p> <p>материал окрытия крыши (металл).</p>	



2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки перекрытия;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>подпружные арки в помещениях первого этажа;</p>	   
----	--------------------------------	--	--



		<p>своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p> <p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;</p> <p>профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;</p> <p>оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;</p>	



профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;

оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;

оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;

профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;

профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;

стилизованные машикули в завершении лопаток;

профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;

ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;

оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;



завершения торцевых фасадов здания  
треугольными фронтонами оформленными  
раскрепованными профилированными  
карнизами;

кирпичный декор в оформлении завершения  
фронтонов.





ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН:1659158802  
Р/С 40702810162000008798  
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ  
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г.КАЗАНЬ

БИК: 049205603  
К/С 30101810600000000603

## ОТЧЕТ № 5478.7

**об оценке рыночной стоимости права владения и пользования (права аренды)  
объектом недвижимости:**

**- нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер  
78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок  
Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся  
объектом культурного наследия регионального значения «Казарма»,  
входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового  
артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания)  
земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером  
78:40:1916402:3511**

Заказчик: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

02.02.2026г.

Дата составления отчета:

05.02.2026г.

Казань 2026г.



## СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	10
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ.....	11
5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ.....	14
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ..	16
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	54
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	56
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....	60
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	75
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	76
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	78



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Заданием на оценку №7 (№05-15-1919/26-0-0 от 28.01.2026 г.) к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО) и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости права владения и пользования (права аренды) объектом недвижимости:

- Нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511.

Дата определения стоимости объекта оценки 02.02.2026 г.

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».

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г № 200: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые 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)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г № 611, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Сводом стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022 Основные положения. Приняты и введены в действие решением Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 07 ноября 2022 г (протокол № 28-С) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

Подробная характеристика объектов оценки приведена ниже в отчете. В отчете представлено изложение полученной информации, расчетов и анализа, проведенных в ходе оценки.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (права аренды) нежилым зданием площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», в входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511, составляет на дату оценки 02.02.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	78:40:1916402:3050; 78:40:1916402:3511	2 266,10	874 715	716 979,51

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Исполнителю.

Оценщик

Бородин А.В.

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.	<b>Объект оценки, адрес расположения (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511.
2.	<b>Существующие имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения этих прав):</b>	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрировано
3.	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</b>	- 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 (ограничения) прав не зарегистрированы.
4.	<b>Обладатель оцениваемых прав:</b>	Вид права: собственность Субъект права: Санкт-Петербург
5.	<b>Характеристика объекта оценки, ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511. Принимаются в соответствии с представленными документами (Правоустанавливающие и технические документы см. Раздел 7)
6.	<b>Цель оценки и задачи проведения оценки:</b>	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»
7.	<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке: (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
8.	<b>Вид стоимости</b>	Оценке подлежит <b>рыночная стоимость</b> (в соответствии со ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.12 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости" (ФСО II)) Определение рыночной стоимости: - <b>рыночная стоимость объекта оценки</b> – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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;

		<ul style="list-style-type: none"><li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li><li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li><li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li></ul>
9.	<b>Дополнительный вид стоимости, определяемый в Отчете об оценке:</b>	Не требуется
10.	<b>Предпосылки к стоимости</b>	Рыночные <ul style="list-style-type: none"><li>- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</li><li>- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;</li><li>- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li><li>- характер сделки – добровольная.</li></ul>
11.	<b>Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки):</b>	02.02.2026 г.
12.	<b>Дата составления Отчета:</b>	05.02.2026 г.
13.	<b>Дата осмотра Объекта оценки:</b>	02.02.2026 г.
14.	<b>Особенности проведения осмотра Объекта оценки (полный, частичный с указанием критериев) либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют</b>	Частичный (наружный) осмотр, в связи отсутствием доступа во внутренние помещения здания.
15.	<b>Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации):</b>	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»
16.	<b>Состав и объем документов материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Задание на оценку</li><li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781</li><li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782</li><li>- Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации от 28 ноября 2025 г.</li><li>- Ведомость помещений и их площадей. Приложение к поэтажному плану от 12.09.2006 г.</li><li>- Технический паспорт. Составлен по состоянию на 27.03.1990 г.</li><li>- Акт обследования объекта нежилого фонда от 13.03.2025 г.</li><li>- Письмо №ИВ-130-15206 от 30.10.2025 г. (МЧС России)</li><li>- Письмо №ИСХ-00835/003 от 15.11.2025 г. (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)</li><li>- Письмо №ИВ-13521/25 от 06.11.2025 г. (ООО «Петербурггаз»)</li><li>- Письмо №9457 от 24.10.2025 г. (ООО «Петербургтеплоэнерго»)</li><li>- Письмо №ЮЭС/047/14547 от 05.11.2025 г. (РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО)</li><li>- Письмо №01-46-2641/25-0-1 от 05.11.2025 (КГИОП)</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Паспорт объекта культурного наследия. Дата оформления паспорта: 05.11.2025 г.</li> <li>- Выписка из реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.</li> <li>- Акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 13.09.2022 г.</li> <li>- Акт технического состояния объекта культурного наследия от 05.02.2018 г.</li> <li>- Распоряжение №262-р от 25.05.2017 г. О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия</li> <li>- Распоряжение №07-19-103/18 от 05.03.2018 г. Об утверждении охранного обязательства собственника или иного владельца объекта культурного наследия</li> <li>- Распоряжение №991-рп от 14.12.2023 г. Об утверждении предмета охраны.</li> <li>- Распоряжение №636-об/24 от 19.11.2024 г. О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 05.03.2018 г. №07-19-10318.</li> </ul>
17.	<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
18.	<b>Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку):</b>	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
19.	<b>Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку):</b>	Не выявлены
20.	<b>Требования к отчету об оценке:</b>	Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» со всеми изменениями в редакции Федеральных законов, Федеральными стандартами оценки (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7).
21.	<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:</b>	Не привлекаются
22.	<b>Форма составления отчета об оценке:</b>	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.
23.	<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:</b>	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.
24.	<b>Форма представления итоговой стоимости:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;</li> <li>- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.</li> </ul>
25.	<b>Иные специфические требования к отчету об оценке:</b>	Не предусмотрены
26.	<b>Необходимость проведения дополнительных исследований</b>	Не требуется

<b>и определения иных расчетных величин:</b>	
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.	
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.	
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.	
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.	
5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.	
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.	
7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.	
8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.	
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.	
10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».	
11. Оценщик принимает предоставляемую Заказчиком информацию об Объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственность за ее достоверность. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.	



## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Задание на оценку №7 (№05-15-1919/26-0-0 от 28.01.2026 г.) к государственному контракту № 25000775 от 03.12.2025г, заключенному между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее КИО Санкт-Петербурга) и ООО «КонТраст».
Порядковый номер отчета:	5478.7
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	02.02.2026г.
Дата составления отчета:	05.02.2026г.
Объект оценки	Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости: - Нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511.
Существующие имущественные права на объект оценки, обременения (ограничения)	Вид права: Собственность Ограничения (обременения): не зарегистрировано

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (права аренды) нежилым зданием площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511, составляет на дату оценки 02.02.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	78:40:1916402:3050; 78:40:1916402:3511	2 266,10	874 715	716 979,51

### Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая рыночная стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку стоимости объекта исходя из текущего варианта его использования.

1. Настоящая оценка достоверна в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях при указанном предполагаемом использовании. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятое мнение.

2. Мнение лица, проводившего оценку, относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную настоящим Отчетом. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические изменения или решения Правительства, указы Президента и местных органов власти, которые могут произойти после этой даты и повлиять на суждения эксперта.

3. Стоимость, определенная в данном Отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились по независящим от оценщика причинам, указанная в данном Отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

4. Лицо, проводившее оценку, не занимается измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в представленных документах, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Лицо, проводившее оценку, предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, оказывающих влияние на недвижимость, и не принимает на себя ответственность за наличие таких факторов, а также проведение тех работ, которые могут потребоваться для их обнаружения.

7. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту недвижимости целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно.

8. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

9. Все расчеты проведены с использованием ПО Майкрософт Эксель. Применяемый математический аппарат данного ПО имеет встроенные механизмы округления результатов.

10. Оценщик определял рыночную стоимость объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.



### **3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)**

#### **3.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки**

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, п. 5 ФСО III):

##### **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

#### **3.2. Прочие допущения**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта, являющиеся неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались

полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

9. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

11. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Идентификация объекта оценки производилась Заказчиком и представителем оценочной компании.

14. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

16. В соответствии с зданием на оценку, Оценка проведена с частичным (наружным) осмотром объекта-оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям, документам, представленным заказчиком оценки, а также визуальному осмотру. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте-оценки.

### **3.3. Ограничения оценки**

1. Проведён частичный (наружный) осмотр, в связи отсутствием доступа во внутренние помещения здания.

2. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

#### 4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ</b>	
<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Бородин Андрей Вениаминович</b>
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство №0002389 от 22.07.2020 года о членстве в Ассоциации «Русское общество оценщиков», включен в реестр РОО 19.04.2013 г., регистрационный № 008445 (Ассоциация «Русское общество оценщиков» зарегистрирована 17.07.2020г. Юридический адрес: 105005, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д.46, стр.2).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	- Диплом: ЖБ-Б № 0006267, выдан 18.06.2010г. Карагандинским экономическим университетом Казпотребсоюза (г. Караганда). Специальность: «Оценка»
Сведения о квалификационном аттестате	- Квалификационный аттестат Бородина А.В. по направлению «Оценка недвижимого имущества», номер: 038403-1, выдан: Федеральным ресурсным центром по организации подготовки управленческих кадров. Дата выдачи: 07.06.2024г. Действителен до: 07.06.2027г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков № 922/2788099202 Страховое акционерное общество "РЕСО-Гарантия" от 02.04.2025 г. Срок действия полиса: с 08.04.2025 по 07.04.2026 г. на сумму 30 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007 e-mail: <a href="mailto:info@construst.bz">info@construst.bz</a> контактный телефон: 8 (987) 277-50-90
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Степень участия Оценщика по данному договору	Расчетная часть и оформление Отчета
<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ</b>	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.
Краткое наименование	КИО Санкт-Петербурга
Адрес юридический и почтовый:	191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, помещение 2-Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002г
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: ОКЦ №1 Северо-Западного ГУ Банка России// УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург БИК 014030106 Р/с 03221643400000007200 К/с 40102810945370000005 Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
<b>СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис №922/2769669103 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2025 г. по 25.03.2026 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	<ul style="list-style-type: none"><li>• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;</li><li>• Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li><li>• Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;</li><li>• размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li></ul>
<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ</b>	
Квалификация привлеченного специалиста	Специалист ООО «Контраст»
Опыт работы	Более 1 года
ФИО	Гарифуллина Ирина Сергеевна
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	Осмотр и фотофиксация объекта оценки



## 5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

### 5.1. Федеральные стандарты оценки

При проведении работ по оценке, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., использовались следующие стандарты:

Общие Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые 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)»;

Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. № 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI. Настоящие Федеральные стандарты оценки являются обязательным к применению при оценке недвижимости и движимого имущества;

Специальный Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611: разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при оценке недвижимости.

### 5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемая организация «Русское общество оценщиков» можно ознакомиться на официальном сайте <http://srороо.ru/>.

### 5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

В статье 2 ФЗ «О саморегулируемых организациях» №315-ФЗ от 1 декабря 2007г. сказано следующее: «Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил». В соответствии со ст. 22.1. Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изменениями от 21.07.2014г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

- осуществление экспертизы отчетов.

#### **5.4. Обоснование применения стандартов.**

- В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- Свод стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденных протоколом 28-С Совета СПОД РОО от 07.11.2022г.

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков», 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр. 2, регистрационный №007912, дата включения в реестр членов РОО: 30.03.2012г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СПО.



## 6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

### **Общие термины и определения**

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**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.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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. 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. 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).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – 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. 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.

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. 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.

**Аренда** - предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

Главным законодательным актом, регулирующим вопросы аренды, был и остается Гражданский Кодекс РФ. В статье 606 главы 34 части 2 говорится, что при сдаче чего-либо в аренду собственник или лицо, имеющее право на совершение такой операции, одновременно с заключением договора передает арендатору во временное пользование за плату имущество и сопровождающий его набор прав. Поскольку собственник обладает правами распоряжения, владения и пользования, то он может передать (делегировать) арендатору лишь права из этого ограниченного набора. Гражданский Кодекс говорит, что арендатору могут быть переданы права пользования и владения или же только пользования. Делегируя некоторые из своих прав, собственник их не теряет (т.е. права не отчуждаются), они лишь в разной степени ограничиваются фактом наличия аренды.

Таким образом, собственник делегирует часть своих прав. Следует особо отметить, что права не отчуждаются, а делегируются. Право аренды является ограничением прав Арендодателя. Иногда Арендодатель делегирует Арендатору право сдачи в субаренду.

#### Основная терминология, используемая в затратном подходе

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.



## 7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

#### ***В настоящей работе оценивается объект оценки:***

Право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости:

- Нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511.

#### ***Документы, предоставленные Заказчиком см. «Раздел 1. Задание на оценку».***

Для целей оценки в настоящей работе объект оценки оценивается, с учетом его фактического назначения и разрешенного использования.

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. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

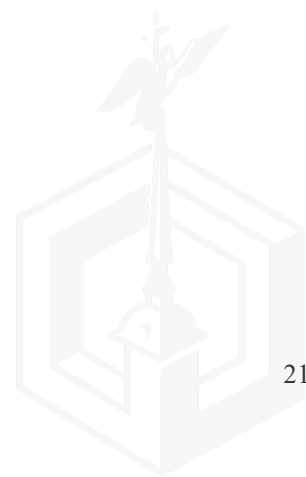
В соответствии с зданием на оценку, Оценка проведена с частичным (наружным) осмотром объекта оценки.

Характеристики объекта оценки установлены на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра, а также общедоступных сведений. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленные ниже табличные формы.


Таблица 7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ пп	Наименование	Значение
<b>Характеристики объекта оценки</b>		
1	Объект оценки	право владения и пользования (право аренды) объектом недвижимости
2	Тип недвижимости	нежилое здание
3	Наименование по данным выписки ЕГРН	данные отсутствуют
4	Функциональное назначение	свободного назначения (административное, кабинетная / комнатная планировка)
5	Кадастровый номер	78:40:1916402:3050
6	Адрес	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
7	Общая площадь, кв.м	2 266,10
8	Этажность	3, в том числе подземных 0
9	Год постройки	1917
10	Фундамент	Ленточный бутовый, цоколь кирпичный из глиняного полнотелого кирпича
11	Стены	кирпичные
12	Перекрытия	Подвальные - ж/б. Междуэтажные/чердачные - деревянные утепленные на металлических балках.
13	Кровля	материал покрытия крыши (металл)
14	Инженерные системы	Отсутствуют. Здание не эксплуатируется.
15	Проемы (окна, двери)	Оконные проемы - деревянные, остекление в большей части заполнений проемов отсутствует. Дверные и оконные проемы 1 этажа закрыты металлическими листами или заложены кирпичной / блочной кладкой.
16	Наличие входа в здание	Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану. Все указанные ниже 5 входов закрыты/законсервированы.

№ пп	Наименование	Значение
17	Наличие перепланировки/ переустройства	не установлено
18	Физическое состояние здания по данным визуального осмотра	По данным наружного осмотра от 02.02.2026 г. и данным материалов фотофиксации Объекта от 20.03.2023 и 29.10.2025, предоставленных заказчиком, состояние здания определено как <b>неудовлетворительное</b> .
19	Физическое состояние внутренних помещений по данным визуального осмотра	Доступ на дату оценки не предоставлен. По данным материалов фотофиксации Объекта от 20.03.2023 и 29.10.2025, предоставленных заказчиком, состояние внутренних помещений определено как <b>неудовлетворительное</b> .
20	Кадастровая стоимость, рублей	53 333 878,58
21	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	23 535,54
22	Вид права	Собственность
23	Правообладатель	Санкт-Петербург
24	Оцениваемое право	Право аренды
25	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
26	Документ	Выписка из ЕГРН 13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781
27	Объект культурного наследия	Является выявленным объектом культурного наследия, 781711005910015, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Казарма. Входит в ансамбль: Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона, 2017-05-25, 2024-11-19, 262-р, 636-об/24 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
28	Сооружение гражданской обороны	Не является
29	Текущее использование	Не используется
30	Балансовая стоимость, рублей	нет сведений
31	Прочие условия:	- определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом НДС и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.
<b>Земельный участок, на котором расположено здание</b>		
32	Кадастровый номер	78:40:1916402:3511
33	Адрес	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
34	Общая площадь, кв.м	2 451,00
35	Категория земель	Земли населенных пунктов
36	Вид разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
37	Форма собственности	Государственная субъекта РФ
38	Кадастровая стоимость, рублей	33 754 325,42
39	Кадастровая стоимость, рублей/кв.м.	13 771,65
40	Вид права	Собственность (Государственная субъекта РФ)
41	Правообладатель	Санкт-Петербург
42	Оцениваемое право	Право аренды
43	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
44	Документ	Выписка из ЕГРН 13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782
45	Прочие условия:	право аренды за нежилое здание и земельный участок (по обрезу фундамента)



Данные по зданию согласно порталу <https://lk.rosreestr.ru/> и <https://nspd.gov.ru/>

 **Здание** ДЕЙСТВИЯ ...  
Дата обновления информации: 20.12.2025

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1916402:3050
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь, кв.м	2266.1
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1917

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	53333878.58
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	17.12.2025

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:191645:0:11
-------------------	----------------

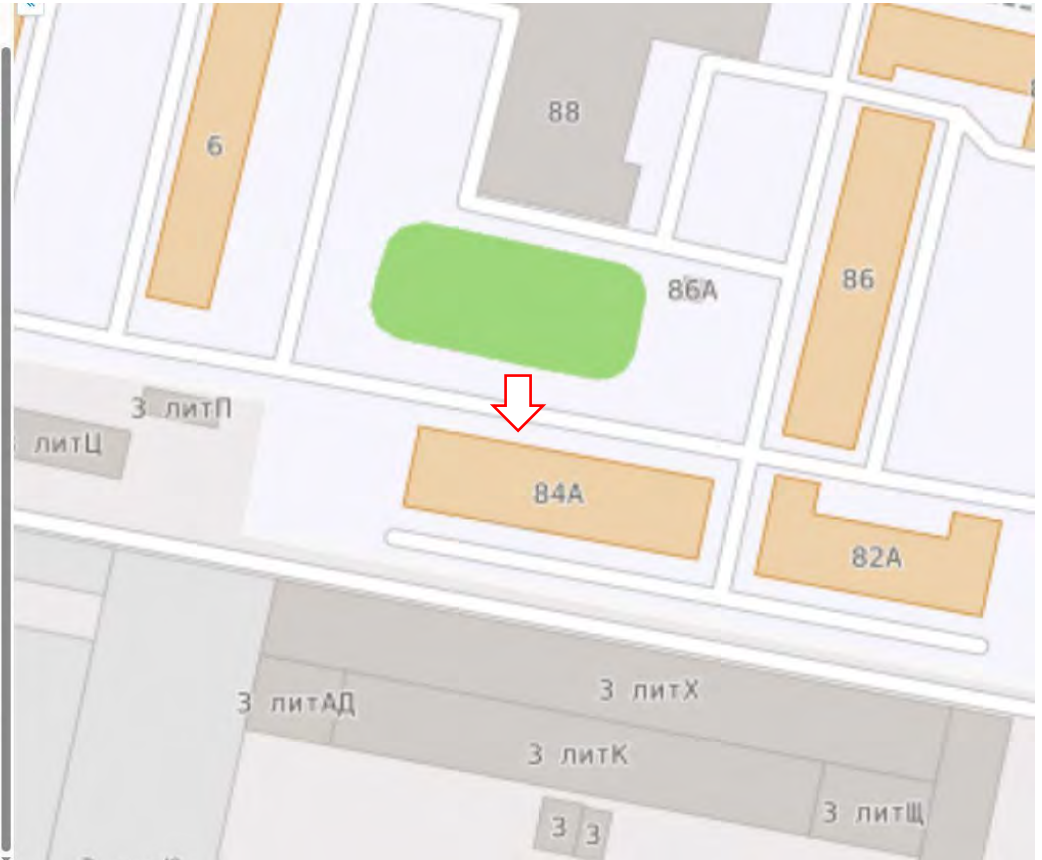
**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022
--	--

Здание: 78:40:1916402:3050

Без координат границ

Информация	Сервисы	Объекты	Связанные ЗУ
Вид объекта недвижимости		Здание	
Дата присвоения		29.08.2012	
Кадастровый номер		78:40:1916402:3050	
Кадастровый квартал		78:40:1916402	
Адрес		Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	
Наименование		-	
Назначение		Нежилое	
Площадь общая		2 266,1 кв. м	
Статус		Ранее учтенный	
Форма собственности		Государственная субъекта РФ	
Кадастровая стоимость		53 333 878,58 руб.	
Удельный показатель кадастровой стоимости		23 535,54 руб./ кв. м	
Количество этажей (в том числе подземных)		3	
Количество подземных этажей		-	
Материал стен		-	
Завершение строительства		-	
Ввод в эксплуатацию		1917 г.	
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации		781711005910015, Памятник, Казарма. Входит в ансамбль: Казармы лейб-гвардии Стрелкового полка	



Данные по земельному участку согласно portalу <https://nspd.gov.ru/>

Геоинформационный портал

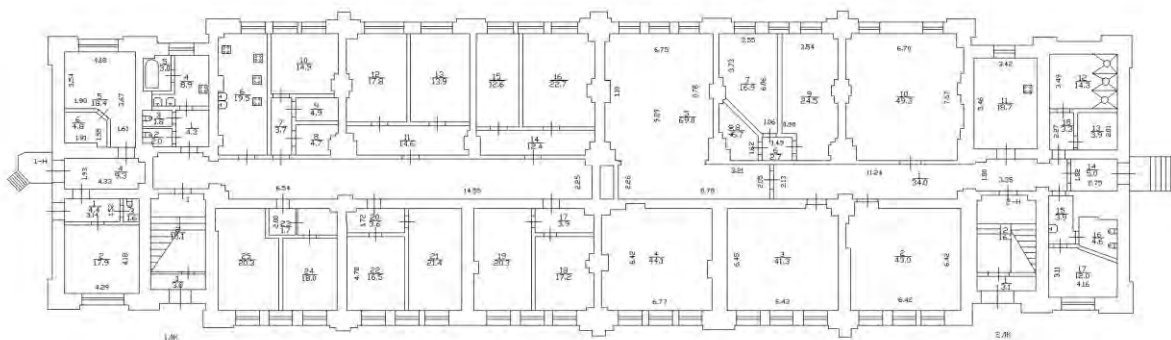
Земельный участок: 78:40:1916402:3511

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		29.03.2016		
Кадастровый номер		78:40:1916402:3511		
Кадастровый квартал		78:40:1916402		
Адрес		Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А		
Площадь уточненная		2 451 кв. м		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)		
Форма собственности		Государственная субъекта РФ		
Кадастровая стоимость		33 754 325,42 руб.		
Удельный показатель кадастровой стоимости		13 771,655 руб./кв. м		

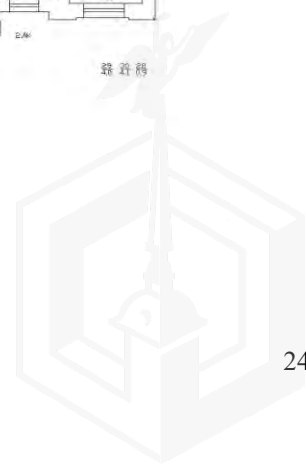
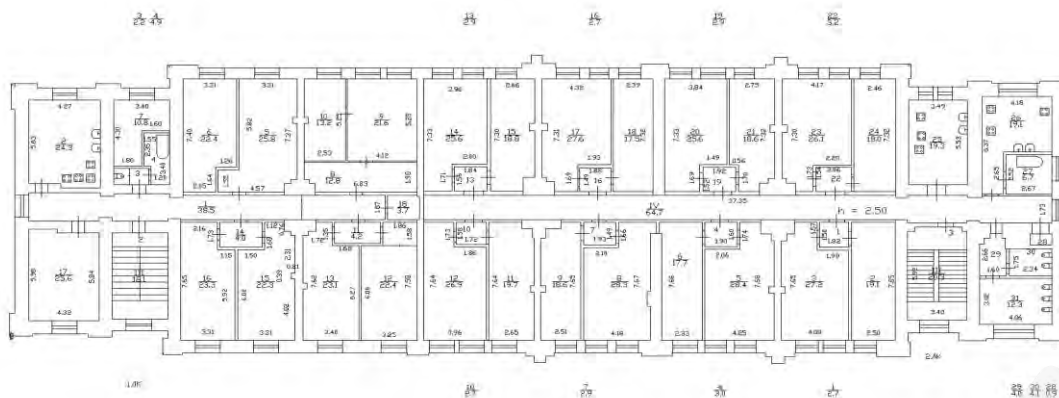


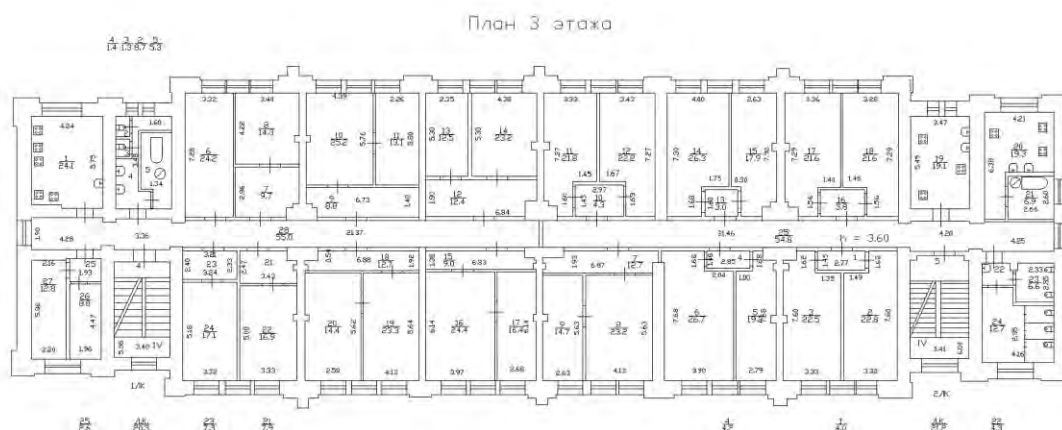
**Экспликация помещений, по данным технического паспорта:**

План 1 этажа



План 2 этажа





Подробнее приложение к поэтажному плану см. Приложения к отчету «Документы Заказчика»

### Характеристика месторасположения объекта оценки

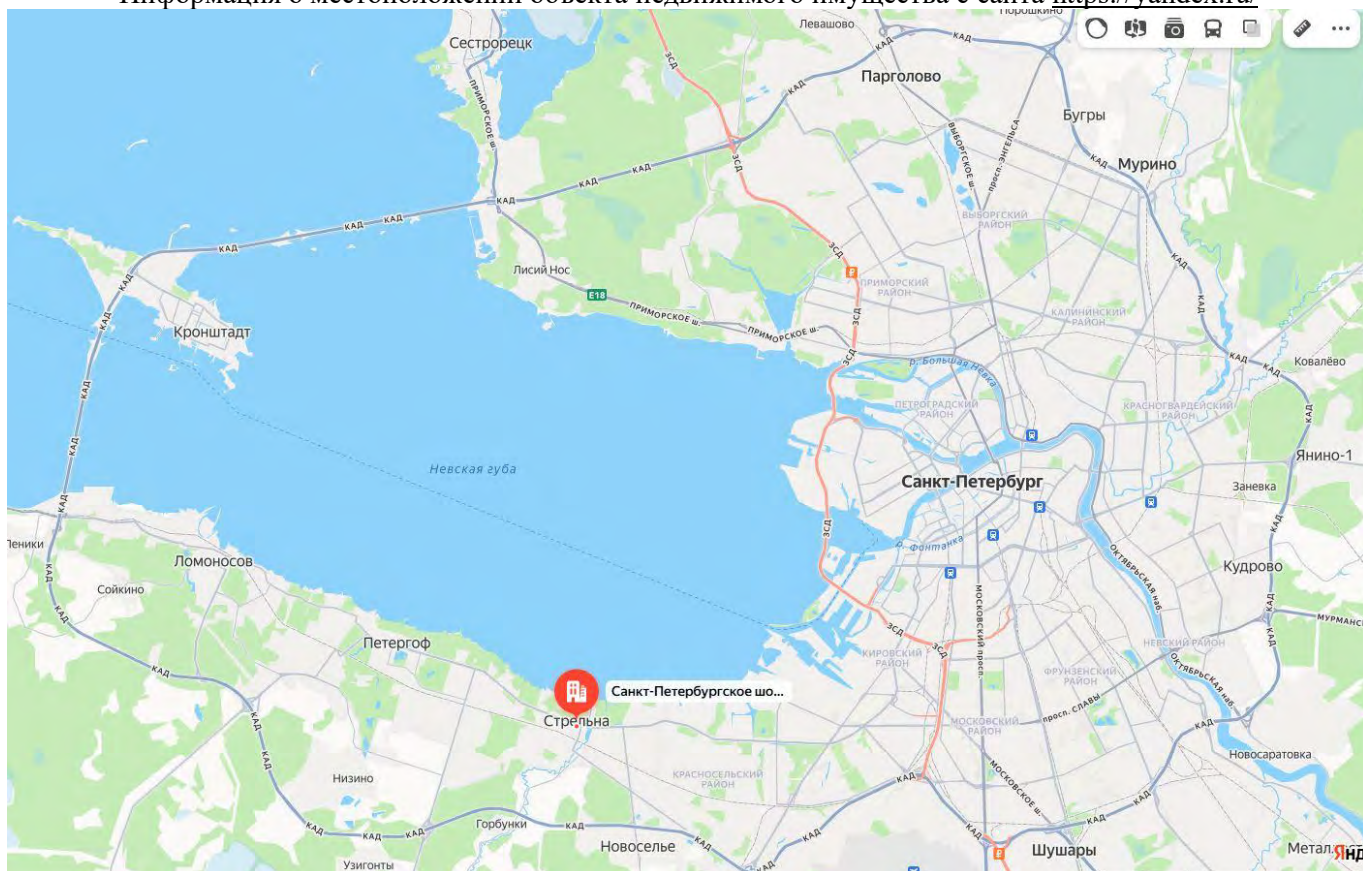
Таблица 7.2 Характеристика месторасположения объекта оценки

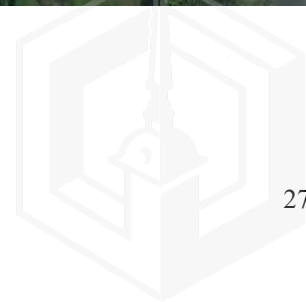
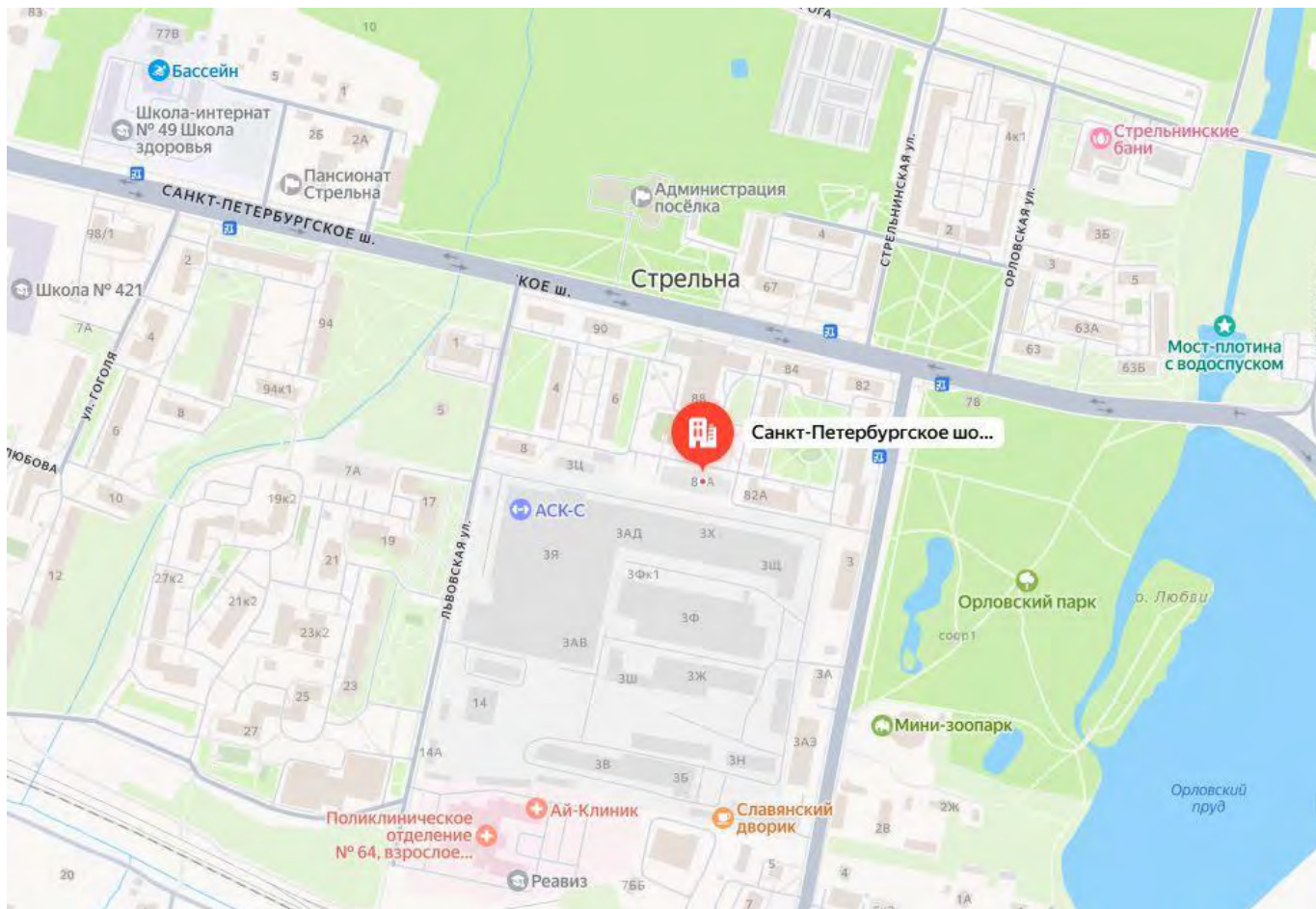
Характеристика	Описание
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Административный район	Внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Стрельна
Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное)	Удален (в ближайшем окружении, объектов, влияющих на экологию, не выявлено).
Качество дороги от шоссе до объекта оценки	Хорошее, асфальтовое покрытие
Характеристика застройки квартала	Жилая, общественно-деловая застройка
Квартал местоположения объекта	Центральная часть города. Квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Санкт-Петербургское ш. – ул. Львовская – ул. Фронтонная – с юга квартал ограничивает полоса отвода ж/д ветки.
Расположение в квартале	Здание расположено на удалении от Санкт-Пет. ш. - ~150 м
Окружение	Многokвартирные жилые дома, производственно-складские, административно-торговые объекты.
Характеристика месторасположения, транспортная доступность	Все необходимые объекты социально-бытовой инфраструктуры расположены на незначительном удалении. Транспортная доступность: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: около 300 метров ходьбы до остановок «Фронтонная улица»
Доступность общественным транспортом	Рядом проходят маршруты автобусов
Станция метро	Перспектива строительства станции метро «Стрельна» в Санкт-Петербурге в планах перспективного развития метрополитена). Начало строительства ожидается до 2030 года.
Автомобильный трафик	Средний
Пешеходный трафик	Средний
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-	- возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта

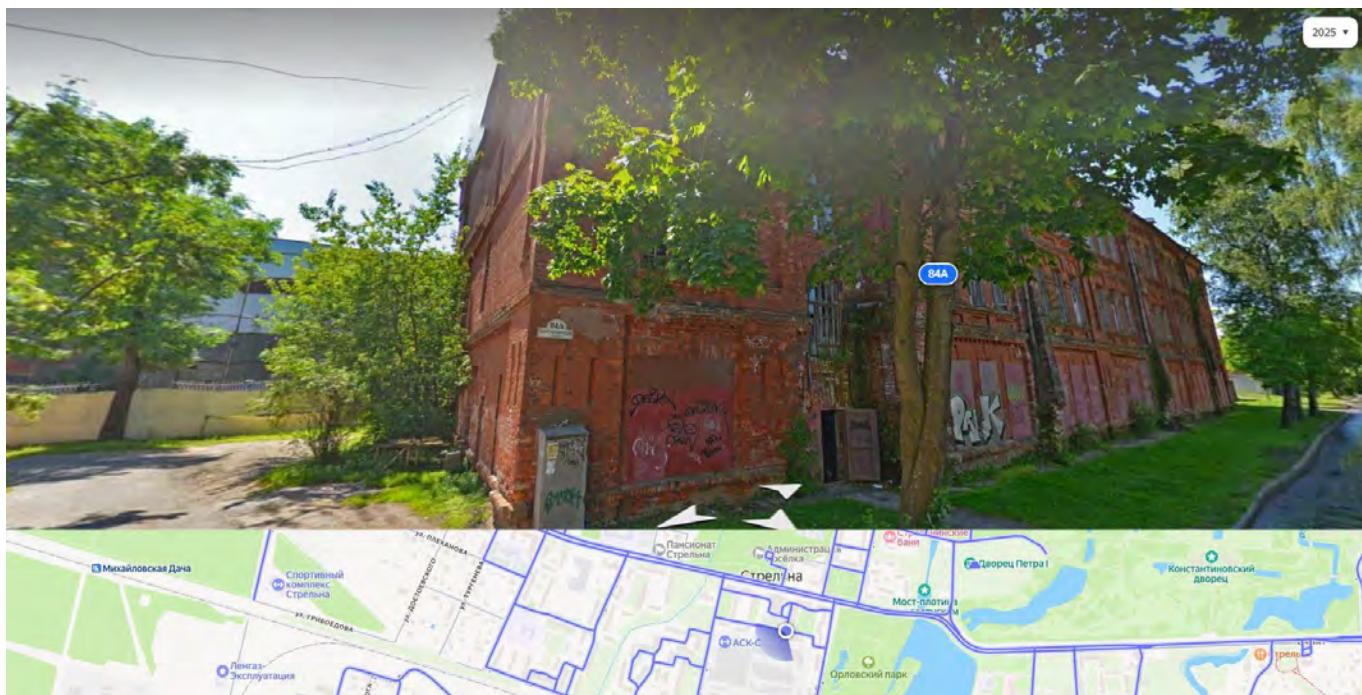
Характеристика	Описание
разгрузочных работ	- объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки - парковка есть
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Застройка средней плотности, инфраструктура развита

Все эти факторы были учтены Оценщиком при определении варианта наиболее эффективного использования Объекта оценки, а также при проведении корректировок в процессе расчета рыночной стоимости.

Информация о местоположении объекта недвижимого имущества с сайта <https://yandex.ru/>







Характеристики, данные, технические параметры объекта оценки установлены на основании предоставленных заказчиком документов, визуального осмотра, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

**7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

Не установлено

**7.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

Исполнителем не выявлены.

**7.4. Основные принципы оценки рыночной стоимости объекта оценки**

Очевидно, что рыночная стоимость объекта оценки, в первую очередь, зависит от его технических характеристик, компании производителя, износа и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другой объекта оценки эквивалентной полезности.

Традиционно в оценочной практике определение рыночной стоимости объекта оценки основывается на следующих принципах.

*Принцип полезности* — рыночную стоимость имеют объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

*Принцип спроса и предложения* — рыночная стоимость объекта оценки складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене.

*Принцип замещения* — рыночная стоимость объекта оценки не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта. Следовательно, стоимость конкретного объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный объект оценки, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

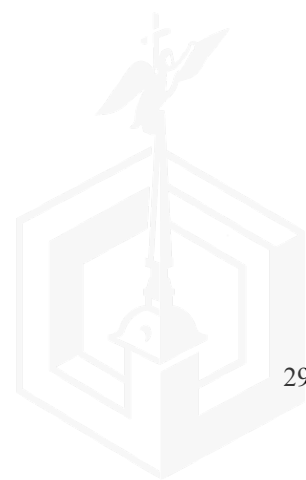
*Принцип ожидания* — величина рыночной стоимости объекта оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от неё.

*Принцип внешнего влияния* — рыночная стоимость объекта оценки зависит от влияния внешних факторов. *Принцип соответствия* — оцениваемый объект имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность объекта оценки, сбалансированы наилучшим образом.

*Принцип наиболее эффективного использования* — рыночная стоимость объекта оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

#### **7.5. Фотографии Объекта оценки**

Фотоматериалы объекта оценки см. Приложения



## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11. ФСО№7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

а) 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;

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) 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.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### 8.1. 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

#### Обзор макроэкономической ситуации в стране

##### 8.1.1. О текущей ценовой ситуации. Ноябрь 2025

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению

составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г.

Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

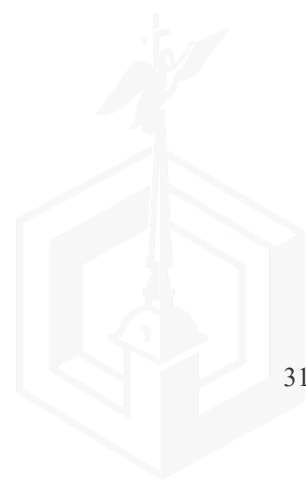
9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года).

В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г.

В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь – ноя.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>															
<b>ВВП</b>	1,0	0,1	1,6	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	5,4	20,1	7,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	2,7	0,1	2,3	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,2	-5,6	-2,5	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 <sup>1</sup>	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4*	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-1,5	0,7	1,3	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	9,0	6,6/ 6,0 <sup>2</sup>	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-8,7	-14,7	-11,4	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,3	0,9	2,3	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.25	ноябрь.25	октябрь.25	III кв. 25	сентябрь.25	август.25	июль.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>															
<b>Реальная заработная плата</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 <sup>3</sup>	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b>															
рублей	96 627 <sup>3</sup>	-	99 707	96 278	96 182	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 <sup>3</sup>	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Численность рабочей силы</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,1	76,3	76,5	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,4	74,7	74,8	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b>															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b>															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b>															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
SA	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> В январе-сентябре 2025 г.

<sup>2</sup> В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.

<sup>3</sup> В январе-октябре 2025 г.

\* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АПП**

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.25	ноябрь.25	октябрь.25	III кв. 25	сентябрь.25	август.25	июль.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	<b>0,8</b>	<b>-0,7</b>	<b>3,1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>0,1</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,1</b>	<b>6,4</b>	<b>4,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,7</b>	<b>1,3</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,4</b>	<b>-4,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,2</b>	<b>1,1</b>	<b>-1,0</b>
добыча угля	-1,5	-0,3	-1,3	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,1	1,9	1,5	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,8	-10,8	-12,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>2,6</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,5</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>2,4</b>	<b>1,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,7</b>	<b>9,8</b>	<b>9,5</b>	<b>2,4</b>	<b>9,6</b>	<b>10,5</b>	<b>8,7</b>
пищевая промышленность	-0,9	-0,8	-0,2	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
в т.ч.															
пищевые продукты	-0,7	-1,6	-0,5	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-3,6	-2,6	-0,6	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	5,3	21,1	9,2	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность	-3,3	-1,8	-2,7	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
в т.ч.															
текстильные изделия	0,7	0,0	4,8	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,4	0,4	-6,8	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-13,4	-11,8	-5,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс	-4,7	-9,1	-7,8	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из неё	-3,1	-6,1	-3,6	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-3,5	-7,3	-5,1	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-13,0	-23,2	-28,5	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,4	-0,1	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс	0,2	-1,7	-0,5	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	-1,1	-2,7	-2,7	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,6	13,0	20,3	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резинные и пластмассовые изделия	-7,4	-9,8	-8,9	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.															
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.25	ноя.25	окт.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июль.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-23,6	-35,3	-38,4	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства в т.ч.	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
мебель	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,0	2,1	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,6	-6,4	4,9	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,7	-3,4	1,3	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,4	-2,3	-3,3	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Источник: [https://economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025\\_12\\_26.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946c9e45337eb6a/2025_12_26.pdf)

### 8.1.2. О текущей ценовой ситуации. 28 января 2026 года

На неделе с 20 по 26 января 2026 года инфляция замедлилась до 0,19% н/н.

На продовольственные товары темпы роста цен снизились до 0,37% н/н, в том числе на продукты питания за исключением плодоовощной продукции до 0,24% н/н, на плодоовощную продукцию – до 1,95% н/н. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен на -0,02% н/н, в секторе наблюдаемых услуг замедление роста цен до 0,22% н/н.

#### Потребительская инфляция с 20 по 26 января

1. На неделе с 20 по 26 января 2026 года темпы роста потребительских цен снизились до 0,19% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,37% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до 2,0% н/н. Снизились темпы роста цен на картофель (до 1,6% н/н), овощи «борщевых» наборов, огурцы (4,6% н/н), помидоры (1,8% н/н), а также бананы (0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции замедление роста цен до 0,2% н/н. Снизились цены на масло сливочное (-0,3% н/н) и масло подсолнечное (-0,2% н/н), подешевела свинина (-0,5% н/н), ускорилось удешевление мяса кур (-0,4% н/н). Снизились темпы роста цен на хлеб (0,3% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,02% н/н. Подешевела одежда (на -0,2% н/н), а также электро- и бытовые приборы (на -0,6% н/н). Цены на легковые автомобили практически не изменились (0,01% н/н): стабильны цены на отечественные автомобили (0,0% н/н), на иномарки динамика цен составила 0,02% н/н. Цены на бензин практически не изменились (0,01% н/н), на дизельное топливо – выросли на 0,03% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 20 по 26 января 2026 года темпы роста цен снизились до 0,22% н/н. Подешевели поездки на отдых в ОАЭ (-4,3% н/н) и на отдых на Черноморское побережье России (-3,3%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (до 0,4% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой (до 0,6% н/н), на мойку автомобиля (0,7% н/н).

#### Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 января на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,1% (+1,5% неделей ранее). В годовом выражении в январе продовольственные товары подорожали на 0,4% г/г.

На отчетной неделе возобновилось увеличение цен на пальмовое масло (+1,0%) и говядину (+1,4%). Вторую неделю подряд растет стоимость пшеницы в США (+2,4%) и во Франции (+1,1%), кукурузы (+1,1%), сахара-сырца (+0,5%), соевых бобов (+0,8%), соевого масла (+2,5%) и свинины (+0,6%). После стабилизации на прошлой неделе подешевел белый сахар (-2,0%).

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,7% (+1,8% на прошлой неделе) в связи с ростом котировок азотных удобрений (+3,5%). Цены на смешанные удобрения сохранились на уровне прошлой недели. В годовом выражении в январе удобрения подорожали на 10,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,5% до +0,4% (от -0,9% до +0,2% неделей ранее). Отмечается снижение стоимости железной руды (-0,4%) и металлопроката (-0,5%). Подорожал металлолом (+0,4%), а стоимость арматуры осталась неизменной. В годовом выражении в январе черные металлы подорожали в среднем на 3,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов рост цен составил 3,8% (стабилизация неделей ранее) на фоне увеличения стоимости алюминия (+2,6%), меди (+3,6%) и никеля (+5,1%). В годовом выражении в январе цены на цветные металлы увеличились на 25,5% г/г.

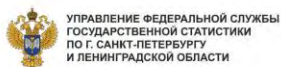
### О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 20 ПО 26 ЯНВАРЯ (РОССТАТ)

	2026 год на 26 янв.		2025 год	
	(г/г)	20-26 янв.	декабрь (м/м)	январь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	6,43	0,19	0,32	1,23
<b>Продовольственные товары</b>	5,81	0,37	0,43	1,33
– без плодоовощной продукции	7,34	0,24	0,28	1,12
– плодоовощная продукция	-0,81	1,95	1,56	2,68
<b>Непродовольственные товары</b>	3,46	-0,02	0,34	0,42
– без бензина	2,26	-0,02	0,47	0,39
– бензин автомобильный	11,65	0,01	-0,43	0,62
<b>Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)</b>	14,14	0,22	0,63	2,04
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>				
<b>Мясо и птица</b>				
Говядина	1		0,96	1,77
Баранина	0,36		0,32	0,21
Куры	-0,35		0,22	0,7
Свинина	-0,45		-1,04	1
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>				
Хлеб	0,3		0,72	1,08
Крупа гречневая	0,2		-1,01	-0,41
Мука	0,13		0,87	1,13
Пшено	0,02		-0,98	1,23
Рис	-0,17		-1,06	0,08
<b>Прочие продовольственные товары</b>				
Вермишель	0,55		0,21	0,43
Кефир	0,45		–	–
Яйца	0,36		0,67	0,54
Рыба	0,2		0,59	2,52
Чай	0,16		-0,15	0,95
Молоко	0,12		0,3	1,48
Соль	0,07		-0,03	1,2
Сахар	0,05		-2,18	0,53
Масло подсолнечное	-0,2		0,32	2,01
Масло сливочное	-0,26		-0,71	1,25
<b>Детское питание</b>				
Консервы фруктово-ягодные	0,4		0,34	0,61
Консервы мясные	0,38		0,14	-0,12
Смеси сухие молочные	0,08		0,72	0,06
Консервы овощные	-0,18		-0,24	-0,09
<b>Фруктово-овощная продукция</b>				
Огурцы	4,59		22,72	7,74
Томаты	1,82		-6,42	-0,04
Морковь	1,74		1,07	1,45
Капуста	1,66		1,17	3,58
Картофель	1,63		3,9	3,46
Яблоки	1,26		1,56	4,28
Лук	0,53		3,92	4,37
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>				
Медикаменты	0,21		0,86	0,65
Строительные материалы	0,06		0,08	0,46
Автомобиль иностранный	0,02		0,32	0,21
Бензин	0,01		-0,43	0,62
Автомобиль отечественный	0		1,53	1,9
<b>Отдельные услуги</b>				
Бытовые	0,53		1,09	1,51
Регулируемые	0,39		0,35	2,39
Туристические	-1,37		1,2	1,53

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/file/download/4fdbd55109cec7bc44d335c5a86f32b9/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_28\\_yanvarya\\_2026\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/4fdbd55109cec7bc44d335c5a86f32b9/o_tekushchey_cenovoy_situacii_28_yanvarya_2026_goda.pdf)

### 8.1.3. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в январе – ноябре 2025 года



## СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА в январе – ноябре 2025 года

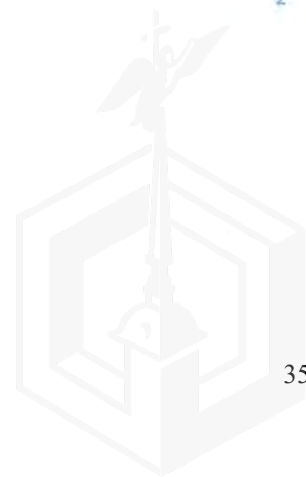
30.01.2026

### ОСНОВНЫЕ СОЦИАЛЬНО – ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ январь – ноябрь в % к соответствующему периоду предыдущего года

ПЕТРОСТАТ



<sup>1</sup> Январь – октябрь к январю – октябрю предыдущего года.  
<sup>2</sup> Ноябрь к декабрю предыдущего года.



## ПРИРОСТ (СНИЖЕНИЕ) ИНДЕКСА ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

январь – ноябрь в % к соответствующему периоду предыдущего года



## ПЕТРОСТАТ

### Прирост (снижение) индексов в составе обрабатывающих производств в январе – ноябре 2025 года



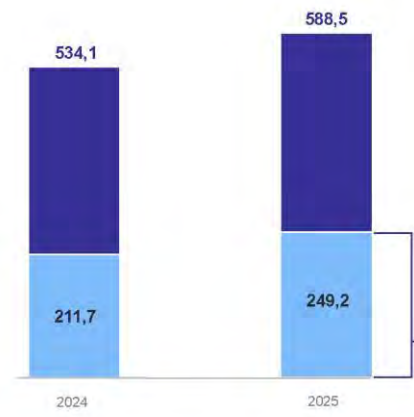
3

## ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ПО ВИДУ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ «СТРОИТЕЛЬСТВО»

в январе – ноябре, млрд рублей

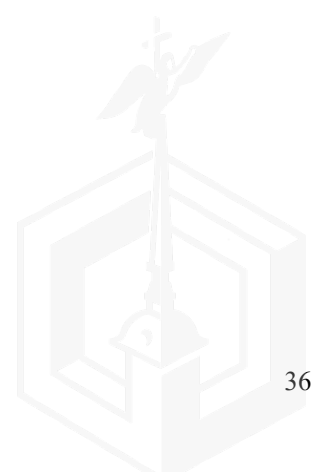
## ПЕТРОСТАТ

Индекс физического объёма  
январь – ноябрь 2025  
к январю – ноябрю 2024  
**100,8%**  
январь – ноябрь 2024  
к январю – ноябрю 2023  
**99,5%**



- Всего
- В том числе крупными и средними организациями
- Строительство инженерных сооружений
- Строительство зданий
- Работы строительные специализированные
- Строительно-монтажные работы, выполненные хозяйственным способом

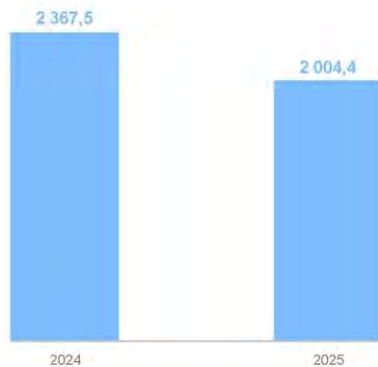
4



## ВВОД В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

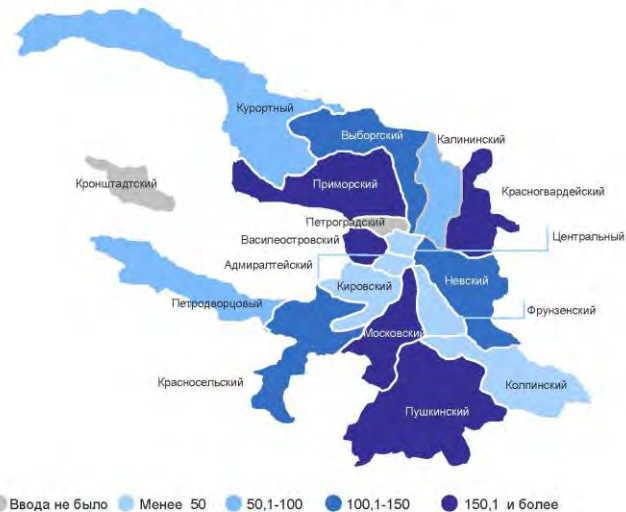
в январе – ноябре, тысяч квадратных метров общей площади

ПЕТРОСТАТ



Число введенных квартир  
**49 638**      **44 486**

### Ввод в действие жилых домов по районам



5

## ПРИРОСТ (СНИЖЕНИЕ) ОБОРОТА РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ

январь – ноябрь в % к соответствующему периоду предыдущего года

ПЕТРОСТАТ

Оборот розничной торговли

**2 809,6** млрд рублей

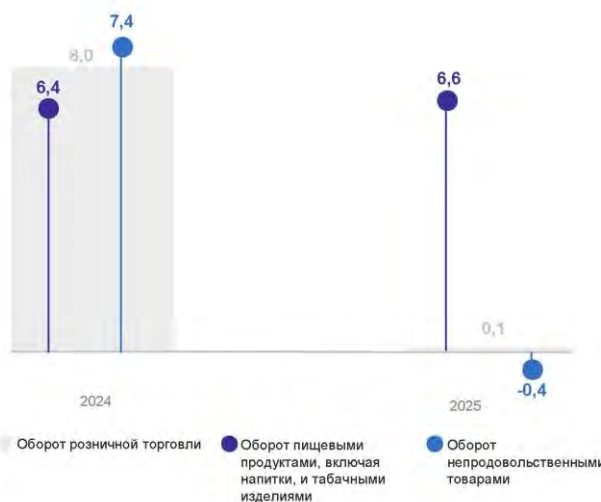
в том числе:

Оборот пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями

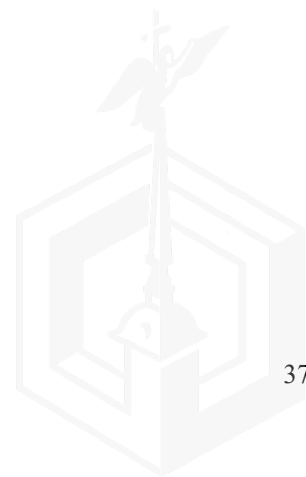
**1 077,0** млрд рублей

Оборот непродовольственными товарами

**1 732,6** млрд рублей



6



## ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН

ноябрь в % к декабрю предыдущего года



## ПЕТРОСТАТ

### Прирост (снижение) цен на отдельные группы товаров и услуг ноября 2025 в % к декабрю 2024



7

## СРЕДНЯЯ НАЧИСЛЕННАЯ ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА ОДНОГО РАБОТНИКА

январь – октябрь

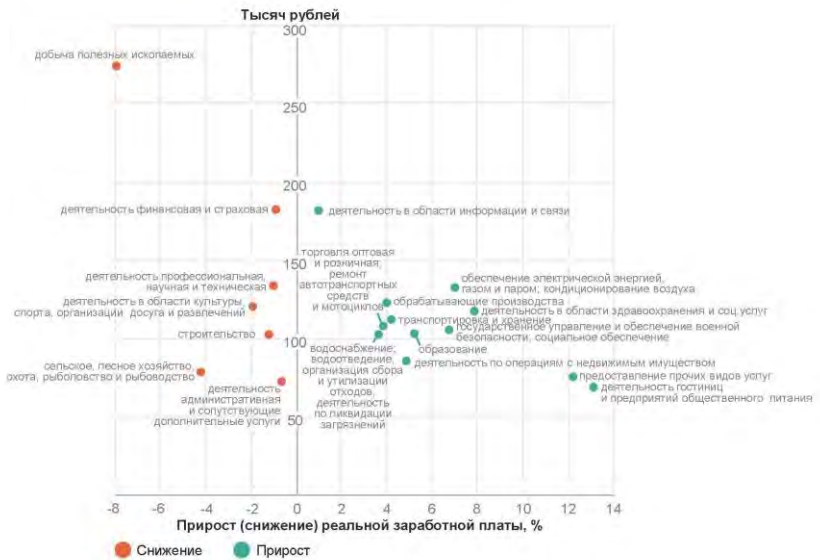
## ПЕТРОСТАТ

Средняя начисленная заработная плата одного работника

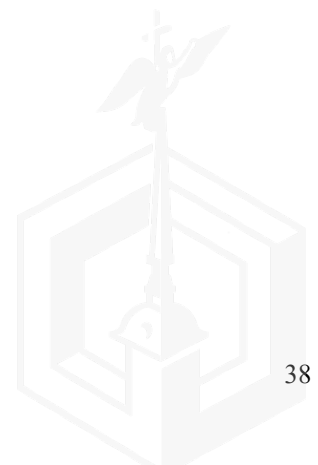
**117,2** тыс. рублей

Реальная начисленная заработная плата по сравнению с январем – октябрем 2024

**103,0%**



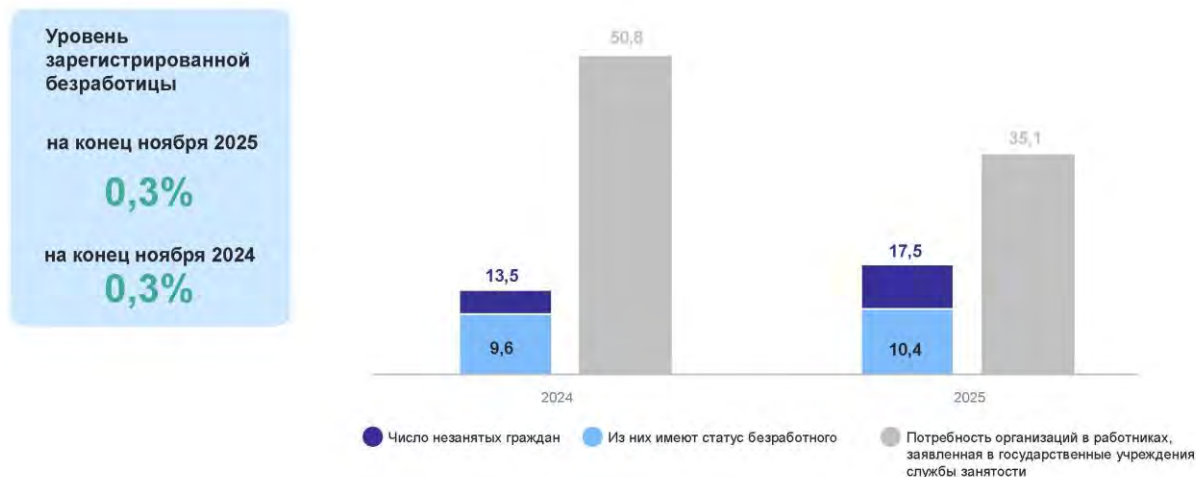
8



## БЕЗРАБОТНЫЕ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ В ГОСУДАРСТВЕННЫХ УЧРЕЖДЕНИЯХ СЛУЖБЫ ЗАНЯТОСТИ

на конец ноября, тысяч человек

ПЕТРОСТАТ



Источник:

[https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11\\_2025\\_%D0%A1%D0%9F%D0%B1\(1\).pdf](https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11_2025_%D0%A1%D0%9F%D0%B1(1).pdf)

### 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

В соответствии с п.б ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости *от назначения (направления использования) объекта недвижимости*, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости *от состояния земельного участка*, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости *от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)* подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от *степени представленности объектов*:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от *экономической активности регионов*:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.<sup>1</sup>

Далее представлены возможные классификационные признаки, по которым может происходить дальнейшая классификационная детализация сегментов рынка недвижимости.

**1. Вид передаваемых прав:**

- 1.1. Собственность.
- 1.2. Краткосрочная аренда.
- 1.3. Долгосрочная аренда.
- 1.4. Право требования.

**2. Тип рынка:**

- 2.1. Первичный рынок.
- 2.2. Вторичный рынок.

**3. Местоположение:**

- 3.1. В пределах одного района.
- 3.2. В пределах населенного пункта.
- 3.3. За пределами населенного пункта.
- 3.4. Прочие факторы местоположения, характерные для оцениваемого объекта.

**4. Количественные характеристики:**

- 4.1. Общая площадь.
- 4.2. Количество комнат.
- 4.3. Прочие количественные характеристики, характерные для оцениваемого объекта.

**5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.<sup>2</sup>**

В таблице представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

<sup>1</sup> [http://www.e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/ocenka\\_nedvigim/posob/216.1.2.html](http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html)

<sup>2</sup> Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

Таблица 8.1 Определение сегмента рынка объекта оценки.

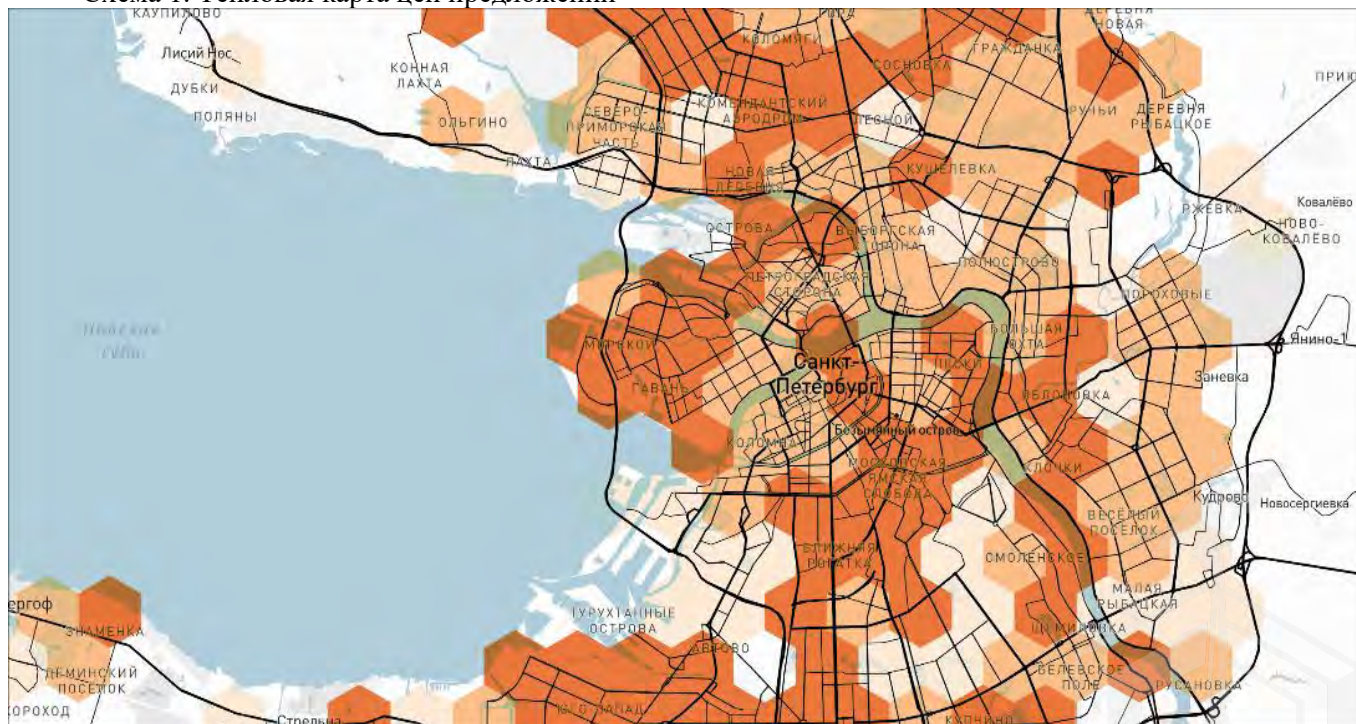
Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Коммерческая недвижимость	Здания/помещения административного и свободного назначения
Состояние земельного участка	В площади застройки	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	Активный рынок недвижимости.	
Степень готовности	Готовые объекты	
<b>Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости</b>		
Вид передаваемых прав	Право владения и пользования (аренда)	
Тип рынка	Вторичный рынок	
Местоположение	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	
Количественные и качественные характеристики	Здания административного и свободного назначения	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: коммерческая недвижимость - здания административного и свободного назначения во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга.

### 8.2.1. Обзор рынка коммерческой недвижимости в г. Санкт-Петербурге на сентябрь-октябрь 2025. ПРОДАЖА

На схеме ниже приведена тепловая карта цен предложений нежилых объектов для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана цен предложений, интенсивность цвета распределена на 3 группы следующим образом: значение медианы в локации до 150 200 руб. за 1 кв.м, от 150 200 до 235 300 руб. за 1 кв.м и свыше 235 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

Схема 1. Тепловая карта цен предложений



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-score.ru/>

В таблице указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения. Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 91 600 до 556 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 258 700 руб., а среднее 271 800 руб. за 1 кв.м с НДС. Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 48 800 руб. до 418 100 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 224 900 руб., среднее значение предложений 223 500 руб. за 1 кв.м с НДС. Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 61 000 руб. до 461 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 243 000 руб., а среднее значение находится на уровне 248 900 руб. за 1 кв.м с НДС. Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 11 600 руб., максимальной 170 000 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 95 000 руб., а средняя цена предложения 90 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Табл. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	91 600	198 700	258 700	271 800	336 800	556 300
Офисные	48 800	149 000	224 900	223 500	297 100	418 100
ПСН	61 000	175 000	243 000	248 900	325 000	461 700
Пром/склад	11 600	60 800	95 000	90 600	115 500	170 000

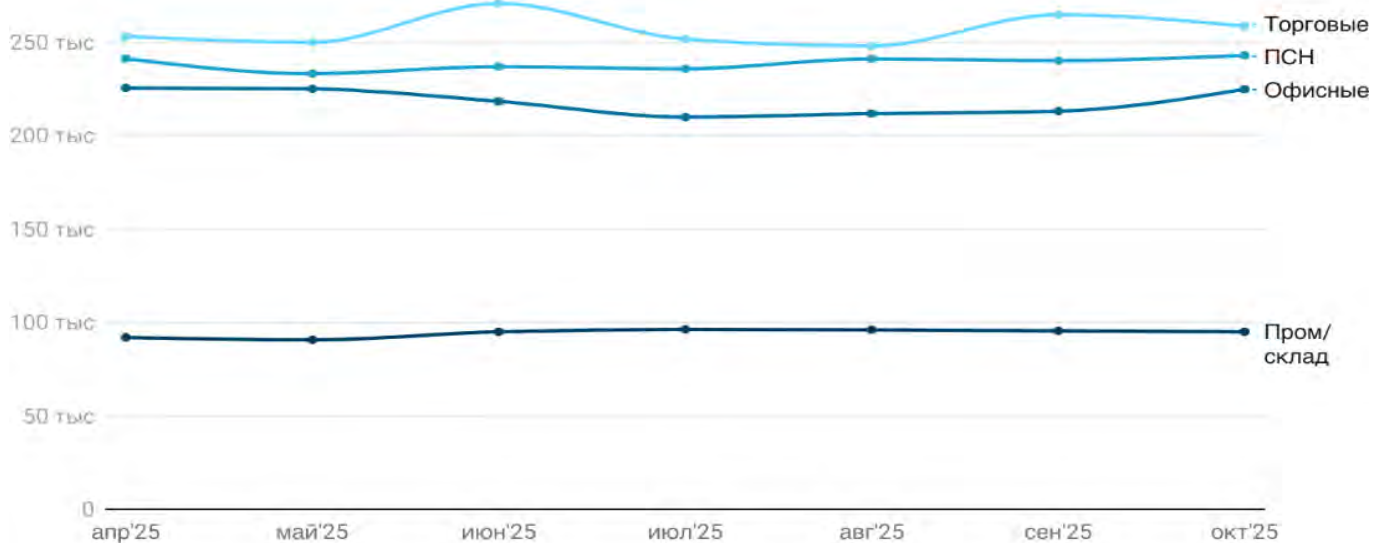
В таблице представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города. Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Московском районе, медиана составила 367 200 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Выборгском районе, медиана цен находится на уровне 214 200 руб./кв.м с учетом НДС. По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Петроградский район, медиана цены предложения в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составила 321 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Колпинском районе города, медианное значение цены там составляет 140 200 руб./кв.м с учетом НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Невском районе с медианной ценой предложения 320 100 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана находится на уровне 131 800 руб./кв.м с учетом НДС. Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 140 000 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимости с медианой цен 40 500 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

Табл. Медианы цен предложений в разрезе районов города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	286 000	265 000	261 100	96 000
Василеостровский	301 400	230 000	269 400	-
Выборгский	214 200	198 100	229 300	92 800
Калининский	240 300	213 800	236 700	40 500
Кировский	226 600	149 600	200 000	88 100
Колпинский	-	140 200	134 400	72 400
Красногвардейский	240 900	240 000	230 100	86 200
Красносельский	255 200	296 300	296 700	68 500
Кронштадтский	-	-	131 800	-
Курортный	241 700	-	150 000	-
Московский	367 200	232 900	268 800	66 100
Невский	239 900	146 100	320 100	106 300
Петроградский	338 000	321 200	300 000	-
Петродворцовый	-	-	294 100	-
Приморский	298 400	199 400	259 500	75 200
Пушкинский	222 600	173 000	178 500	105 000
Фрунзенский	273 700	320 000	265 200	140 000
Центральный	290 700	214 500	238 300	-

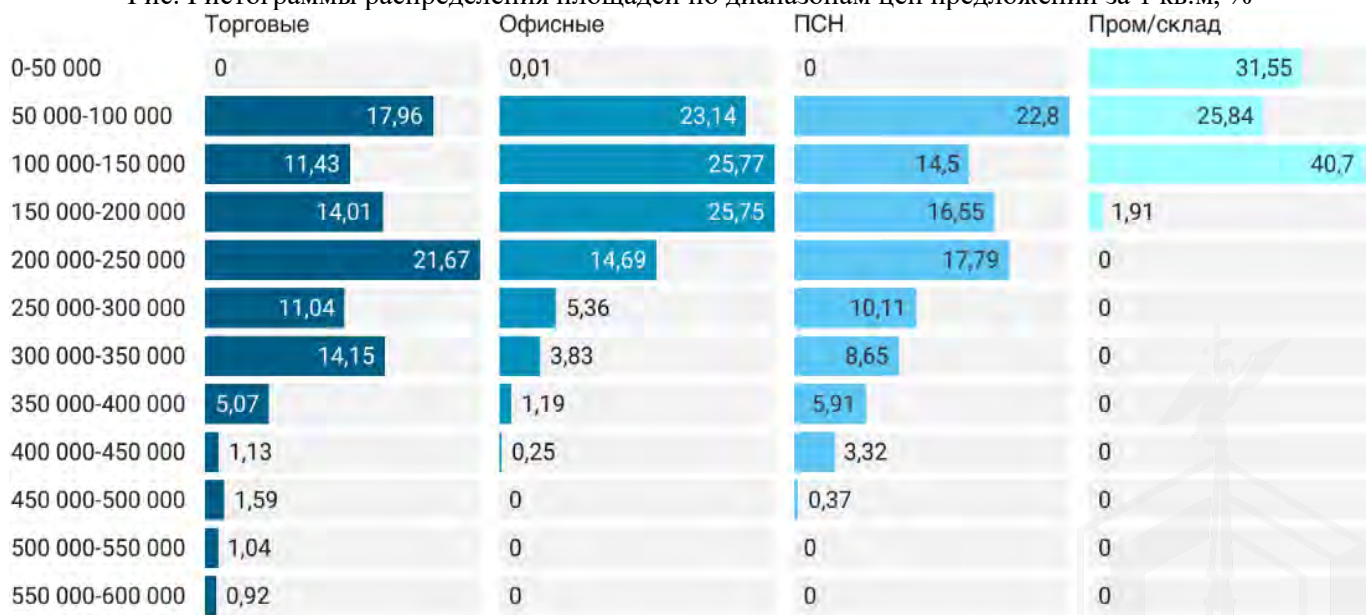
На рис. 1 показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы. Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 248 000 до 270 800 руб./кв.м, с усредненным значением 256 728 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 210 000 до 225 600 руб./кв.м, со средним уровнем 218 414 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 233 200 до 243 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 238 800 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугодия колебалась в диапазоне от 90 700 до 96 300 руб./кв.м, со средней величиной 94 371 руб./кв.м.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



На рис. изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м. Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 200 000 - 250 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 150 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

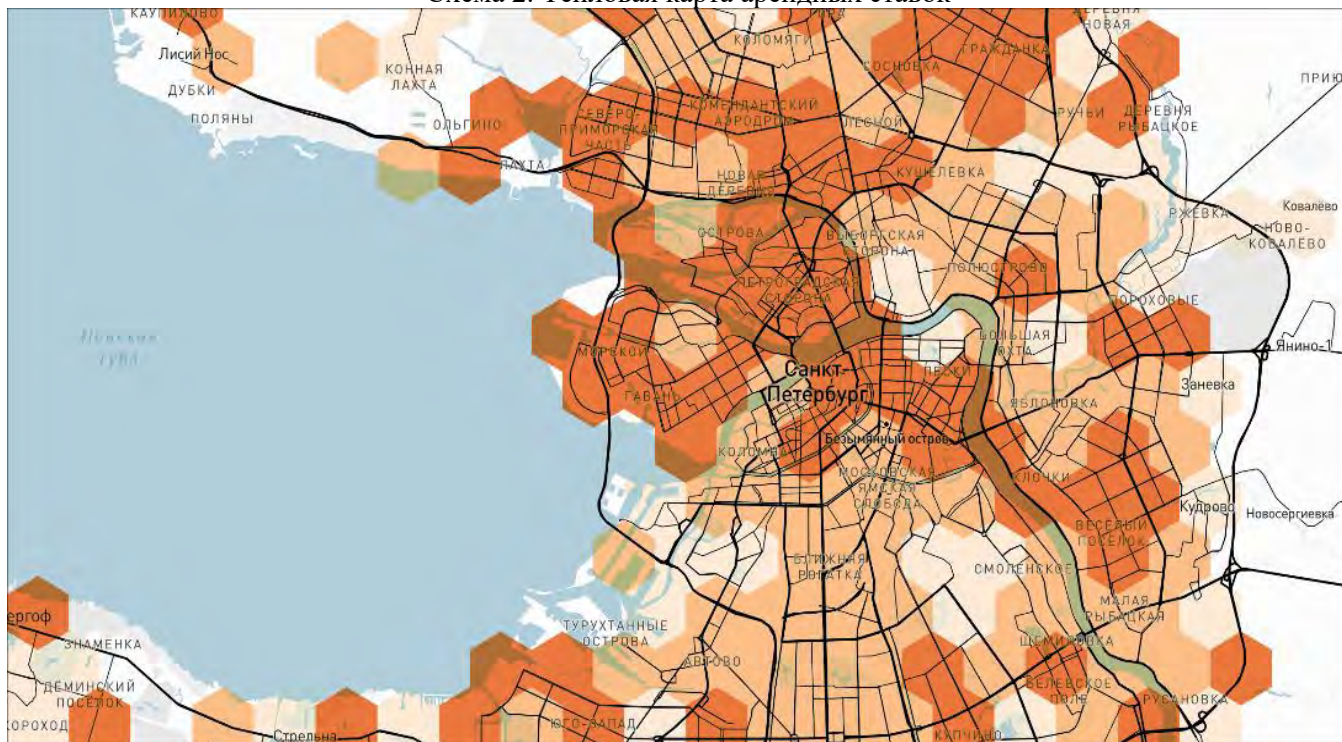
Рис. Гистограммы распределения площадей по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %



## АРЕНДА

На схеме представлена тепловая карта запрашиваемых ставок аренды для демонстрации локальных ценовых зон. Территория города поделена на шестиугольники радиусом 1 км, для каждого из них рассчитана медиана ставок аренды, интенсивность цвета характеризует 3 группы значений: медиана ставок в локации до 12 000 руб. за 1 кв.м/год, от 12 000 до 17 600 руб. за 1 кв.м/год и свыше 17 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Схема 2. Тепловая карта арендных ставок



В таблице приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде. Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 400 до 65 500 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 000 руб., а среднее значение 22 100 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 500 руб. до 50 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 15 300 руб., среднее значение составило 17 800 руб. за 1 кв.м в год без НДС. Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 300 руб. до 46 000 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 18 100 руб., а среднее значение составило 19 800 руб. за 1 кв.м/год без НДС. Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 100 руб., максимальной 15 600 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

Табл. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 400	12 300	20 000	22 100	30 000	65 500
Офисные	7 500	11 600	15 300	17 800	22 000	50 800
ПСН	6 300	13 000	18 100	19 800	25 000	46 000
Пром/склад	4 100	7 500	9 000	9 100	10 800	15 600

В таблице представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города. Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 33 500 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового

назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 100 руб./кв.м/год без учета НДС. По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Петроградский район, медианный уровень ставки в период сентябрь 2025 - октябрь 2025 составил 25 987 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Колпинском районе города, медиана ставок там составляет 9 352 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 23 002 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 10 638 руб./кв.м/год без НДС. Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Приморском районе, медианное значение находилось на уровне 11 000 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 506 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петродворцовом районе города.

Табл. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	20 183	14 400	18 000	9 992
Василеостровский	21 006	18 924	20 810	9 045
Выборгский	19 628	17 400	18 000	10 000
Калининский	17 976	11 864	19 352	8 600
Кировский	21 694	10 572	13 688	8 390
Колпинский	24 000	9 352	12 000	9 000
Красногвардейский	22 389	15 000	18 000	9 000
Красносельский	19 100	15 900	17 334	8 500
Кронштадтский	-	-	10 638	-
Курортный	20 000	-	17 074	-
Московский	19 990	15 600	18 462	8 500
Невский	21 000	13 200	17 988	9 480
Петроградский	33 500	25 987	23 002	7 750
Петродворцовый	14 466	12 000	15 312	6 506
Приморский	19 178	16 000	18 600	11 000
Пушкинский	7 100	10 000	14 400	10 800
Фрунзенский	23 636	11 000	17 269	9 446
Центральный	27 994	22 208	20 000	9 580

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 000 до 20 800 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 571 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 14 000 до 15 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 14 700 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 18 000 до 19 200 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 442 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 900 до 9 200 руб./кв.м/год, со средней величиной 9 028 руб./кв.м/год.

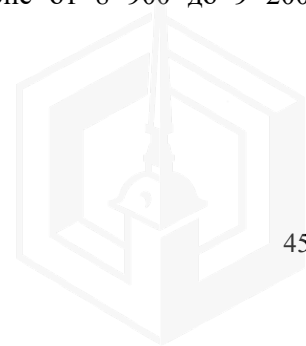
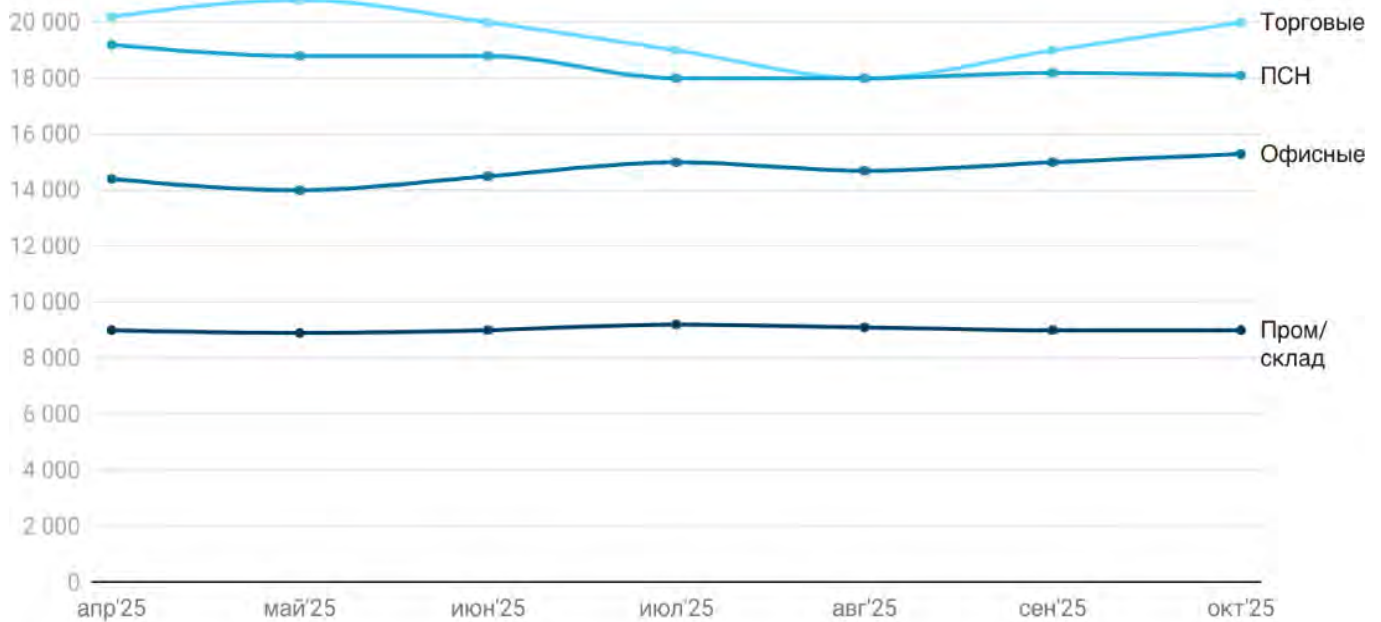
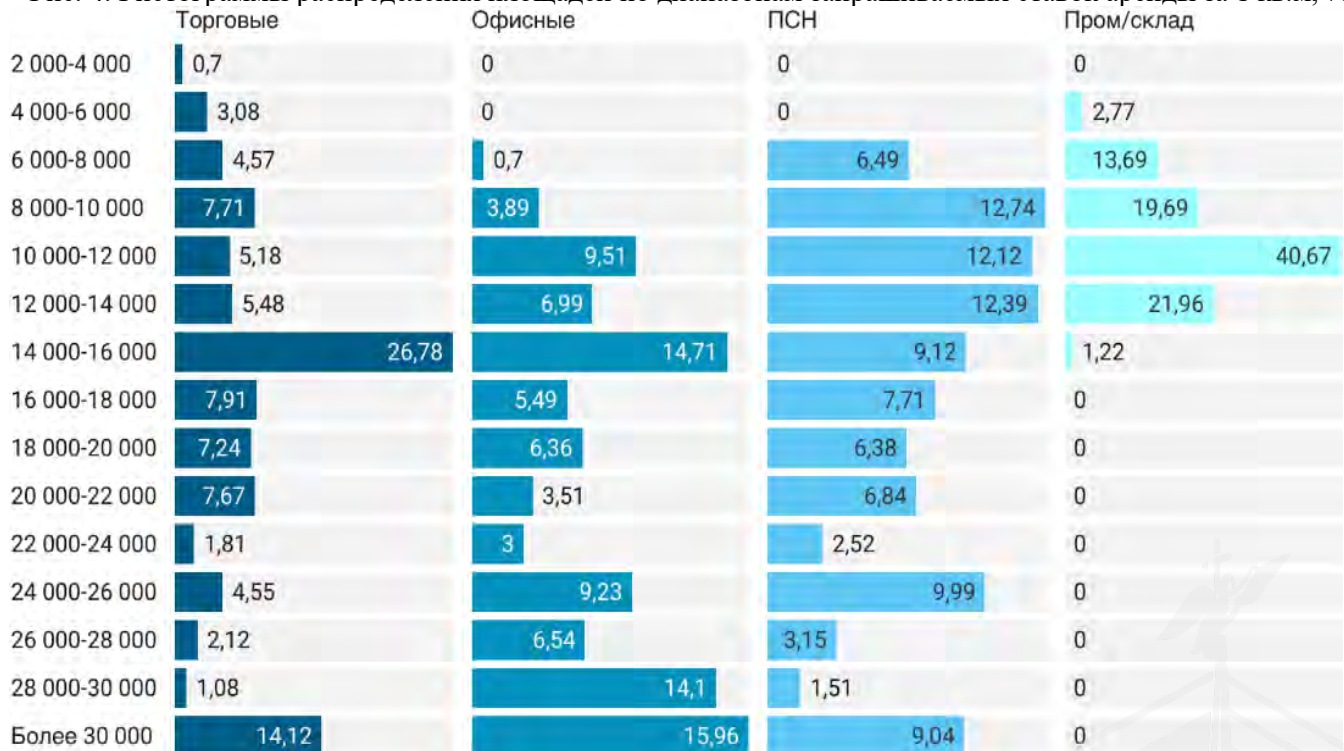


Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



На рис.4 приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды. Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале Более 30 000, помещения свободного назначения в диапазоне 8 000 - 10 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам запрашиваемых ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: аналитический сервис Макроскоп, <https://macro-scope.ru/>

**8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости в сегменте, к которому принадлежит оцениваемый объект, с указанием диапазона их значений.**

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести 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.

Объектом оценки является право пользования и владения (аренда) зданием в площади застройки, которое является объектом культурного наследия, в неудовлетворительном состоянии, соответственно ниже будут представлены сделки по аренде сопоставимых объектов по данным торговых площадок: <https://torgi.gov.ru> и [фондимуущества.рф](https://fondimущества.рф)

Анализ рынка объекта оценки за период, предшествующий дате определения стоимости объекта оценки, представлен в таблице ниже.



Таблица 8.2 Перечень предложений по аренде зданий ОКН (сделки)

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Статус объекта	Этажность	Материал стен	Физическое состояние	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	НДС в составе	расходы	Обоснование выбора аналога
1	Санкт-Петербург г, Красное Село г, Лермонтова ул, дом 30, литер А	здание	ОКН	1, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное	798,70	199 000	249	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/5053">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/5053</a>	15.01.2026	не включен	не включены	Прием заявок
2	Санкт-Петербург г, Петергоф г, Санкт-Петербургский пр-кт, дом 24, литер А	здание	ОКН	2, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное	136,90	113 844	832	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4798">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4798</a>	24.09.2025	не включен	не включены	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение от среднего значения (экстремум)
3	Санкт-Петербург г, Сестрорецк г, Максима Горького ул, дом 8, литер А	здание	ОКН	2, в том числе подземных 0	деревянные	неудовлетворительное	620,60	225 750	364	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4278">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4278</a>	15.01.2025	не включен	не включены	Аналог №1
4	г Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Петергоф, ул Аврова, дом 24 к. 1 литера А	здание	ОКН	1, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное	216,70	85 563	395	<a href="https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?formRec=false">https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?formRec=false</a>	25.01.2024	не включен	не включены	Аналог №2
5	г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3 литера А	здание	ОКН	2, в том числе подземных 0	деревянные	неудовлетворительное	488,70	132 000	270	<a href="https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/21000019360000000097_1/(lotInfo:info)?formRec=false">https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/21000019360000000097_1/(lotInfo:info)?formRec=false</a>	04.12.2024	не включен	не включены	Здание ветхое
6	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	здание	ОКН	2, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное	261,30	241 500	924	<a href="https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/210000193600000000403_1/(lotInfo:info)?formRec=false">https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/210000193600000000403_1/(lotInfo:info)?formRec=false</a>	15.01.2025	не включен	не включены	Не использовался в качестве аналога. Существенное отклонение от среднего значения (экстремум)
7	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е	здание	ОКН	1, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное (частично разрушены перекрытие, кровля, проемы)	271,70	103 441,50	381	<a href="https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/210000193600000000523_2/(lotInfo:info)?formRec=false">https://torgi.gov.ru/nw/public/lots/lot/210000193600000000523_2/(lotInfo:info)?formRec=false</a>	24.09.2025	не включен	не включены	Аналог №3

В выборке представлены сделки по аренде зданий сопоставимого назначения. Среди выставленных в аренду объектов были отобраны объекты-аналоги №№3,4,7. Объекты-аналоги отобраны как наиболее близкие к объекту оценки по следующим ценообразующим признакам:

- Схожесть местоположения;
- Условия финансирования сделки и условия продажи;
- Транспортная доступность;
- Максимальная близость физических характеристик;
- Равное разрешённое использование

Таким образом, были определены и приняты к расчётам аналоги, которые являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки.

Оценщиком был выполнен анализ цен, определено, что цены (сделок) по аренде, находятся в следующих диапазонах цен:

Таблица 8.3 Диапазон цен аренды

Наименование	Показатели стоимости, руб./кв.м./мес./без НДС
Минимальное значение выборки	249
Максимальное значение выборки	924
Среднее значение по выборке	488
*Медиана	381

\*Медиана — это значение признака, которое лежит в основе ранжированного ряда и делит этот ряд на две равные по численности части.

**Вывод:** в результате анализа выборки, видно, что отобранные для расчета объекты-аналоги являются наиболее сопоставимыми для объекта оценки по основным ценообразующим факторам и находятся в рамках диапазона выборки предложений. Интервал значений цен предложений по аренде сопоставимых коммерческих площадей: от 249 до 924 рублей за 1 кв.м./ в месяц. В качестве объектов-аналогов в расчете будут использованы предложения наиболее близкие по своим характеристикам к объекту оценки.

#### 8.4. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

При оценке рыночной стоимости на нее влияет и период, в котором она рассматривается.

В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса.

В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням:

##### 1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

##### 2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

##### 3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 8.4 Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
<b>1-й уровень (страна)</b>	
<b>Экономические</b>	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
<b>Социальные</b>	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
<b>Физические</b>	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
<b>Политические</b>	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
<b>2-й уровень (город, район)</b>	
<b>Местоположение</b>	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
<b>Физические характеристики</b>	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
<b>Условия продаж</b>	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
<b>Временные факторы</b>	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
<b>Условия финансирования</b>	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств

**3-й уровень (помещение)**

Таблица 12. Ценообразующие факторы. Объекты свободного назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,32
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно "красной линии"	0,08
4	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,06
5	Состояние отделки	0,06
6	Этаж расположения	0,05
7	Наличие отдельного входа	0,05
8	Физическое состояние объекта	0,05
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04
10	Тип парковки	0,03
11	Материал стен	0,03
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03
13	Тип планировки	0,03
14	Наличие охраны	0,03
15	Возраст здания	0,03
16	Доля стоимости, приходящейся на объекты капитального строительства (улучшения) в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,03

Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии.

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.<sup>3</sup>

Таблица 8.5 Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

Наименование	Значение	
<b>Скидка на торг</b>	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
<b>Местоположение</b>	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
<b>Физические характеристики</b>	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
<b>Размер объекта</b>	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
<b>Техническое состояние</b>	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
<b>Этаж расположения объекта недвижимости</b>	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	
<b>Строительная характеристика объекта</b>	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.	
<b>Инженерные</b>	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия	

<sup>3</sup> Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
<b>коммуникации</b>	одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
<b>Передаваемые права собственности</b>	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<b>Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</b>	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
<b>Условия продажи</b>	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
<b>Условия арендных отношений</b>	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

Перечень основных ценообразующих факторов для оцениваемых объектов недвижимости и обоснование их значений приведены в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом в соответствующем разделе.

### **8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимого имущества.**

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

2. Спрос и предложение. По результатам исследования рынка коммерческих площадей административного и свободного назначения во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга установлено, что сделок на торговых площадках достаточно, для составления выборки.

3. Мотивации покупателей и продавцов. Основной мотивацией участников сделки купли-продажи, аренды недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом.

5. Стоимость сделок по ставке аренды 1 кв. м зданий ОКН, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 249 руб./кв. м до 924 руб./кв.м в месяц, среднее значение составляет 488 руб./кв.м. в месяц, значение медианы составляет 381 руб./кв.м в месяц. (без НДС и корректировок на разницу в количественных и качественных характеристиках объектов). По мнению Оценщика, разница границ диапазона преимущественно зависит от местоположения, площади, физического состояния и др.

6. Ликвидность рынка. В целом ликвидность рынка недвижимости в данном районе может быть оценена как средняя. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости.



## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)



- Типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты общественного назначения							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18

Источник:

<https://www.statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Результат анализа ранка предложений показал, что рынок объекта оценки характеризуется средним уровнем торговой активности.

Таким образом, с учетом сказанного, можно сделать вывод о ликвидности объекта оценки:

1. Типичный срок экспозиции составляет 5-16 месяцев, среднее значение 10 для административных зданий.
2. Степень ликвидности объекта оценки – принимается как средняя.



## 9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости объекта оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта собственности, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование Объекта оценки может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование Объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Анализ наиболее эффективного использования объекта — это использование объекта, отвечающее четырем критериям:

1. Правомочность, то есть законное использование Объекта оценки, которое не противоречит законодательству Российской Федерации.

На этой стадии оценщиком рассматриваются частные ограничения. На основании анализа правовой и нормативной базы формируется перечень конкретных видов потенциального использования Объекта оценки.

Очень важно в процессе анализа юридической допустимости не только установить, каково нынешнее влияние юридического фактора на рассматриваемый объект и возможности его использования, но и прогнозировать его изменения в будущем.

Кроме того, необходимо учитывать ограничения, которые могут проистекать из договоров о приобретении объектов.

2. Физическая осуществимость — рассмотрение технологически реальных для данного Объекта оценки способов использования.

К указанному критерию относятся следующие показатели: размер, форма, район, дизайн, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение). Все вышеперечисленные показатели в той или иной мере влияют на предполагаемый вариант использования объекта оценки.

3. Финансовая оправданность, то есть выбор такого варианта использования Объекта оценки, который будет приносить доход владельцу.

Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная эффективность, то есть выбор того варианта, который, являясь физически возможным, правомочным и финансово оправданным, приносит наибольшую чистую прибыль.

### Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (здание) позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

#### Законодательно разрешенное использование

Рассматриваемое здание, возможно использовать в качестве недвижимости административно-бытового назначения. Использование недвижимости по прямому назначению не противоречит законным способам использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречит распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

#### Физически возможный вариант использования

Здание может использоваться в качестве коммерческой недвижимости. Физическое состояние объекта неудовлетворительное, не пригодное для эксплуатации без проведения ремонтно-восстановительных работ.

### Экономически целесообразное использование

Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Использование здания в качестве административной (офисной) недвижимости позволит обеспечить доход, рынок аренды есть.

Максимально продуктивное использование Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием объекта оценки. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать его 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 на административную недвижимость.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Таблица 9.1 Анализ возможных функций использования Объекта оценки

<b>Функция использования</b>	<b>Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта</b>	<b>Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта</b>
Торговая	- расположение здание в центральной части населенного пункта; - хорошая транспортная доступность;	- кабинетная планировка -средний пешеходный трафик - неудовлетворительное состояние здание - отсутствие отделки
Административная (офисная)	- тип здания и этажей с кабинетной планировкой - хорошая транспортная доступность; - достаточный уровень естественной инсоляции помещений.	- неудовлетворительное состояние здание - отсутствие отделки

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (средний уровень пешеходных и транспортных потоков вблизи Объекта оценки) и технические характеристики Объекта (тип здания, планировка этажей), Оценщик считает, что здание является универсальным – свободного назначения, но максимально эффективным будет использование объекта в качестве административной (офисной) недвижимости, после проведения ремонтно-восстановительных работ, т.к. объект оценки на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии.

**Вывод:** Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться использование объекта оценки в качестве административной (офисной) недвижимости, после проведения ремонтно-восстановительных работ, т.к. объект оценки на дату оценки находится в неудовлетворительном состоянии. Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку с Заказчиком.
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 и определение итоговой стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке объекта оценки.

### 10.2. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

В соответствии с п. 11 ФСО I - Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

В соответствии с п. 12 ФСО I Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

В соответствии с п. 1-3, 4, 11, 24 ФСО V:

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 оценки 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.

**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.

**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.

**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.

#### 10.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

В соответствии с ФСО V 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.

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.

В соответствии с ФСО №7 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.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости», при применении сравнительного подхода 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.

**Качественные методы определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, по мнению Оценщика, носят достаточно субъективный характер, поэтому в большинстве случаев предпочтение отдается количественным методам.**

**В процессе анализа сегмента рынка, к которому относится объект оценки, было выявлено достаточное для оценки количество предложений о сдаче в аренду нежилых помещений, сопоставимых с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. С учетом этого, Оценщиком принято решение использовать в рамках сравнительного подхода метод корректировок,**

*поскольку он является наиболее доступным для использования.*

#### **10.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования**

В соответствии с ФСО V 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.

В соответствии с п. 23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

*Доходный подход при определении стоимости права пользования отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.*

*Оценщикам следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.*

*Заказчик не располагает данными о доходах, получаемых от использования объекта аренды в коммерческой деятельности, и о расходах, которые он несет в связи с осуществлением данной деятельности. Так как сведения о результатах коммерческой деятельности потенциального арендатора является закрытой информацией, определение арендной платы доходным подходом не представляется возможным.*

*По этой причине Оценщиком принято решение отказаться от использования доходного подхода.*

#### **10.2.3. Затратный подход: обоснование отказа от использования**

В соответствии с ФСО V 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.

Согласно п. 24 ФСО №7:

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).

*Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.*

*Определение арендной ставки затратным подходом носит весьма относительный характер. Во избежание погрешности расчетов, было принято провести расчет арендной ставки только сравнительным подходом.*



## 11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

#### **Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж**

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки.

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.

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО I о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

#### **Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода**

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;

- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

#### **Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки**

Для составления выборки Оценщиком установлена единица сравнения – стоимость аренды в рублях /1кв.м. объекта в месяц. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 (Оценка недвижимости ФСО №7) п.22, д: «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».

На основании исследования рынка и отсутствия заслуживающей доверия многофакторной модели, рассчитывающей и отражающей величины вкладов того или иного фактора в стоимость объекта оценки, вклады каждого элемента сравнения (ценообразующего фактора) в стоимость объекта оценки принимаются Оценщиком равными.

#### **Выбор наиболее сопоставимых аналогов**

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

1. достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
2. количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
3. дату предложения;
4. независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений аналогов по аренде, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

- расположены на незначительном удалении расстоянии от объекта оценки,
- имеют схожие с объектом оценки характеристики,
- дата предложения: актуальны на дату оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

Список (реестр) обнаруженных объектов, подобных объекту оценки, представлен в разд. 8.3 настоящего отчета об оценке. При выборе объектов-аналогов были отброшены максимальные и минимальные значения предложения, значительно отличающихся от средних значений, и отобраны предложения близкие к среднему диапазону рынка и максимально схожими по ценообразующим факторам и техническим характеристикам, как наиболее перспективные для совершения сделки. В целях оценки оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемыми объектами. Для проведения сравнения были отобраны объекты-аналоги наиболее сопоставимые по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

## **Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:**

### *1. Выбор района с развитым рынком*

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка...» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым.

### *2. Выбор объектов аналогов.*

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны сделки по аренде зданий (ОКН) административного и свободного назначения по месторасположению объектов оценки во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга, наиболее близкие по дате к дате оценки из того, что имелось в распоряжении Оценщика.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны нижеприведенные аналоги по критерию максимальной схожести, полноты информации и отсутствия дополнительных улучшений и обременений:

Данные об отобранных для сравнения объектах-аналогах приведены в нижеследующей таблице:



Таблица 11.1 Описание объектов-аналогов для расчета арендной платы (сделки)

№ п/п	Адрес	Тип объекта	Статус объекта	Этажность	Материал стен	Физическое состояние	Площадь, кв.м.	Цена аренды в месяц (руб.)	Цена аренды (руб) за 1 кв.м/месяц	Источник	Дата объявления	НДС в составе	расходы
1	Санкт-Петербург г, Сестрорецк г, Максима Горького ул, дом 8, литер А	здание	ОКН	2, в том числе подземных 0	деревянные	неудовлетворительное	620,60	225 750	364	<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4278">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4278</a>	15.01.2025	не включен	не включены
2	г Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Петергоф, ул Аврора, дом 24 к. 1 литера А	здание	ОКН	1, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное	216,70	85 563	395	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	25.01.2024	не включен	не включены
3	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е	здание	ОКН	1, в том числе подземных 0	кирпич	неудовлетворительное (частично разрушены перекрытие, кровля, проемы)	271,70	103 441,50	381	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	24.09.2025	не включен	не включены



### **Внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами**

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. Внесение поправок позволяет определить адаптивную цену объектов-аналогов, если бы они имели такие же полезные свойства, что и оцениваемый объект.

При этом корректировки вносятся со знаком:

- **плюс**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;
- **минус**, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

### **Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов**

При корректировке цен аналогов все поправки делаются, от объекта сравнения к объекту оценки.

Если сравниваемый элемент в сопоставимом объекте лучше, чем в объекте оценки, то берется отрицательная поправка, т.е. со знаком «минус». Если сравниваемые элементы в сопоставимом объекте хуже, чем в оцениваемом, то берется положительная поправка, т.е. со знаком «плюс».

Особое место среди поправок занимает скидка на торг. Она вносится в самом начале расчетов до внесения всех остальных поправок. Необходимость учета скидки на торг обосновывается тем, что для проведения сравнения отобраны предложения по продаже (аренде) объектов сравнения, а не реальные сделки. Предполагается, что стоимость объектов сравнения при совершении реальной сделки может уменьшиться.

В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется *первый этап корректировок*: на вид права, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными

На *втором этапе* выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

*Процентные (коэффициентные) поправки* вносятся путем умножения цены аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках 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, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

**K** – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

**C<sub>oo</sub>** – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

**C<sub>oa</sub>** – данные для объекта-аналога.

*Стоимостные (денежные) поправки.* Денежные поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная поправка применяется - если хуже. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

### **Обоснование корректировок**

#### **Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы**

Согласно заданию на оценку, арендная ставка в настоящем отчете определяется как «чистая» без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. Объекты аналоги №№ 1,2,3,4 не содержат в себе коммунальные и эксплуатационные расходы, они оплачиваются отдельно, соответственно корректировки к ним не требуются.

### Оцениваемое право.

Оценивается право пользования и владения (аренда) – аналоги сопоставимы, корректировки не вводились.

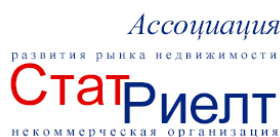
### Условия продажи/предложения.

Так как все объекты-аналоги являются сделками, то корректировка на торг не требуется.

### Условия рынка (время аренды/предложения)

Ниже приведены типичные сроки ликвидности сопоставимых объектов:

→ [statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda](https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda)



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предл

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.01.2026 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 19.01.2026 г.\)](#)

- Типичные для рынка сроки<sup>1</sup> продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости, расположенные на земельном участке	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
<b>Объекты общественного назначения</b>							
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	16	10	8	10	15
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	19	12	10	12	18

Источник:

<https://www.statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2026-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/4057-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2026-goda>

Все объекты-аналоги сделки, которые состоялись в период с 25.01.2024г до даты оценки. Поправки на дату сделки приняты на уровне инфляции, по данным сайта <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>.

Таблица 11.2 Таблица инфляции

Индексы потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, месяцы (с 1991 г.)						
к концу предыдущего месяца			Индекс перехода		Инфляция	
январь	01.01.2024	100,86	1,0086	1,146612	14,66%	
февраль	01.02.2024	100,68	1,0068	1,1388677	<b>13,89%</b>	
март	01.03.2024	100,39	1,0039	1,1344433	13,44%	
апрель	01.04.2024	100,50	1,005	1,1287993	12,88%	
май	01.05.2024	100,74	1,0074	1,1205076	12,05%	
июнь	01.06.2024	100,64	1,0064	1,1133819	11,34%	
июль	01.07.2024	101,14	1,0114	1,1008325	10,08%	
август	01.08.2024	100,20	1,002	1,0986352	9,86%	
сентябрь	01.09.2024	100,48	1,0048	1,0933869	9,34%	
октябрь	01.10.2024	100,75	1,0075	1,0852476	8,52%	
ноябрь	01.11.2024	101,43	1,0143	1,0699473	6,99%	
декабрь	01.12.2024	101,32	1,0132	1,056008	5,60%	
январь	01.01.2025	101,23	1,0123	1,0431769	<b>4,32%</b>	
февраль	01.02.2025	100,81	1,0081	1,0347951	3,48%	
март	01.03.2025	100,65	1,0065	1,0281124	2,81%	
апрель	01.04.2025	100,4	1,004	1,0240163	2,40%	
май	01.05.2025	100,43	1,0043	1,0196319	1,96%	
июнь	01.06.2025	100,20	1,002	1,0175967	1,76%	
июль	01.07.2025	100,57	1,0057	1,0118293	1,18%	
август	01.08.2025	99,60	0,996	1,0158928	1,59%	

сентябрь	01.09.2025	100,34	1,0034	1,0124505	1,25%
октябрь	01.10.2025	100,50	1,005	1,0074134	0,74%
ноябрь	01.11.2025	100,42	1,0042	1,0032	0,32%
декабрь	01.12.2025	100,32	1,0032	1	0,00%
январь	01.01.2026	100,00	1	0	

Таблица 11.3 Корректировка на дату сделки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата сделки/предложения	02.02.2026	15.01.2025	25.01.2024	24.09.2025
поправка, %		<b>4,32%</b>	<b>13,89%</b>	0,00%

Примечание: Аналог №3 находится в рамках типичного срока экспозиции.

### Условия рынка (условия финансирования)

При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

### Местоположение

Местоположение объектов оказывает влияние на цены сделок. Вносимые корректировки отражают следующие факторы, влияющие на стоимость:

- Наличие инфраструктуры в районе окружения объекта аналога;
- Транспортная доступность района. Поправка отражает транспортную доступность объекта, т.е. наличие подъездных асфальтовых путей от объекта до основных магистралей;
- Привлекательность района расположения. Корректировка проводится с учетом привлекательности местоположения объектов сравнения и отражает влияние вышеперечисленных факторов на их стоимость.

Объект оценки и аналоги расположены во внутригородских муниципальных образованиях г. Санкт-Петербурга, поселок Стрельна по месторасположению объекта оценки и город Ломоносов. Месторасположение сопоставимо и не требует корректировок.

### Расположение относительно 1 линии

Использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.512, таб.192.





**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 93. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,86	0,94
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,88	0,93

**Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов**

Таблица 94. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,86	0,95

Таблица 11.4 Корректировка на красную линию

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Расположение относительно красной линии</b>	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	внутри квартала
поправка, %		0,00%	0,91/1-1 = -9,00%	0,00%

### Статус объекта

Объект оценки, как и объекты аналоги являются объектами культурного наследия – корректировки не требуются.

### Тип объекта

Объект оценки представляет собой нежилое отдельностоящее здание. Все аналоги сопоставимы – корректировки не требуются.

### Назначение площадей

Оцениваемое здание относится к универсальным общественным зданиям свободного назначения, но имеет кабинетную/комнатную планировку, соответственно наиболее подходящий вид использования как административное (офисное) здание. Объекты-аналоги представляют собой административные (офисные) или свободного назначения коммерческие здания – корректировки в данном случае не требуются.

### Этаж расположения

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.382, таб.300.

 СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Таблица 300. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,92
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,88	0,75	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,68	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,75	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,69	0,91

Таблица 11.5. Корректировка на этаж

№п/п	Площадь по этажам	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Этаж расположения	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
2	Общая площадь	<b>2 266,10</b>	620,60	216,70	271,70
3	1	453,6+284,6 = 738,20	310,30	216,70	271,70
4	2 и выше	355,6+453,1+357,8+361,4 = 1 527,90	310,30	0,00	0,00
5	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
6	подвал	0,00	0,00	0,00	0,00
7	коэф-т	(стр.3*1+стр.4*0,9+стр.5*0,87+стр.6*0,8) / (ст.3+стр.4+стр.5+стр.6) = 0,93	(стр.3*1+стр.4*0,9+стр.5*0,87+стр.6*0,8) / (ст.3+стр.4+стр.5+стр.6) = 0,95	(стр.3*1+стр.4*0,9+стр.5*0,87+стр.6*0,8) / (ст.3+стр.4+стр.5+стр.6) = 1,00	(стр.3*1+стр.4*0,9+стр.5*0,87+стр.6*0,8) / (ст.3+стр.4+стр.5+стр.6) = 1,00
8	Корректировка в долях		0,98	0,93	0,93
9	Корректировка, %		-2%	-7%	-7%

Примечание: для определения площадей по этажам Оценщиком использовались технические документы, предоставленные заказчиком. По аналогам использована информация из текста объявления.

### Материал стен

Использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.512, таб.464.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов			
Таблица 464. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по Росстат и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,93	0,89	0,98
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,82	0,74	0,90
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,90	0,98
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,84	0,76	0,92

Таблица 11.6. Корректировка на материал стен

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Материал стен	кирпич	деревянные	кирпич	кирпич
поправка, %		1/0,84-1 = 19,05%	0,00%	0,00%

#### Наличие отдельного входа

Объект оценки – здание с отдельным входом. Объекты аналоги сопоставимы – корректировки не требуются.

#### Наличие инженерных коммуникаций

К Объекту оценки подведены инженерные коммуникации. На дату оценки здание не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отключены. Объекты-аналоги в сопоставимом состоянии – корректировки не требуются.

#### Физическое состояние здания

Использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.459, таб.419.

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.			
Таблица 419. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,72	0,90
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,58	0,48	0,69
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,81	0,73	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,62	0,52	0,73

Таблица 11.7. Корректировка на физическое состояние здания

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<b>Физическое состояние здания</b>	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Физическое состояние здания (объекта оценки) определено на основании документации, предоставленной Заказчиком, визуального осмотра.

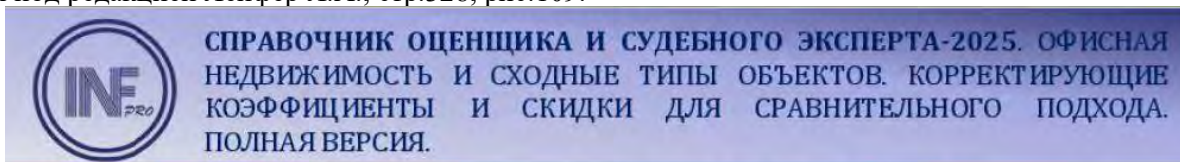
Физическое состояние зданий (аналогов) определено на основании анализа общедоступных источников информации, фотографий, а также из текста описания объявления.

В данном случае корректировки не требуются.

### Поправка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв.м.) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше).

Для расчета корректировки использован справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А., стр.328, рис.109.



Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, расширенный интервал

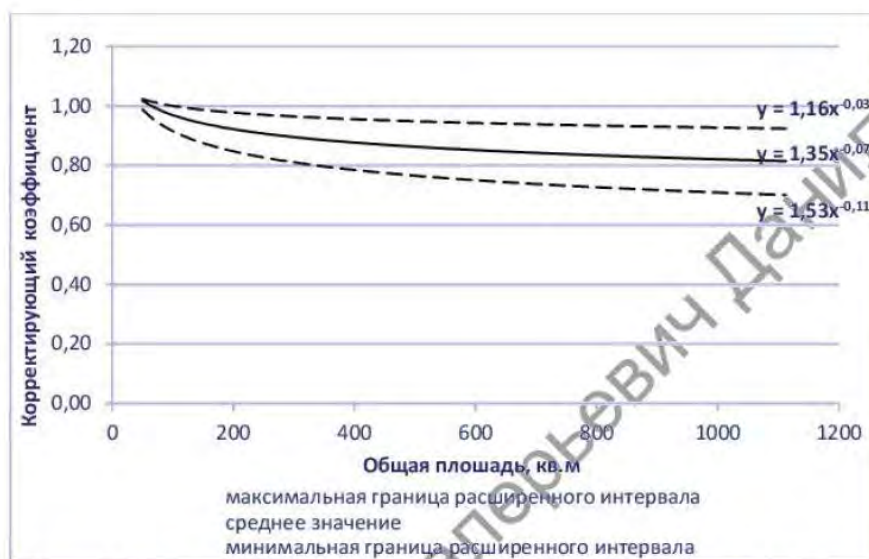


Рис. 109. Зависимость удельной арендной ставки объекта офисного назначения от площади, данные по Санкт-Петербургу. Расширенный интервал.

Таблица 11.8. Корректировка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, м2	2 266,10	620,60	216,70	271,70
поправка на площадь, %		-13,28%	-22,76%	-20,81%

Примечание: для расчета корректировки использовался коэффициент торможения в размере -0,11 (правая граница), как наиболее вероятная величина, т.к. между объектом оценки и аналогами имеется существенная разница в площади.

### Весовые коэффициенты.

Весовые коэффициенты рассчитывались как взвешенные величины обратно пропорциональные суммам процентных и переведённых в процентные абсолютные поправки к единице сравнения корректировок по модулю. В основе лежит принцип: чем меньше корректировок вносится в аналог, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больше должен быть его удельный вес в процессе согласования результатов. Этим минимизируется роль субъективного фактора. Таким образом, последовательность определения весов, следующая:

- Преобразуются в процентные поправки абсолютные поправки к единице сравнения.
- Суммируются по модулю все процентные поправки каждого аналога.
- Определяются обратные величины.
- Суммируются обратные величины.

### Коэффициент вариации

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. В качестве проверки однородности выборки используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического.

Коэффициент вариации рассчитан по следующей формуле при помощи стандартных функций MS Excel:

$$K = \text{СТАНДОТКЛОН}(\dots) / \text{СРЗНАЧ}(\dots)$$

Где К – коэффициент вариации, %

СТАНДОТКЛОН(...) – среднеквадратическое отклонение по выборке;

СРЗНАЧ(...) – среднее значение аргументов (среднее арифметическое).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%.

В данном случае, коэффициент вариации скорректированных цен объектов аналогов составляет 18% менее указанного значения - выборка однородна.

Таблица 11.9 Таблица расчета рыночной стоимости ставки аренды объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник		<a href="https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4278">https://xn--80adfeoyeh6akig5e.xn--p1ai/realty/buildings/4278</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>	<a href="https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false">https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false</a>
Тип объекта	Здание на ЗУ в площади застройки	здание	здание	здание
Статус объекта	ОКН	ОКН	ОКН	ОКН
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	Санкт-Петербург г, Сестрорецк г, Максима Горького ул, дом 8, литер А	г Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Петергоф, ул Аврова, дом 24 к. 1 литера А	Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е
Цена предложения (аренды в месяц), руб.		225 750	85 563	103 442
Наличие НДС в составе арендной ставки	с учетом НДС	без НДС	без НДС	без НДС
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб.		275 415	104 387	126 199
Цена предложения (аренды в месяц) с НДС-22%, руб./кв.м.		443,79	481,71	464,48
Коммунальные, эксплуатационные и прочие расходы	Без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	не включены	не включены	не включены

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
поправка на КП и ЭР, %		0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
Цена предложения без учета КП, ЭР расходов руб./кв.м.		443,79	481,71	464,48
Площадь, м2	<b>2 266,10</b>	<b>620,60</b>	<b>216,70</b>	<b>271,70</b>
Доля земли в составе ЕОН		0,00	0,00	0,00
Цена предложения без учета доли земли в составе ЕОН руб./кв.м.		443,79	481,71	464,48
<b>Условия сделки</b>	сделка	сделка	сделка	сделка
поправка на торг, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на торг, руб.		443,79	481,71	464,48
<b>Оцениваемое право</b>	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды	право пользования на условиях договора аренды
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		443,79	481,71	464,48
<b>Условия финансирования</b>	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		443,79	481,71	464,48
<b>Дата сделки/предложения</b>	02.02.2026	15.01.2025	25.01.2024	24.09.2025
поправка, %		4,32%	13,89%	0,00%
поправка, руб.		19,17	66,91	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		462,96	548,62	464,48
<b>Местоположение</b>		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо
поправка на местоположение, %		0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на местоположение, руб.		462,96	548,62	464,48
<b>Расположение относительно красной линии</b>	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	внутри квартала
поправка, %		0,00%	-9,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	-49,38	0,00
с поправкой, руб.		462,96	499,24	464,48
<b>Этажность</b>	3, в том числе подземных 0	2, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0	1, в том числе подземных 0
поправка, %		-2,00%	-7,00%	-7,00%
поправка, руб.		-9,26	-34,95	-32,51
с поправкой, руб.		453,70	464,29	431,97
<b>Материал стен</b>	кирпич	деревянные	кирпич	кирпич
поправка, %		19,05%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		86,43	0,00	0,00
с поправкой, руб.		540,13	464,29	431,97
<b>Физическое состояние здания</b>	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное	неудовлетворительное
поправка, %		0,00%	0,00%	0,00%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		540,13	464,29	431,97
<b>Площадь, м2</b>	<b>2 266,10</b>	<b>620,60</b>	<b>216,70</b>	<b>271,70</b>
поправка на площадь, %		-13,28%	-22,76%	-20,81%
поправка, руб.		-71,73	-105,67	-89,89
с поправкой, руб.		468,40	358,62	342,08
<b>Валовая коррекция, руб.</b>		24,61	-85,17	-101,71
Абсолютная валовая коррекция, %		0,39	0,53	0,28
Обратная величина валовой коррекции	8,020	2,56	1,89	3,57

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Вес при согласовании	1,00	0,319	0,236
вклад в итоговую стоимость, руб.		149,42	84,63	152,23
Рыночная стоимость 1 м2, руб./мес. с НДС	<b>386</b>	<i>316</i>		
Рыночная стоимость руб./мес. с учетом НДС	<b>874 715</b>			
Рыночная стоимость руб./год. с учетом НДС	<b>10 496 580</b>			

Рассчитанная стоимость 1 кв.м. находится в приведённом интервале в анализе рынка в районе среднего значения.

Таким образом, величина рыночной арендной ставки объекта оценки, рассчитанная с применением сравнительного подхода, составляет:

Тип недвижи- мости	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая пло- щадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов			
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%	в год с НДС- 22%	в год без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	78:40:1916402:3050; 78:40:1916402:3511	2 266,10	874 715	716 979,51	10 496 580	8 603 754,10



## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из методов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам, полученным каждым из двух методов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля исследуемой величины, полученной в результате использования каждого из применяемых методов, присутствует в итоговом значении. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Таким образом, для сведения результатов расчётов к единому значению Оценщик применил метод взвешивания. Расчёт велся по формуле:

$$V=V1*k1+V2*k2+V3*k3$$

где:

**V**- взвешенный (итоговый) результат расчёта

**V1**-результат расчёта, определённый сравнительным подходом

**V2**-результат расчёта, определённый доходным подходом

**V3**-результат расчёта, определённый затратным подходом

**k1**-удельный вес (весовой коэффициент) сравнительного подхода

**k2**-удельный вес (весовой коэффициент) доходного подхода

**k3**-удельный вес (весовой коэффициент) затратного подхода

Расчет объекта оценки проводился только сравнительным подходом. Выбор подходов и обоснование смотреть в соответствующем разделе Отчета.

На рынке представлено достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов для применения сравнительного подхода, который наиболее точно отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Таким образом удельный вес подходов при согласования принят равным: для сравнительного подхода 100%. Затратный и доходный подходы не использовались в расчетах. Согласование в нашем случае не требуется.

Согласно ФСО I п. 14 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. Согласно заданию на оценку, указание интервала значений не требуется.

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость** права владения и пользования (права аренды) нежилым зданием площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», в ходящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511, составляет на дату оценки 02.02.2026г:

Тип	Адрес объекта	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость арендной платы за объект, рублей, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
				в месяц с НДС-22%	в месяц без НДС-22%
Нежилое здание и земельный участок, на котором расположено здание (по обрезу фундамента)	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А	78:40:1916402:3050; 78:40:1916402:3511	2 266,10	874 715	716 979,51

Оценщик

\_\_\_\_\_ Бородин А.В.



#### 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; - Справочная информация Росреестра в режиме online; - Интернет сервис Яндекс-карты: <a href="https://www.maps.yandex.ru/">https://www.maps.yandex.ru/</a>
Перечень использованных интернет-сайтов	- <a href="https://rosreestr.ru">https://rosreestr.ru</a> - <a href="https://www.maps.yandex.ru">https://www.maps.yandex.ru</a> - <a href="http://economy.gov.ru">http://economy.gov.ru</a> - <a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru</a> - <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a>
Сделки о продаже объектов-аналогов	- <a href="https://torgi.gov.ru/">https://torgi.gov.ru/</a> - <a href="https://fondimushchestva.pf">фондимушества.рф</a>
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов	- Справочник оценщика недвижимости 2025г. «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия», изданный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки под редакцией Лейфер Л.А.
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	- ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые 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);
Перечень использованных литературных источников	- «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. - Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. - С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. - В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. - Спб.: Питер, 2013, - 384. - Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013 - Прочие источники информации, ссылки приведены по тексту отчета



**ПРИЛОЖЕНИЕ**

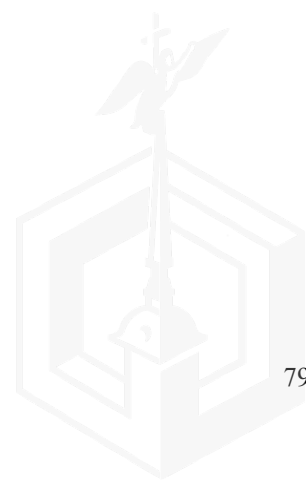
**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**Внешний вид здания**





### Окружение




## РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

### Аналог 1


фондимушества.рф/realty/buildings/4278

ичная кадастр... АрхивОценщика Приказ Министерс... Справочная инфор... Калькуляторы уров... Сроки Индексы Минстро... Рынок недвижимо... АФОС Справочник Контакты Рейтинговое агент... О нас

 +7 (812) 777-27-27 Поиск

О ФОНДЕ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ ПОДБОР КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ НОВОСТИ УСЛУГИ

[Вернуться назад](#)



Скидка 25%

Номер лота 4278

### Нежилое здание в аренду (Рубль за метр)

[Извещение о проведении торгов](#)

**15** ЯНВАРЯ 2025 **12:00** СРЕДА

Адрес: Санкт-Петербург г, Сестрорецк г, Максима Горького ул, дом 8, литер А  
Район: Курортный

Форма проведения: Аукцион с открытой формой подачи предложений  
Место проведения торгов: Электронная площадка АО «Российский аукционный дом» (раздел «Аренда») - www.lot-online.ru  
Организатор торгов: АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

[Свяжитесь с нами](#)

фондимушества.рф/realty/buildings/4278

ичная кадастр... АрхивОценщика Приказ Министерс... Справочная инфор... Калькуляторы уров... Сроки Индексы Минстро... Рынок недвижимо... АФОС Справочник Контакты Рейтинговое агент...

О ФОНДЕ КАТАЛОГ ОБЪЕКТОВ ПОДБОР КАЛЕНДАРЬ ТОРГОВ НОВОСТИ

### Сведения о процедуре

Начальная цена	105 000 руб.	Дата публикации	13.12.24
Размер задатка	630 000 руб.	Тип сделки	Аренда
Шаг аукциона	5 250 руб.	Тип торгов	Электронные
Цена продажи	225 750 руб.	Дата начала приема заявок	14.12.24, 16:00
Определение участников торгов	15.01.2025	Дата окончания приема заявок	13.01.25, 10:00
		Срок поступления задатка	13.01.25
		Дата торгов	15.01.25

### Документы

- [Приложение 2 - Проект договора аренды.pdf](#)
- [РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ЗАЯВКИ.docx](#)
- [Протокол - Итоговый - Сестрорецк, ул. Максима Горького, 8, лит. А.pdf](#)
- [Комплект документов.pdf](#)
- [Приложение 1 - Форма заявки на участие в аукционе.docx](#)
- [Приложение 3 - Договор о задатке.docx](#)

### Сведения об объекте

Кадастровый номер	78:38:1112404:2009	Состояние	неудовлетворительное
Адрес	Санкт-Петербург г, Сестрорецк г, Максима Горького ул, дом 8, литер А	Функциональное назначение	Нежилое
Площадь кв. м	620,6 м2		
Этажность	2, в том числе подземных 0		

### Примечания

Начальная цена - величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению снижена на 25 %. Обременения: см. извещение о проведении торгов. Объект относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дача Н.М. Кочкина» Лицо, с которым должен быть заключен договор аренды, обязано выплатить специализированной организации вознаграждение в размере месячной арендной платы за Объект, определенной по итогам аукцион а.

## Аналог 2

10.02.2026, 13:26

Лот № 1—нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия «Главное здание», входящим в состав объект...



Реестр лотов / Здания / Просмотр лота

# Лот № 1—нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия «Главное здание», входящим в состав объекта культурного наследия федерального значения «Гауптвахт Уланского полка»

Состоялся 627 (1 сегодня) Добавить в избранное Показать на карте



### Электронный аукцион

Извещение, лот	№220000270500000000
Начальная цена	32 288,00 Р
Итоговая цена	85 563,20 Р
Шаг аукциона	1 614,40 Р (5,00 %)
Вид торгов	Аренда, безвозмездное по доверительное управление иные договоры, предусматривают переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имуш
	Аренда

Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147.

Электронная площадка



ЭТП «Фабрикан»

Субъект местонахождения имущества: г. Санкт-Петербург

Дата и время начала подачи заявок: 06.12.2023 09:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок: 23.01.2024 10:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 25.01.2024 10:00 (МСК)

### Сведения о лоте

Документы и сведения

### Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Лот № 1—нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия «Главное здание», входящий в состав объекта культурного наследия федерального значения «Гауптвахта Уланского полка»

Описание лота

Площадь объекта аукциона: 216,7 кв. м Реестровый номер федерального имущества: П12780022209Кадастровый номер здания: 78:40:0019284:1010Этажность: 1, в том числе подземных

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000027050000000017\\_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000027050000000017_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

1/4

10.02.2026, 13:26

Лот № 1—нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия «Главное здание», входящим в состав объект...

ГИС ТОРГИ

Законотворчество Аналитика

Извещение на электронной площадке с сайта

Субъект местонахождения имущества  
г. Санкт-Петербург

Местонахождение имущества  
г Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Петергоф, ул Аврова, дом 24 к. 1 литера А

Категория объекта  
Здания

Форма собственности  
Федеральная собственность

Вид договора  
Договор аренды

Начальная цена аукциона за  
Арендный платеж за месяц

Сроки и порядок оплаты  
Ежемесячный платеж

Информация о сроках и порядке оплаты  
Раздел 2 Документации об аукционе

Срок действия договора - лет  
25

Срок оплаты по договору  
Внесение арендной платы производится Арендатором ежемесячно. Арендная плата подлежит внесению по 9 (девятое) число календарного месяца, подлежащего оплате, включительно.

Срок, в течение которого должен быть подписан проект договора  
Договор аренды между победителем аукциона и организатором аукциона должен быть заключен в течение 20 (двадцати) дней после подписания протокола подведения итогов аукциона, но не ранее чем через 10 (десять) дней со дня размещения информации о результатах аукциона на официальном сайте.

Начальная цена за кв.м.  
149,00 Р

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору  
Объект передается Арендодателем Арендатору для обеспечения сохранения Объекта и его использования в соответствии с целевым назначением, с учетом ограничений, установленных п. 5.6 Договора.

Возможна субаренда

Начальная цена  
32 288,00 Р

Шаг аукциона  
1 614,40 Р (5,00 %)

Размер задатка  
193 728,00 Р (600,00 %)

**Реквизиты счета для перечисления задатка**

Получатель АО "ЭТС"	КПП 770301001
ИНН 7703668940	
Наименование банка получателя АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва	
Расчетный счет (взаимный счет) 40702810301400020601	Лицевой счет —
БИК 044525593	Корреспондентский счет (ЕКО) 30101810200000000593
Назначение платежа Пополнение лицевого счета № _____ по заявке № _____, без НДС	

10.02.2026, 13:26

Лот № 1—нежилое здание, являющееся объектом культурного наследия «Главное здание», входящим в состав объект...



ГИС  
ТОРГИ



Законодательство Аналитика



## Расположение имущества

[Открыть кар](#)



© Яндекс [Условия использования](#) **Яндекс Ка**

## Характеристики лота

Назначение здания Нежилое	Регистрационный номер ЕГРОКН 781711203810016	Общая площадь 216,7 м <sup>2</sup> общ. пл
Общие сведения об ограничениях и обременениях Объект культурного наследия	Количество этажей 1, в том числе подземных 0	Количество подземных этажей 0
Кадастровый номер 78:40:0019284:1010		

## Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости	Объект 1: 78:40:0019284:1010
Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	номер ЕГРОКН 781711203810016



[Реестр лотов](#) / [Здания](#) / [Просмотр лота](#)

### Разделы

[Новости](#)  
[Открытые данные](#)  
[Законодательство](#)  
[О системе](#)

### Реестры

[Лоты](#)  
[Извещения](#)  
[Жалобы](#)  
[Договоры](#)  
[Организации](#)  
[Планы приватизации](#)  
[Отчеты о приватизации](#)  
[Объекты концессий](#)

### Помощь

[Информационные материалы](#)  
[Вопрос-ответ](#)  
[Служба поддержки](#)

## Аналог 3

10.02.2026, 13:55

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е



Реестр лотов / Здания / Просмотр лота

# Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е

Состоялся 319 Добавить в избранное Показать на карте



### Электронный аукцион

Извещение, лот	№210000193600000000
Начальная цена	16 290,00 Р Безу
Итоговая цена	103 441,50 Р
Шаг аукциона	814,50 Р (5,00 %)
Вид торгов	Аренда, безвозмездное по доверительное управление иные договоры, предусматривают переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имуш

Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147.

Электронная площадка АО «Сбербанк-И

Просмотреть сведения из ЕГРН →  
Имеются сведения об ограничениях прав и обременениях

\*сервис работает в пилотном режиме

Субъект местонахождения имущества	г. Санкт-Петербург
Дата и время начала подачи заявок	27.08.2025 16:00 (МСК)
Дата и время окончания подачи заявок	22.09.2025 10:00 (МСК)
Дата проведения торгов	24.09.2025 12:00 (МСК)

### Сведения о лоте

Документы и сведения

### Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр. 84а, литера Е

Описание лота

Объект нежилого фонда, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр. 84а, литера Е. Район Санкт-Петербурга: Петродворцовый. Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025. Этажность: 1, в том числе подземных 0. Общая площадь здания: 271,7 кв.м. Входы: 5 отдельных со двора. Элементы благоустройства: отсутствуют. Целевое назначение: нежилое. ОКТМО: 40395000. Договор аренды заключается сроком на 49 лет. В соответствии с Актом Комитета по государственному контролю использованию и охране памятников истории и культуры от 10.08.2017 Объект относится к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии. Лицо, с которым должен б

[https://orgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523\\_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://orgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000019360000000523_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

1/4

10.02.2026, 13:55

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е

ГИС ТОРГИ

Закондательство Аналитика

Извещение на электронной площадке с сайта

Субъект нахождения имущества  
г. Санкт-Петербург

Местонахождение имущества  
г Санкт-Петербург, вн.тер.г. город Петергоф, пр-кт Собственный, дом 84а литера Е

Категория объекта  
Здания

Форма собственности  
Собственность субъектов РФ

Вид договора  
Договор аренды

Наимыная цена указана за:  
Арендный платеж за месяц

Порядок арендных платежей  
Ежемесячный платеж

Дополнительная информация о сроках и порядке оплаты  
См. документацию об аукционе.

Срок действия договора - лет  
49

Срок, в течение которого должен быть подписан право договора  
См. документацию об аукционе.

Обременения, ограничения  
См. документацию об аукционе.

Наимыная цена за кв.м  
59.96 Р

Целевое назначение государственного (или муниципального) имущества, права на которое передаются по договору  
Нежилое назначение

Возможна субаренда

Наимыная цена  
16 290,00 Р

НДС  
Без учета НДС

Шаг аукциона  
814.50 Р (5,00 %)

Размер задатка  
195 480,00 Р (1200,00 %)

**Реквизиты счета для перечисления задатка**

Получатель  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ФОНД ИМУЩЕСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

ИНН	КПП
7838332649	783801001

Наимынование банка получателя  
ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"

Расчетный счет (кличейный счет)	Платежный счет
40702810190550000677	—

БИК	Корреспондентный счет (ККС)
044030790	30101810900000000790

Назначение платежа  
В платёжном поручении в части «Назначение платежа» указать: «Задаток для участия в аукционе \_\_\_\_\_ (указать номер процедуры на электронной площадке <https://sberbank-ast.ru>). НДС не облагается».

Срок и порядок внесения задатка

10.02.2026, 13:55

Объект нежилого фонда - нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е

## Расположение имущества

[Открыть кар](#)



## Характеристики лота

Общая площадь  
271,7 м<sup>2</sup> общ. пл

Количество этажей  
1


Общие сведения об ограничениях  
обременениях  
[См. документацию об аукц](#)

Кадастровый номер  
78:40:1930402:1025

## Информация о сведениях из единых государственных реестров

Единый государственный реестр недвижимости Объект 1: 78:40:1930402:1025

Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

 / [Реестр лотов](#) / [Здания](#) / [Просмотр лота](#)

### Разделы

[Новости](#)  
[Открытые данные](#)  
[Законодательство](#)  
[О системе](#)

### Реестры

[Лоты](#)  
[Извещения](#)  
[Жалобы](#)  
[Договоры](#)  
[Организации](#)  
[Планы приватизации](#)  
[Отчеты о приватизации](#)  
[Объекты концессий](#)

### Помощь

[Информационные материалы](#)  
[Вопрос-ответ](#)  
[Служба поддержки](#)

## ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

ул. Новгородская, д. 20, литера А  
Санкт-Петербург, 191144

Тел: (812) 576-75-15 Факс: (812) 576-19-10  
E-mail: [ius@commin.spb.ru](mailto:ius@commin.spb.ru)

ОКПО 00087076 ОКОН У 23160  
ОГРН 1027809244561  
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «КонТраст»

[a.karimova@contrast.bz](mailto:a.karimova@contrast.bz)

[info@contrast.bz](mailto:info@contrast.bz)

№05-15-1919/26-0-0 от 28.01.2026

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 7

**1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки):** нежилое здание площадью 2266,1 кв.м, кадастровый номер 78:40:1916402:3050, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельца, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1916402:3511.

**2. Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга.

**3. 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».

**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 - наиболее эффективное использование;
- 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 (ограничения) прав не зарегистрированы.

**8. Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 03.12.2025 № 25000775.

**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 представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе 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;

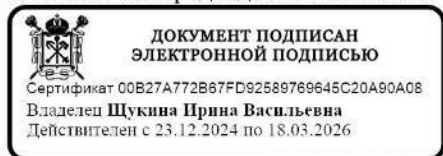
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

**16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа:** представитель Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга», телефон: 8-812-409-72-57; 8-921-309-69-20.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

#### ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений  
Санкт-Петербурга  
Заместитель председателя Комитета



#### ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной  
ответственностью «КонТраст»  
Директор

Ф.М.Калимуллин



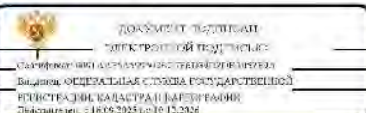
**Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу**  
полное наименование органа регистрации недвижимости  
**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.11.2025г. поступившего на рассмотрение 13.11.2025г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Этап	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 13	
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050
Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:191645:0:11
Местоположение:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А
Площадь:	3266,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	12670947,55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1916402:3511
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1916402:3251, 78:40:1916402:3252, 78:40:1916402:3253, 78:40:1916402:3254
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ "РОСКАДАСТР" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ полное наименование органа регистрации недвижимости ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


Лист 2

Этап	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 13	
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3050
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	Является выявленным объектом культурного наследия. 78:1711005910015 - представляющего собой историко-культурную ценность. Памятник в Казармы. Входит в ансамбль: Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона, 2017-05-25, 2024-11-19, 262-р. 636-об/24 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.09.2006
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утратившие"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Девятов Игорь Викторович, действующий(ая) на основании документа № " САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМПЛЕМЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА"

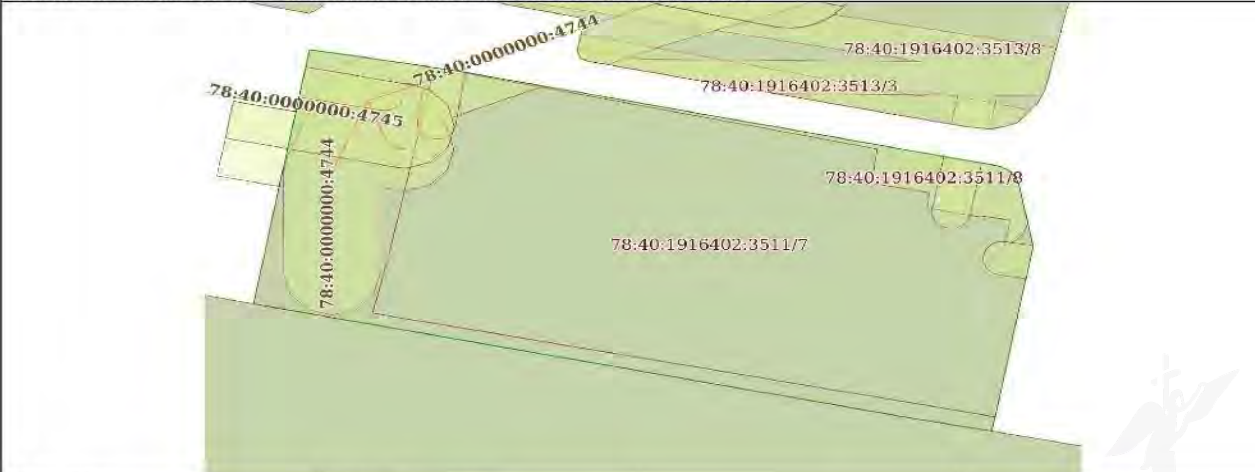
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВОЙ КОМПАНИИ "РОСКАДАСТР" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ полное наименование органа регистрации недвижимости ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------


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

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3050	
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 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 11.08.2022 16:20:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Привилегия 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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство на соответствие требованиям Единого Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3050	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

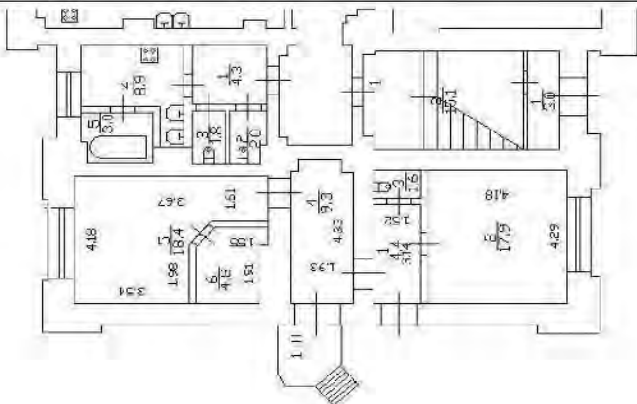
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство на соответствие требованиям Единого Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительна с 16.09.2025 по 16.12.2026	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 13
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781						
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050						
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:40:1916402:3251	1	1-Э	Нежилое	данные отсутствуют	56,4
2	78:40:1916402:3252	1, 2, 3	1ЛК, 1ЛК, 1ЛК	Нежилое	данные отсутствуют	56,5
3	78:40:1916402:3253	1	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	397,2
4	78:40:1916402:3254	1, 2, 3	2ЛК, 2ЛК, 2ЛК	Нежилое	данные отсутствуют	60,7

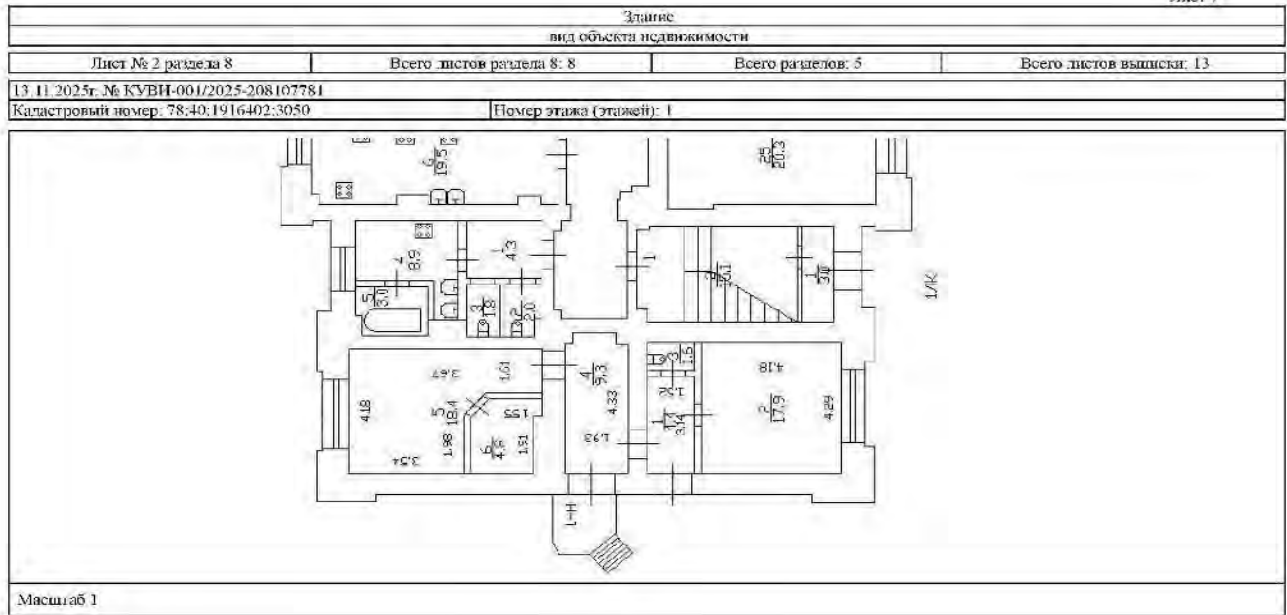
 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственном аккредитовании Выдано федеральным органом государственной власти ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ КАДАСТРА И ПЛАНИРОВАНИЯ Даты окончания: с 16.05.2025 по 16.12.2026		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	--	--


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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8		Всего листов раздела 8: 8	
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050			
Помер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			

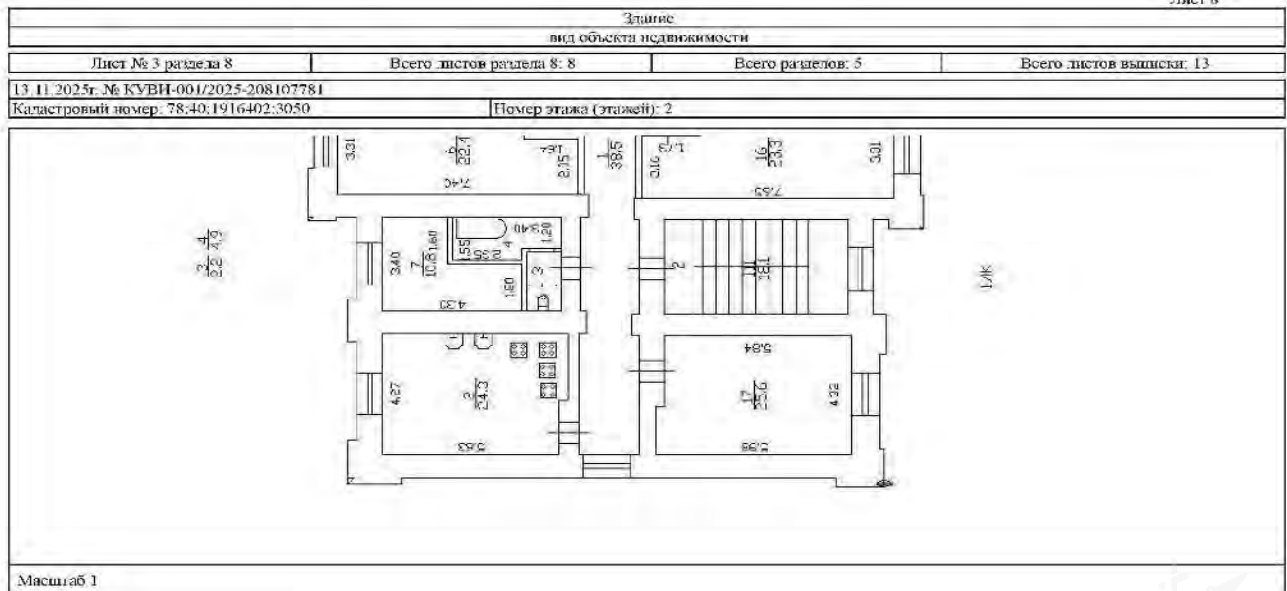
 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственном аккредитовании Выдано федеральным органом государственной власти ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ КАДАСТРА И ПЛАНИРОВАНИЯ Даты окончания: с 16.05.2025 по 16.12.2026		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--	--	--


Лист 7



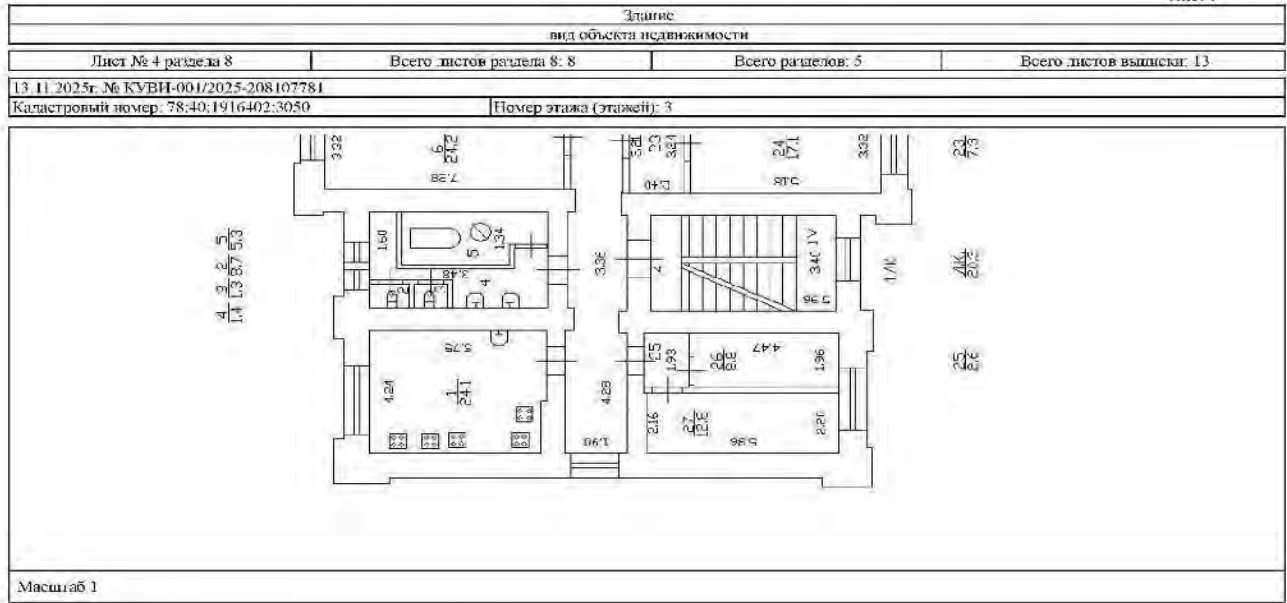
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации сертификата ключа проверки электронной подписи: ОДЕЛАТАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ РТ Действителен с 18.05.2025 по 16.12.2026</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Лист 8



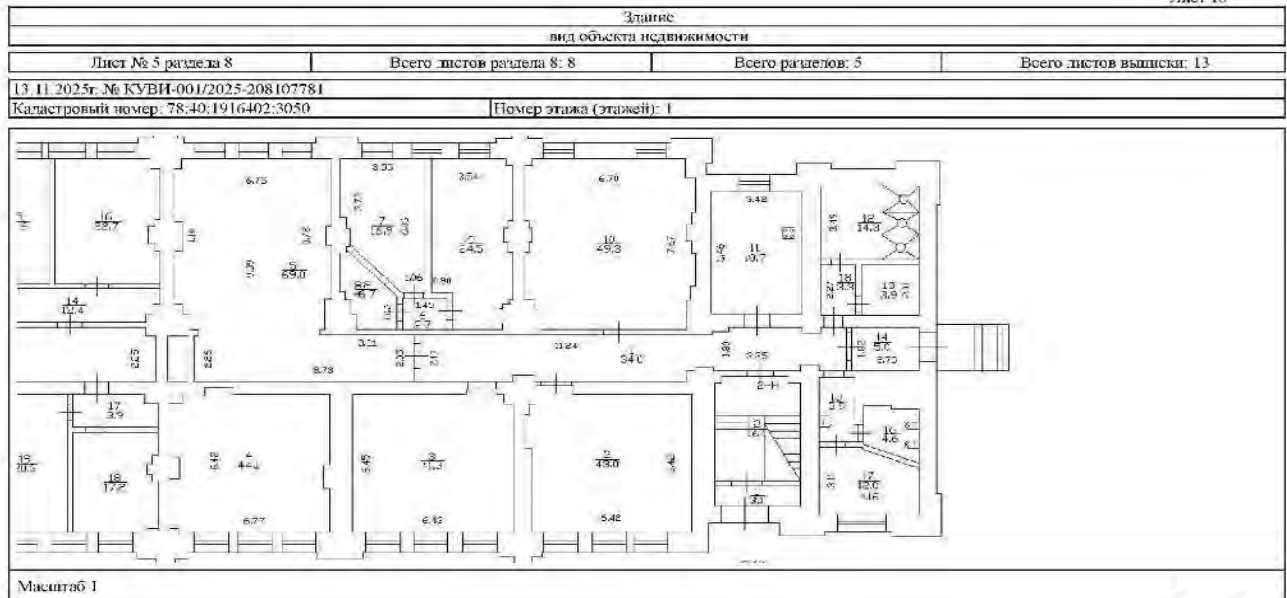
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о регистрации сертификата ключа проверки электронной подписи: ОДЕЛАТАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИМУЩЕСТВЕННО-КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ РТ Действителен с 18.05.2025 по 16.12.2026</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Лист 9

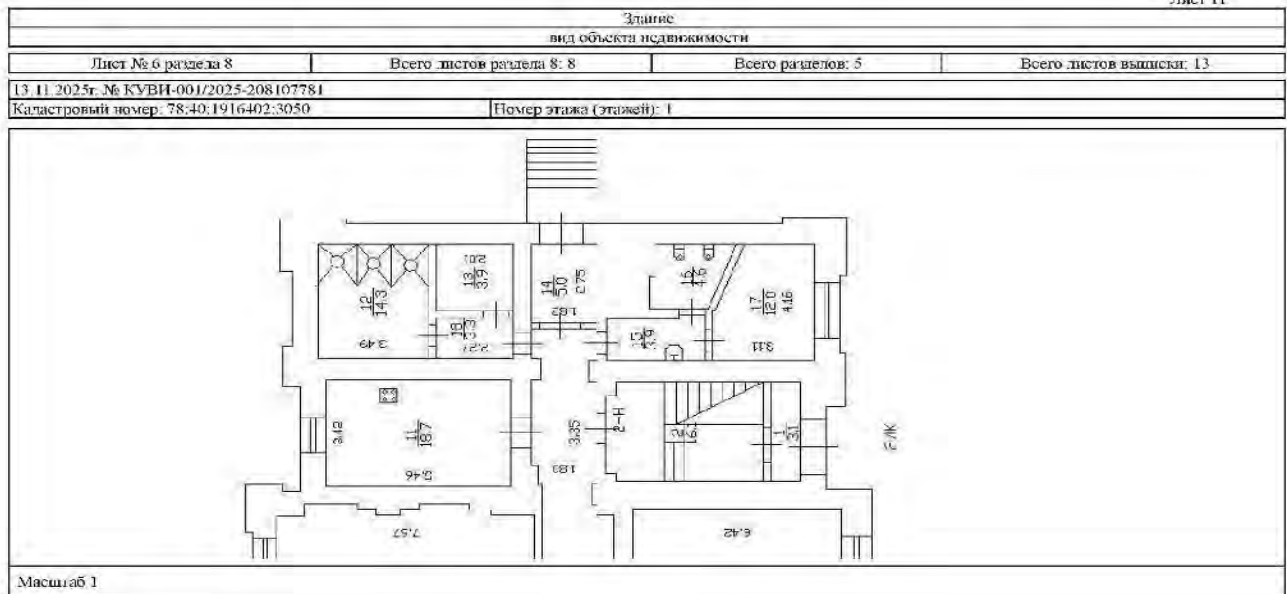



ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДАННЫЕ	 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственном аккредитовании Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрационный номер: 16.05.2025 от 16.12.2024	ИПН ИЛИ ФАМИЛИЯ
----------------------------	---	-----------------

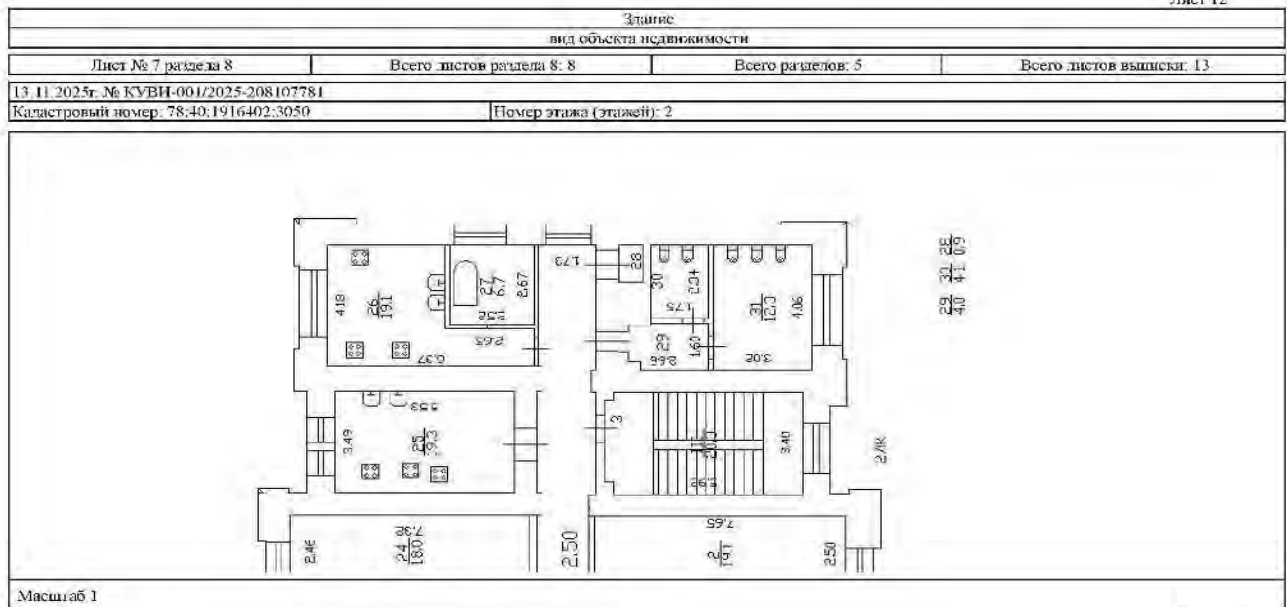
Лист 10




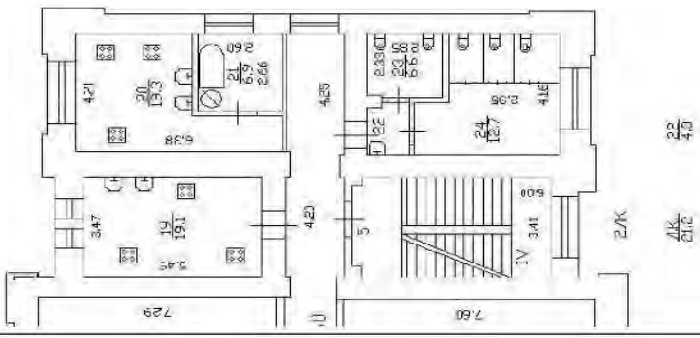
ПОЛНОЕ ИМЯ ИЛИ ИНЫЕ ДАННЫЕ	 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственном аккредитовании Выдано Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Регистрационный номер: 16.05.2025 от 16.12.2024	ИПН ИЛИ ФАМИЛИЯ
----------------------------	---	-----------------




полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВОЙ ИРИНЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ ВЫСШЕГО ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО РУКОВОДИТЕЛЯ РЕСПУБЛИКАНСКОГО КАДАСТРА И БЛАГОУСТРОЙСТВА Республика Татарстан, с 16.09.2025 по 16.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЕВОЙ ИРИНЫ АЛЕКСАНДРОВНЫ ВЫСШЕГО ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО РУКОВОДИТЕЛЯ РЕСПУБЛИКАНСКОГО КАДАСТРА И БЛАГОУСТРОЙСТВА Республика Татарстан, с 16.09.2025 по 16.12.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Этажное вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 8	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 13
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107781			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050		Помер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			


	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной регистрации недвижимости Вид документа: ОБЩЕДоступная Служба Государственной регистрации недвижимости Дата подписания: 16.05.2025 в 16:12:28	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**  
Фирма публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации недвижимости


**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**


На основании запроса от 13.11.2025, поступившего на рассмотрение 13.11.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 28	
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782	
Кадастровый номер:	78:40:1916402:3511
Номер кадастрового квартала:	78:40:1916402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.03.2016
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литер А
Площадь:	2451 м² 17
Кадастровая стоимость, руб.:	33754325.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0000000:4744, 78:40:0000000:4745, 78:40:1916402:5050
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилья домов)
Сведения о кадастровом инженере:	Костенко Сергей Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 22.03.2016
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной регистрации недвижимости Вид документа: ОБЩЕДоступная Служба Государственной регистрации недвижимости Дата подписания: 16.05.2025 в 16:12:28	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВН-001/2025-208 107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6 531 от 05.09.2022, ограничительно использующая земельного участка в пределах зоны. В соответствии с пп. с) п.2 Правил выделены на ПТ подзона, утвержденная постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения пользования объектами недвижимости и осуществления деятельности. Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-ориентологического обследования и соответствии размещаемого объекта плану мероприятий по ориентологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид наименования: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, инновационной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленым поясом, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЫ ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ Свидетельство о государственной регистрации выдано ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА МИНИСТЕРСТВА ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Даты выдачи: с 18.05.2025 по 10.12.2024		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28	
13.11.2025г. № КУВН-001/2025-208 107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют			
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют			
Сведения о принятии акта и (или) заключенном договоре, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства данного дома социального использования или многоквартирного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют			
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен; вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок			
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЫ ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДПИСЬ Свидетельство о государственной регистрации выдано ФЕДЕРАЛЬНОМУ АГЕНТСТВУ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА МИНИСТЕРСТВА ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Даты выдачи: с 18.05.2025 по 10.12.2024		инициалы, фамилия



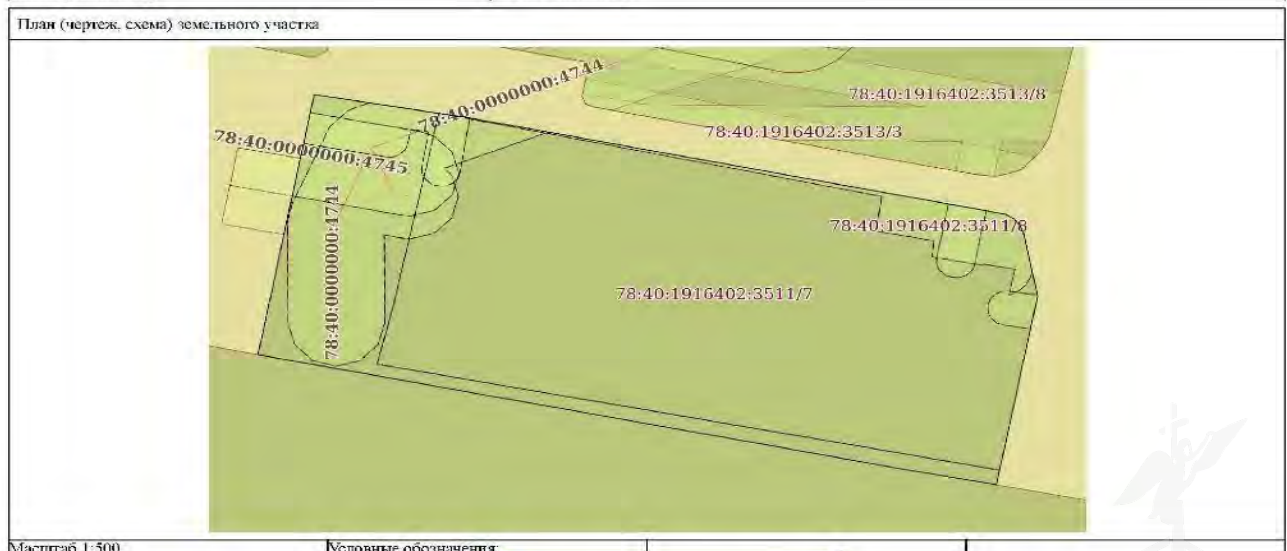
Лист 6			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	


	 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственной регистрации Выдано: ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БИЗНЕС-ОБРАЗОТ Действителен с 16.05.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	




	 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственной регистрации Выдано: ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БИЗНЕС-ОБРАЗОТ Действителен с 16.05.2025 по 16.12.2026	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка


Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 28	
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782							
Кадастровый номер:				78:40:1916402:3511			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помер точки начальная	Помер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	10°49.1'	14.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	10°48.3'	9.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	10°49.4'	7.62	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	99°35.2'	16.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	101°28.9'	57.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	121°32.1'	1.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	139°53.9'	0.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	158°11.9'	1.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	168°47.7'	7.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	190°58.0'	22.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	280°43.9'	9.72	данные отсутствуют	78:40:1916402:42(1)	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.1	281°20.6'	68.58	данные отсутствуют	78:40:1916402:42(1)	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство об аккредитации Федеральной службы государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Дисконтрифт: 116592025-1016152028		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------

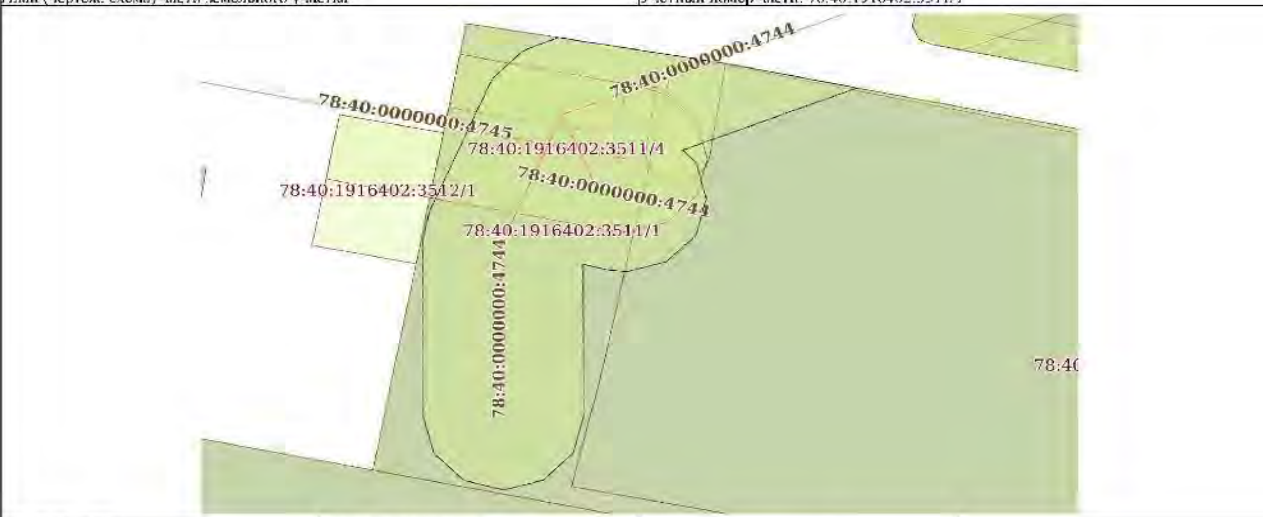
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости


Описание местоположения земельного участка


Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 28	
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782							
Кадастровый номер:			78:40:1916402:3511				
Сведения о характерных точках границы земельного участка							
Система координат СК-1964							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	84857.57	97920.73	-	0.01			
2	84871.7	97923.43	-	0.1			
3	84880.66	97925.14	-	0.1			
4	84888.14	97926.37	-	0.01			
5	84885.47	97942.38	-	0.01			
6	84874.08	97998.46	-	0.01			
7	84873.54	97999.34	-	0.01			
8	84872.78	97999.98	-	0.01			
9	84871.83	98000.36	-	0.01			
10	84864.46	98001.82	-	0.01			
11	84842.27	97997.52	-	0.01			
12	84844.08	97987.97	-	0.1			
1	84857.57	97920.73	-	0.01			


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство об аккредитации Федеральной службы государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Дисконтрифт: 116592025-1016152028		полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	--	-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:1916402:3511/1	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

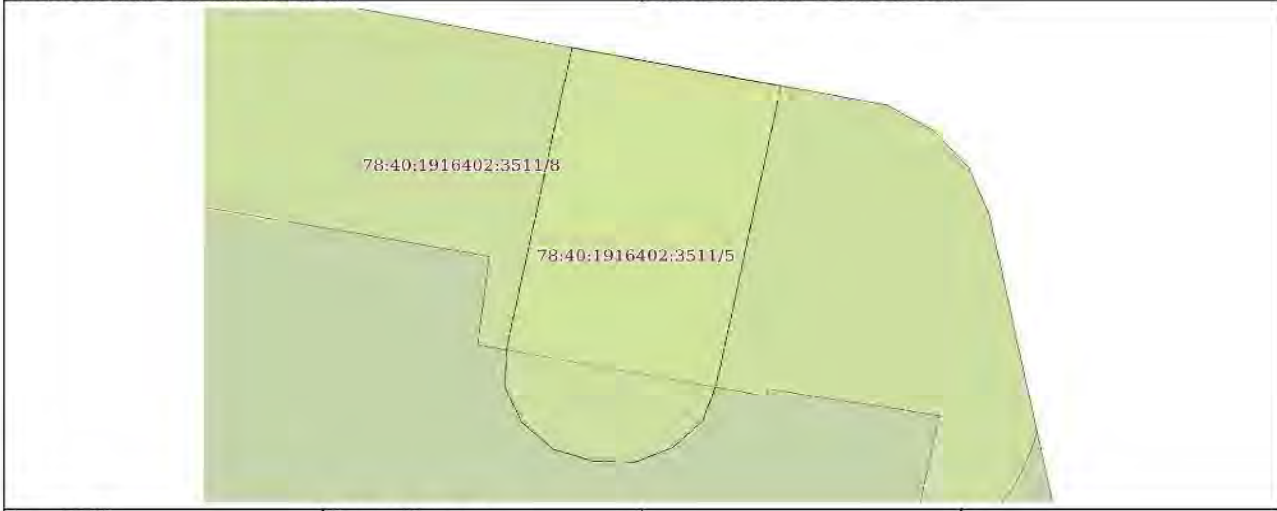
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДИРЕКТОРОМ ПУБЛИЧНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	
	Свидетельство ОГРН 1151690036574 Вид деятельности: ОБЩЕСТВАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ДИНАМИКИ с 16.09.2023 по 10.12.2028	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ

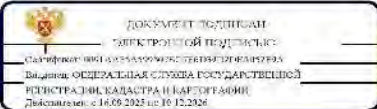
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:1916402:3511/2	
			
Масштаб 1:50	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДИРЕКТОРОМ ПУБЛИЧНОГО ОБЩЕСТВЕННОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	
	Свидетельство ОГРН 1151690036574 Вид деятельности: ОБЩЕСТВАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННОЙ ДИНАМИКИ с 16.09.2023 по 10.12.2028	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФИМИЛИЯ




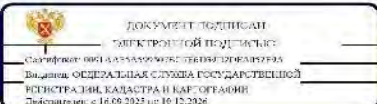
Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:1916402:3511/5	
			
Масштаб 1:90	Условные обозначения:		

		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78:40:1916402:3511/6	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

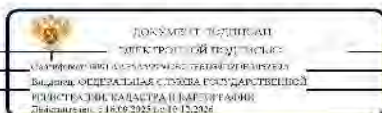
		
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

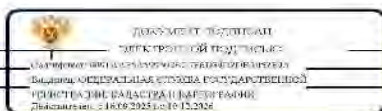
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3511			
Участный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:40:1916402:3511/1	392	вид ограничения (обременения): прочие ограничения права обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей	
78:40:1916402:3511/2	18	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи	
78:40:1916402:3511/3	308	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	
78:40:1916402:3511/4	154	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей	
78:40:1916402:3511/5	32	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети	
78:40:1916402:3511/6	98	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети	
78:40:1916402:3511/7	1944	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Территория объекта культурного наследия	
78:40:1916402:3511/8	105	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона тепловых сетей	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 983-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с п. в) и 2. Правила выделенные на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1. Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782			
Кадастровый номер: 78:40:1916402:3511			
		авиационно-ориентированного обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по ориентировочному обеспечению полетов в аэропорту; а также на основании заявления оператора аэропорта «Пулково», Реестровый номер границы: 78:00-6:531, Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково) от 24.12.2024 № 1161-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Rosaviation); Содержание ограничения (обременения): 1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе навигационных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. 2. В границах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих следующие абсолютные высотные ограничения: 190,00 м. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации, Подпункт "в" пункта 1(1) Подзоны; Реестровый номер границы: 78:40-6:3192; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Сектор 67.5 четвертой подзоны приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Санкт-Петербург (Пулково); Тип зоны: Приаэродромная территория; Номер: -	




полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка


Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 28				
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:40:1916402:3511/1				
Система координат: СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	84887.17	97932.32	-	0.1
2	84885.47	97942.38	-	0.01
3	84883.73	97950.93	-	0.1
4	84879.47	97940.07	-	0.1
5	84878.66	97940.88	-	0.1
6	84876.16	97941.55	-	0.1
7	84873.66	97940.89	-	0.1
8	84871.83	97939.05	-	0.1
9	84871.16	97936.55	-	0.1
10	84871.29	97935.44	-	0.1
11	84871.65	97933.85	-	0.1
12	84861.23	97933.88	-	0.1
13	84858.73	97933.21	-	0.1
14	84856.9	97931.38	-	0.1
15	84856.23	97928.88	-	0.1
16	84856.9	97926.38	-	0.1
17	84858.73	97924.55	-	0.1
18	84861.22	97923.88	-	0.1
19	84873.29	97923.85	-	0.1
20	84875.26	97924.26	-	0.1
21	84883.87	97927.97	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСНОГО ЦЕНТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА (ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА) ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА (ФЕДТЕХНАДЗОР) Дисконтрибуция: с 16.05.2025 по 16.12.2028	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--


Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 28				
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
1	2	3	4	5
22	84884.4	97928.23	-	0.1
23	84886.23	97930.06	-	0.1
24	84886.55	97930.74	-	0.1
1	84887.17	97932.32	-	0.1

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ОБЪЕДИНЕН ФЕДЕРАЛЬНОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРВИСНОГО ЦЕНТРА ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА (ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА) ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА (ФЕДТЕХНАДЗОР) Дисконтрибуция: с 16.05.2025 по 16.12.2028	инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	---	-------------------	--


Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78.40:1916402:3511/2				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	84860.59	98001.07	--	0,1
2	84861.07	97998.29	--	0,1
3	84861.32	97997.54	--	0,1
4	84861.87	97996.97	--	0,1
5	84862.59	97996.65	--	0,1
6	84863.38	97996.67	--	0,1
7	84864.13	97996.91	--	0,1
8	84864.71	97997.46	--	0,1
9	84865.03	97998.19	--	0,1
10	84865.01	97998.98	--	0,1
11	84864.57	98001.8	--	0,1
12	84864.46	98001.82	--	0,01
1	84860.59	98001.07	--	0,1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной кадастровой регистрации Видовой ОПЕРАТИВНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЛЕГИТИМАЦИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия


Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78.40:1916402:3511/3				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	84888.14	97926.57	--	0,01
2	84885.95	97939.54	--	0,1
3	84879.69	97938.24	--	0,01
4	84863.53	97934.85	--	0,01
5	84856.46	97933.11	--	0,1
6	84844	97997.86	--	0,1
7	84842.27	97997.52	--	0,01
8	84844.08	97987.97	--	0,1
9	84857.57	97920.73	--	0,01
10	84871.7	97923.43	--	0,1
11	84880.66	97925.14	--	0,1
1	84888.14	97926.57	--	0,01

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной кадастровой регистрации Видовой ОПЕРАТИВНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ЛЕГИТИМАЦИИ Действителен с 16.09.2025 по 16.12.2026</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

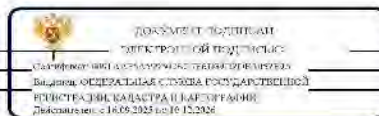
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78.40.1916402.3511/4				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	84886.04	97926.17	-	0,1
2	84883.79	97937.58	-	0,1
3	84883.21	97939.11	-	0,1
4	84881.38	97940.94	-	0,1
5	84878.88	97941.61	-	0,1
6	84876.38	97940.94	-	0,1
7	84874.55	97939.11	-	0,1
8	84873.88	97936.61	-	0,1
9	84873.98	97935.64	-	0,1
10	84876.22	97924.29	-	0,1
11	84880.66	97925.14	-	0,1
1	84886.04	97926.17	-	0,1

	 ДОКЛАД ОТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственной регистрации Видовой: ОБЩЕРАЙОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЧИСТЫХ ЭЛЕКТРОННЫХ ПОДПИСЕЙ ДИГИТАЛЬНЫЙ СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ Дисконтрибуция: 16.05.2025 10:10:15.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
13.11.2025г. № КУВИ-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78.40.1916402.3511/5				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	84875.28	97992.56	-	0,1
2	84874.48	97996.47	-	0,1
3	84868.27	97995.26	-	0,1
4	84867.53	97995.01	-	0,1
5	84866.97	97994.46	-	0,1
6	84866.66	97993.74	-	0,1
7	84866.68	97992.96	-	0,1
8	84866.93	97992.2	-	0,1
9	84867.49	97991.62	-	0,1
10	84868.23	97991.3	-	0,1
11	84869.03	97991.34	-	0,1
1	84875.28	97992.56	-	0,1

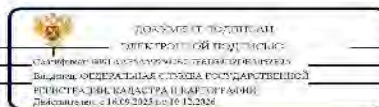
	 ДОКЛАД ОТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственной регистрации Видовой: ОБЩЕРАЙОНАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЧИСТЫХ ЭЛЕКТРОННЫХ ПОДПИСЕЙ ДИГИТАЛЬНЫЙ СЕРТИФИКАТ ЦИФРОВОЙ ПОДПИСИ Дисконтрибуция: 16.05.2025 10:10:15.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВН-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78.40:1916402:3511/6				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	84888.14	97926.57	-	0.01
2	84885.47	97942.38	-	0.01
3	84885.4	97942.71	-	0.1
4	84885.2	97942.7	-	0.1
5	84879.09	97941.76	-	0.1
6	84878.33	97941.52	-	0.1
7	84877.73	97940.98	-	0.1
8	84877.4	97940.24	-	0.1
9	84877.42	97939.44	-	0.1
10	84877.66	97938.7	-	0.1
11	84878.2	97938.12	-	0.1
12	84878.91	97937.79	-	0.1
13	84879.69	97937.8	-	0.1
14	84883.77	97938.43	-	0.1
15	84884.06	97936.66	-	0.1
16	84882.38	97936.29	-	0.1
17	84881.69	97936.05	-	0.1
18	84881.19	97935.52	-	0.1
19	84880.81	97934.79	-	0.1
20	84880.84	97933.97	-	0.1
21	84881.31	97931.46	-	0.1
22	84882.4	97925.47	-	0.1
1	84888.14	97926.57	-	0.01




полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

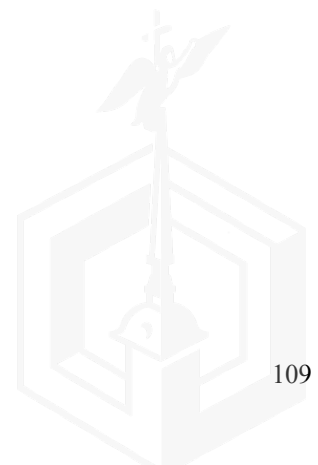
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 9		Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВН-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:		78:40:1916402:3511		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78.40:1916402:3511/7				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание записей на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	84885.95	97939.54	-	0.1
2	84885.47	97942.38	-	0.01
3	84879.11	97973.71	-	0.1
4	84874.08	97998.46	-	0.01
5	84873.54	97999.34	-	0.01
6	84872.78	97999.98	-	0.01
7	84871.83	98000.36	-	0.01
8	84864.46	98001.82	-	0.01
9	84844	97997.86	-	0.1
10	84856.46	97933.11	-	0.1
11	84863.53	97934.85	-	0.01
12	84879.69	97938.24	-	0.01
1	84885.95	97939.54	-	0.1



полное наименование должности \_\_\_\_\_ инициалы, фамилия \_\_\_\_\_

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 9		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
13.11.2025г. № КУВН-001/2025-208107782				
Кадастровый номер:			78:40:1916402:3511	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Участный номер части: 78.40:1916402:3511/8				
Система координат СК-1964				
Номер точки	Координаты, м		Описание записания на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	84874.08	97998.46	-	0.01
2	84873.54	97999.34	-	0.01
3	84872.78	97999.98	-	0.01
4	84871.83	98000.36	-	0.01
5	84867.3	98001.26	-	0.1
6	84867.1	98001.21	-	0.1
7	84866.53	98001.01	-	0.1
8	84866	98000.73	-	0.1
9	84865.53	98000.36	-	0.1
10	84865.13	97999.91	-	0.1
11	84864.82	97999.4	-	0.1
12	84864.6	97998.84	-	0.1
13	84867.63	97999.43	-	0.1
14	84868.18	97996.24	-	0.1
15	84868.04	97996.16	-	0.1
16	84869.1	97990.8	-	0.1
17	84870.94	97991.01	-	0.1
18	84872.09	97985.02	-	0.1
19	84876.18	97985.6	-	0.1
20	84885.88	97939.96	-	0.1
21	84885.47	97942.38	-	0.01
1	84874.08	97998.46	-	0.01

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН заместителем начальника государственного кадастрового агентства Республики Татарстан Выходом: ОФИЦИАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ГЕОИНФОРМАЦИИ Действителен с 16.05.2025 по 16.12.2026	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ





Правительство Санкт-Петербурга  
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга



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

28 ноября 2025 г.

**1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда**

Рассматриваемый объект нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения** (далее – ОКН РЗ) «**Казарма**» (далее – Объект) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А.**

Объект входит в состав ансамбля: ОКН РЗ «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (далее – Ансамбль). В состав Ансамбля, входит ещё одно здание, расположенное в 15 м от Объекта – ОКН РЗ «Штаб с гаушвахтой» (адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А).



Фото 1. Вид со стороны Санкт-Петербургского шоссе  
на северо-западный угол Объекта

Санкт-Петербург  
2025



ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

Регистрационный номер Объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): **781711005910015**. Основание для включения Объекта в ЕГРОКН: Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 25.05.2017 № 262-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия».

Объект представляет собой прямоугольное в плане, трехэтажное, кирпичное, нежилое здание, расположенное в МО «поселок Стрельна» Петродворцового района Санкт-Петербурга. (см. Рис. 1 – 5).



Рис. 1. Географическое расположение Объекта в административном районе «Петродворцовый» (сервис «РГИС»)



Рис. 2. Географическое расположение Объекта в МО «поселок Стрельна» (сервис «РГИС»)

ГБУ «ГУИОН»  
Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма»,  
входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84А, литера А)

Объект расположен на расстоянии около 4,5 км к западу от Константиновского дворца.



Рис. 3. Географическое расположение Объекта к западу от Константиновского дворца (сервис «2ГИС»)

На расстоянии около 800 м к югу от Объекта расположен ж/д вокзал «Стрельна» и менее 500 м – Орловский пруд.

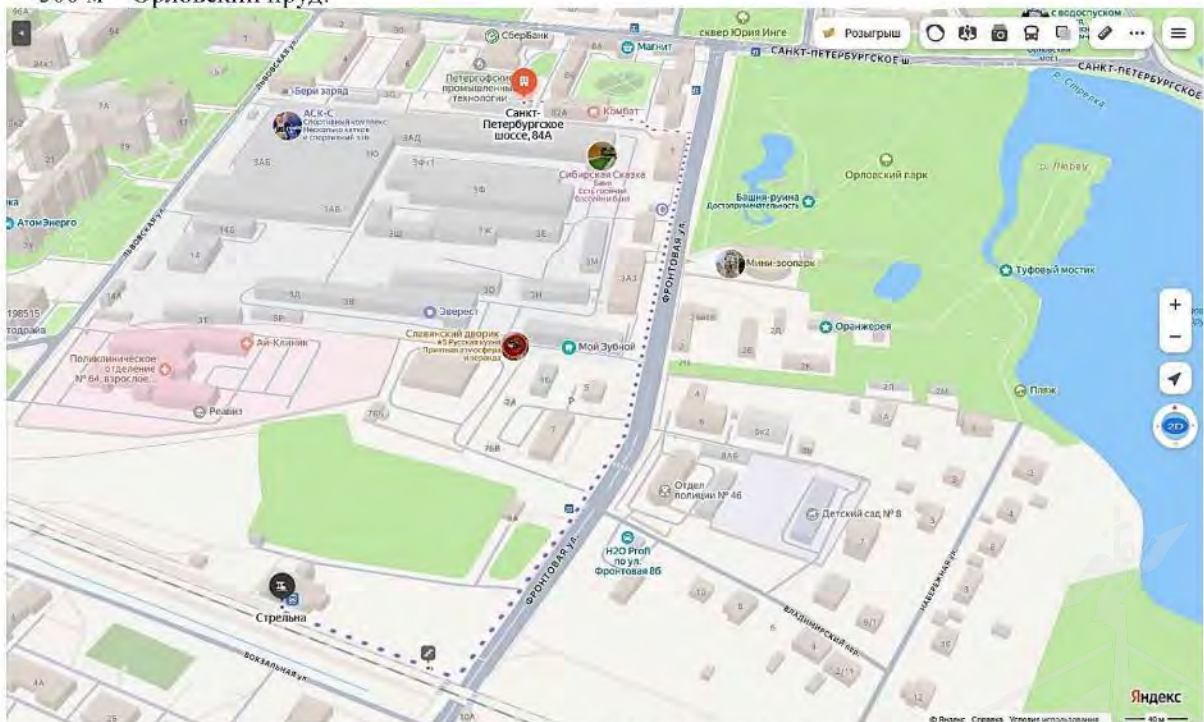


Рис. 4. Географическое расположение Объекта к северу от ж/д вокзала «Стрельна» (сервис «Яндекс.Карты»)

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Рис. 5. Географическое расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

Транспортная доступность: ближайшая остановка наземного общественного транспорта: около 300 метров ходьбы до остановок «Фронтальная улица» множества автобусных маршрутов, в зависимости от направления (в / из центральной части Санкт-Петербурга).

В публикации<sup>1</sup>, размещенной на интернет-сайте издания «Деловой Петербург», приведена следующая информация, содержащая характеристики Объекта, его расположения и возможных видов приспособления под современное использование, цитата:

*«... Здание почти универсальное: оно правильной формы, имеет три этажа и при этом небольшое... Важно отметить, что локация перспективна, учитывая то, как развивается это направление города. Залив рядом, парки рядом, есть железнодорожные станции, шоссе, рядом и Петергоф. А если ещё и станция метро “Стрельна” появится (даже пусть и не в 2030–м, как заявлено, а позже), то у объекта и вовсе радужные перспективы. Сделать там можно практически всё, кроме жилья: офисы, торговлю, общепит, отель, дом сервисных услуг. Скорее всего, будет микс», — полагает вице-президент *Becar Asset Management* Ольга Шарыгина.*

*Затраты на ремонт объекта она оценивает из расчёта 80 – 100 тыс. рублей за 1 м<sup>2</sup> площади, сроки — один год.*

*“Учитывая местоположение объекта, близость к туристическим маршрутам и к знаковым достопримечательностям, наиболее перспективными вариантами использования здания являются создание апартаментов или апарт-отеля. Что касается затрат на реставрацию и ремонт, они, безусловно, будут значительными, учитывая объем и сложность работ по сохранению исторического облика здания при одновременном обновлении его внутренних помещений и инженерных систем до современных стандартов. Предварительно, сумма инвестиций может достигать 100 млн. рублей, однако конечные затраты будут зависеть от выбранного уровня реновации. Временные рамки реализации проекта будут определяться*

<sup>1</sup> <https://www.dp.ru/a/2024/03/22/bivshuju-kazarmu-vstrelne>

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

объемом и сложностью необходимых работ, но важно подчеркнуть, что качественная реставрация и модернизация здания-памятника – это процесс, требующий тщательного планирования и выполнения, и не может быть спешным», – говорит партнер *NF Group* Станислав Бирик...».

## 2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании (Объекте), земельном участке под Объектом, территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом)

### 2.1. Сведения о территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом)

Согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 № 262-р, утвержденные границы территории Объекта и Ансамбля в целом выглядят следующим образом (см. Рис. 6 – 8):

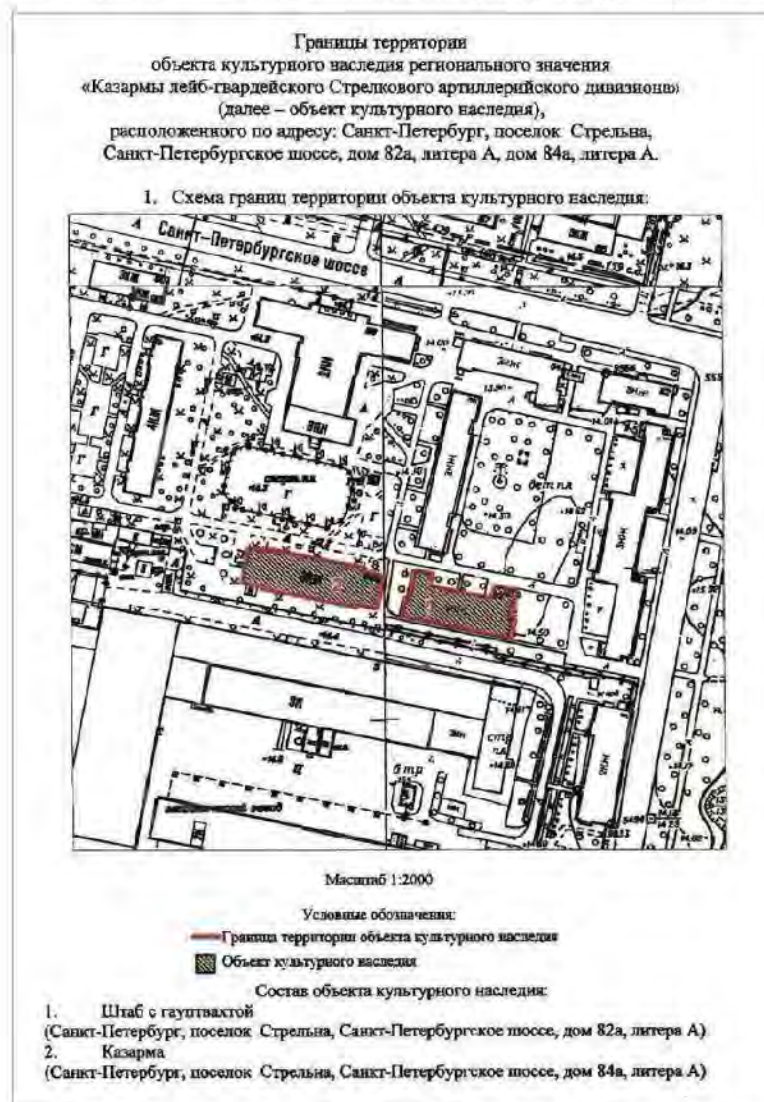


Рис. 6. План границ территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом)  
(фрагмент листа 1)

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

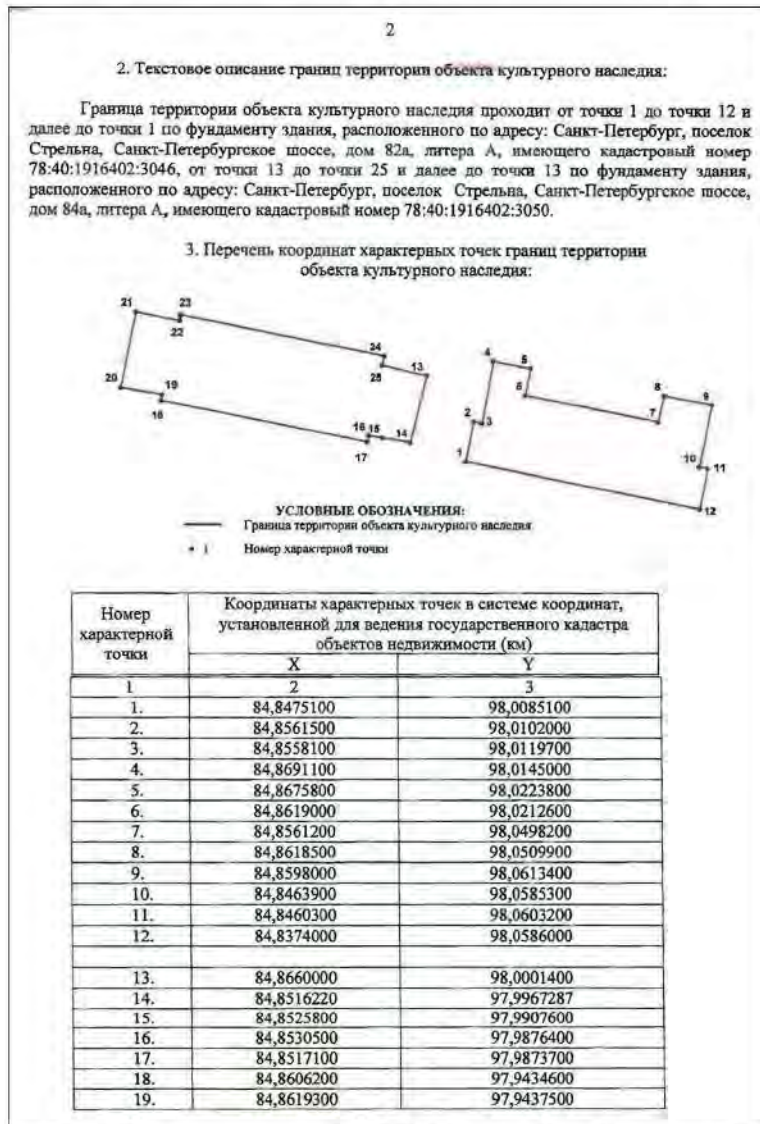


Рис. 7. План границ территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом) (фрагмент листа 2)

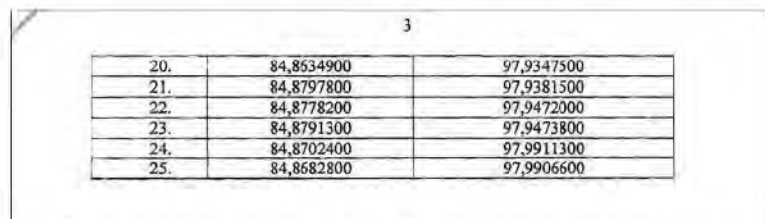


Рис. 8. План границ территории ОКН (Объекта и Ансамбля в целом) (фрагмент листа 3)



ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

Согласно РГИС, границы территории ОКН – Ансамбля и ОКН (см. Рис. 9, 10)



Рис. 9. Границы территории ОКН – Ансамбля (сервис «РГИС»)

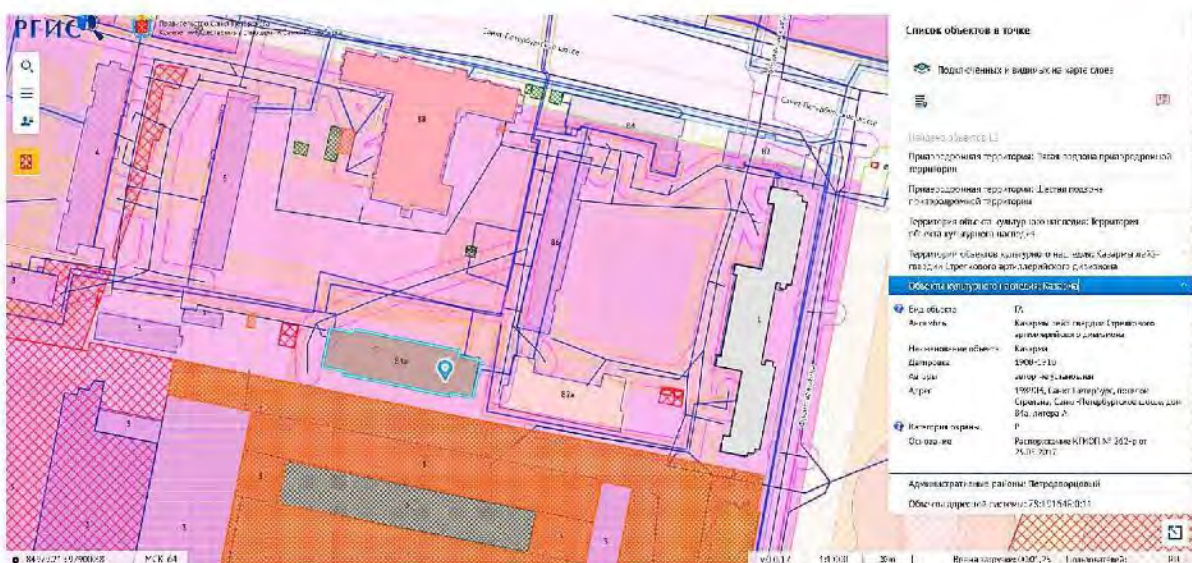


Рис. 10. Границы ОКН (сервис «РГИС»)

## 2.2. Сведения о земельном участке

Согласно данным Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 13.11.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1916402:3511 (дата присвоения 29.03.2016);
- Площадь, кв. м: 2451 +/- 17;
- Сведения о кадастровой стоимости: 33 754 325,42 руб.;
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:40:1916402:3511-78/011/2022-1 от 16.09.2022;

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

- Категория земель: земли населенных пунктов;
- Виды разрешенного использования: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

Планы (чертежи, схемы) расположения земельного участка под Объектом выглядят следующим образом (см. Рис. 11, 12).

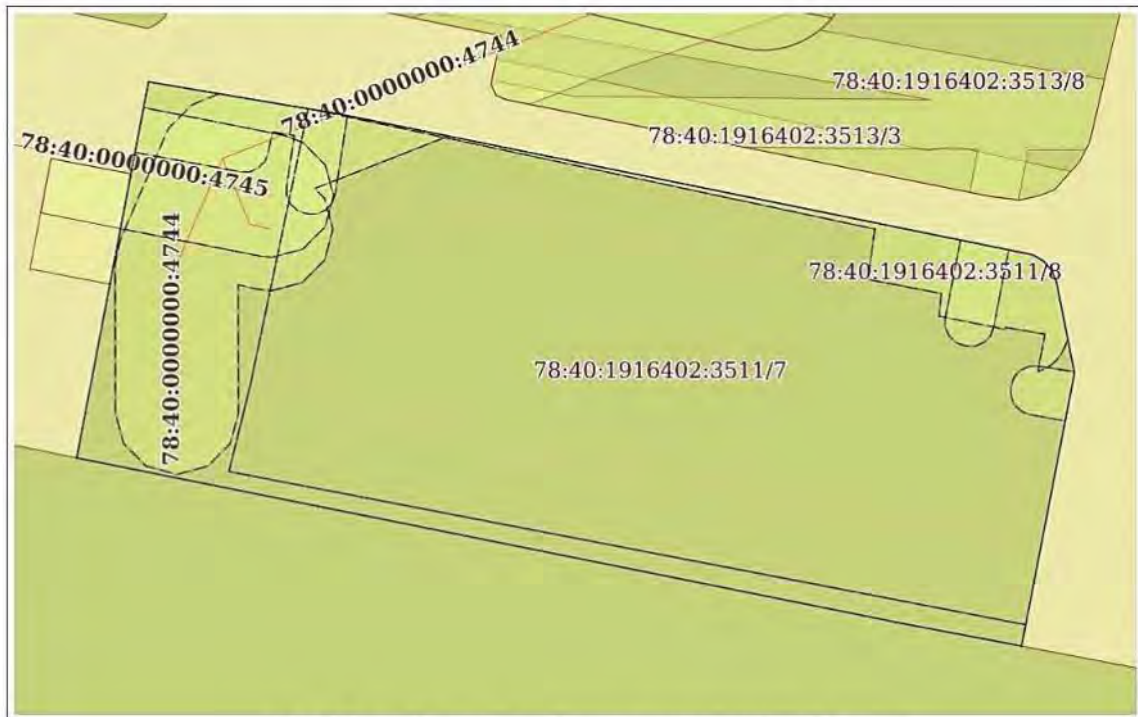


Рис. 11. План (чертеж, схема) земельного участка под Объектом (согласно выписке из ЕГРН от 13.11.2025)



Рис. 12. Схема расположения земельного участка (сервис «РГИС»)

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

### 2.3. Сведения о здании (Объекте)

Согласно данным Росреестра (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 13.11.2025):

- Кадастровый номер: 78:40:1916402:3050 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 2266,1;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год завершения строительства: данные отсутствуют;
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 12 670 947,55;
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022.

Ситуационный план, схемы расположения здания Объекта по отношению к земельному участку, границам ОКН и выглядят следующим образом (см. Рис. 13 – 15).

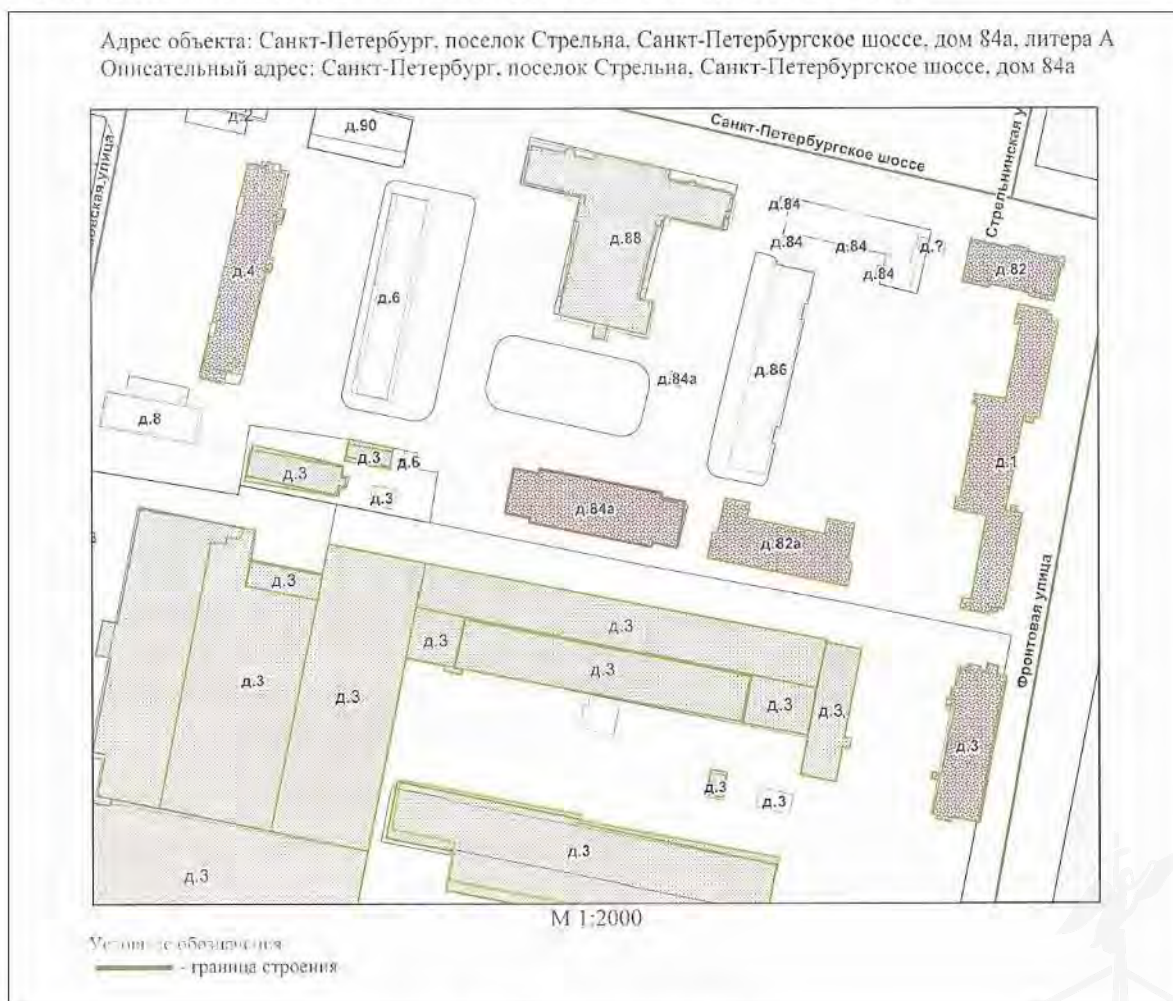


Рис. 13. Ситуационный план

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Рис. 14. Схема расположения Объекта на земельном участке (сервис «РГИС»)

Границы Объекта как здания и как Объекта культурного наследия совпадают.



Рис. 15. Схема расположения Объекта как ОКС и ОКН (сервис «РГИС»)

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

### 3. Историческая справка

Объект входит в состав Ансамбля – ОКН РЗ «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона».

Согласно информации КГИОП, приведённой в письме от 05.11.2025 № 01-46-2641/25-0-1, об Объекте, а также публикациям<sup>2,3,4,5,6,7</sup>, размещенным в сети Интернет, известно следующее.

Появление в Стрельне воинских казарм связано с именем российского цесаревича, второго сына Павла I и Марии Фёдоровны – Константина Павловича Романова. Великий князь был большим поклонником воинской службы, числился командующим гвардейскими частями и был шефом Уланского полка Цесаревича (впоследствии – Лейб-Гвардии Уланского полка). Именно его подшефные части и расквартировываются в Стрельне.

Первые казармы в Стрельне были построены в 1801-1804 гг. по обеим сторонам Заводского пруда. Крупное военное строительство на рассматриваемом участке начинает осуществляться в 1807 г. Пространство позади Стрельнинской слободы обносится земляным валом со рвом и на нём строится военный городок для гвардейского Уланского полка. Активное участие в этом строительстве принимал архитектор А.Н. Воронихин.

Центральное место в композиции занимало здание госпиталя в «голландском» стиле из красного кирпича. Большинство домов городка были деревянными и тесными, поэтому в 1816-1818 гг. их перестроили.

Наиболее важным для формирования комплекса военных строений в Стрельне было возведение нового казарменного комплекса для 3-й гвардейской и гренадерской артиллерийской бригады. Генеральный план комплекса утверждён императором в 1842 г., а строительство закончено в 1847 г. В северной части, вдоль шоссе, располагался большой прямоугольный плац, на который выходил протяжённый главный трехэтажный комплекс казарм. К западу от казарм находился манеж, к востоку – первоначальная казарма женатых нижних чинов, впоследствии офицерский флигель (в настоящее время – объект культурного наследия регионального значения «Казарма 3-й гвардейской и артиллерийской бригады», Фроптовая ул., д. 3). Южнее симметрично располагались хозяйственные и вспомогательные постройки.



Рис. 16. Фрагмент Плана Санкт-Петербургской губернии, 1868 год (Интернет-ресурс «Citywalls»)

<sup>2</sup> <https://www.citywalls.ru/house19177.html>

<sup>3</sup> <https://people-archive.ru/character/sologub-leonid-romanovich>

<sup>4</sup> <https://priazovka.ru/obshchestvo/1660-hudozhnik-grazhdanin-vojn/>

<sup>5</sup> <https://kanoner.com/2024/04/16/181560/>

<sup>6</sup> <https://kanoner.com/2021/02/20/167511/>

<sup>7</sup> <https://www.dp.ru/a/2024/03/22/bivshuju-kazarmu-vstrelne>

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

В 1910 г. в ходе армейских реформ на территорию казарменного корпуса из Санкт-Петербурга переводится гвардейский стрелковый артиллерийский дивизион. Он был сформирован в 1897 г. как 1-я и 2-я пешие легкие артиллерийские батареи при гвардейской стрелковой бригаде. В 1913 г. часть названа Лейб-Гвардии Стрелковым артиллерийским дивизионом.

Лейб-Гвардии Стрелковый артиллерийский дивизион занимал казарменный комплекс всего четыре года – до начала Первой мировой войны.

После революции 1917 г. здания казарменного комплекса начинают использоваться как жилые дома с устройством внутренних перегородок.

Существенные изменения в планировке исторического участка казарменного городка и судьбе зданий произошла в послевоенное время. В ходе строительства металлообрабатывающего завода была разобрана и застроена большая часть казарменных строений в южной части участка.

Современные дома 82а, литера А и 84а, литера А передаются на баланс созданного предприятия – «55-й Металлообрабатывающий завод» для устройства в них квартир и общежитий.

В постсоветский период и до ликвидации в 2014 году 100% акций завода принадлежали Правительству РФ. В настоящее время в зданиях завода расположено множество частных организаций – юридических лиц.

Для нового дивизиона в 1908-1909 гг. на месте плаца комплекса появляются два здания, построенные и оформленные в «кирпичном» стиле.

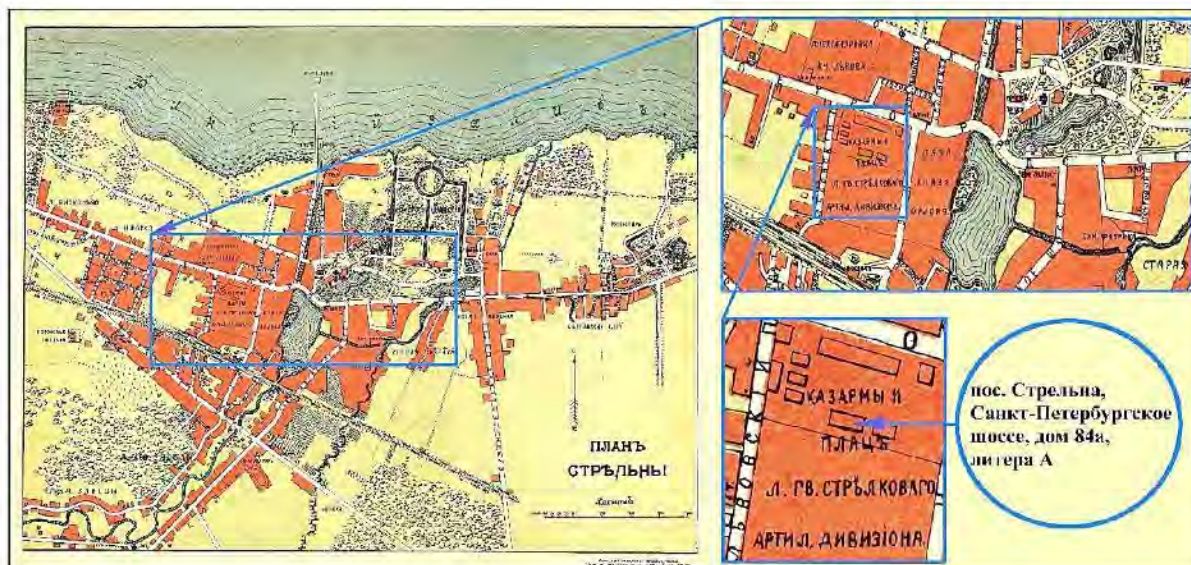


Рис. 17. Схема расположения Объекта на Плане Стрельны из источника<sup>8</sup> в сети Интернет (основа – литография М.В. Козловской, 1915 год)

**Здание Объекта** построено в 1908-1910 годах, автор проекта не установлен. Однако, в биографии архитектора и художника Леонида Романовича Сологуба, в некоторых источниках, утверждается, среди прочего, что в 1912-1913 гг. он работал над проектом зданий казарм Лейб-Гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона в Стрельне, но не сообщается, были ли они построены по его проекту. В посвящённой Л.Р. Сологубу статье, опубликованной в газете его

<sup>8</sup> Источник: Интернет-ресурс «wikimedia.org», файл: «План Стрельны, 1915.jpg» (автор-участник: «Vvk121») [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D0%BD\\_%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B\\_1915.jpg?uselang=ru](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D0%BD_%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B_1915.jpg?uselang=ru)

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

родного города - Ейска, говорится: «По его проектам строятся гвардейские казармы в Стрельне».

Казармы стрелкового артиллерийского дивизиона являются одними из немногих сохранившихся казарменных зданий дореволюционного периода на территории Стрельны, сыгравших серьезную роль в градостроительной и социальной истории поселка. Они являются примером традиционного военного строительства конца XIX-начала XX вв., характерного для Санкт-Петербурга и его окрестностей».



Рис.18. Аэрофотосъемка бывшего казарменного комплекса Лейб-Гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона и Орловского (Заводского) Пруда, 1939 год (Интернет-ресурс «Citywalls»)

После закрытия ОАО «55 МОЗ» в 1990-е гг. здания были переданы Петродворцовому РЖА и использовались как маневренный фонд. В конце 2000-х здания признаны аварийными и расселены. В настоящее время жилые помещения дома 84а, литера А законсервированы.

В соответствии с распоряжением КГИОП от 25.05.2017 «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, лит. А, и д. 84а, лит. А) включены в ЕГРОКН в качестве объекта культурного наследия регионального значения (Ансамбля).

Соседнее с Объектом здание, входящее в Ансамбль – ОКН «Штаб с гауптвахтой», – двухэтажное кирпичное здание, продано за 24,2 млн. рублей на торгах, проведенных в 17.12.2020 года, на основании распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 22.06.2018 № 1187-рз «О продаже на торгах единым лотом объектов жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга и объектов нежилого фонда, расположенных в здании по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82а, литера А» (с изменениями). Покупателем, по информации «Канонера», стало ООО «Строительство и реконструкция Петербурга». В 2022 году здание восстановлено, прошел капитальный ремонт.

В отношении же рассматриваемого Объекта 20.03.2024 прошли первые торги в рамках программы «Рубль за метр» на право заключения договора аренды Объекта. На аукцион заявился единственный претендент — ООО «Невский». С ним был заключен договор аренды по начальной цене 394,7 тыс. рублей – ежемесячная плата до завершения ремонтно-реставрационных работ, после чего ставка составила бы 1 рубль за каждый кв. метр площади Объекта.

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

ООО «Невский» было создано в конце 2023 года. Единственный учредитель компании – Агшин Асланов, также зарегистрирован как ИП по основному виду деятельности «рестораны и доставка продуктов питания». Также ему принадлежали несколько компаний. Одна из них – ООО «Асса» — имела лицензию на товарный знак сети кафе «Аль-Парк». Согласно отчёту об оценке здания к торгам 2024 года, его наиболее эффективное использование — в качестве административного здания с офисными помещениями.

В 2025 году договор аренды с ООО «Невский» был расторгнут.

**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**

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1):

На основании результатов Технического заключения института ОАО «ЛенжилНИИпроект» от апреля 1999 года, заключений Экспертной строительной комиссии № 20 от 16.04.2001 и № 65 от 15.12.2003 по обследованию строительных конструкций Объекта, выявлено аварийное состояние строительных конструкций. Заключением межведомственной комиссии администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 06.12.2006 № 173/1175 произведены необходимые уточнения по состоянию на 04.12.2006 года и сделаны выводы, что требуется реконструкция дома по специально разработанному проекту. Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическими листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Объект в установленном порядке признан аварийным и подлежащим реконструкции, длительное время не эксплуатируется.

В 2025 году осмотр помещений Объекта не осуществлялся в связи с тем, что на данный момент Объект не передан администрации Петродворцового района для организации технического обслуживания, обеспечить доступ на Объект не представляется возможным.

В результате проведенных осмотров фасадов (в 2023, 2025 гг.) и части доступных помещений (20.03.2023) Объекта сотрудниками ГБУ «ГУИОН» (далее – Учреждение) выявлено следующее.

Объект представляет собой прямоугольное в плане, трехэтажное, кирпичное здание с раскрепованной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами.

Фундамент Объекта: ленточный бутовый, цоколь кирпичный из глиняного полнотелого кирпича. Цоколь имеет множественные дефекты: трещины сколы камня, выбоины, трещины сколы кирпичной кладки, отсутствие элементов кирпичной кладки, многочисленные грибковые, плесневые поражения большей части поверхности стен. Отмостка по периметру здания отсутствует.

Фасады Объекта кирпичные с множественными дефектами кладки, такие как сколы, выбоины, отсутствие раствора в швах кладки, местами отсутствие кирпича в стенах. Оконные заполнения фасадов деревянные, состояние аварийное, остекление в большей части заполнений проемов отсутствует.

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

Северный, западный, восточный фасады обращены к жилому кварталу, южный фасад Объекта обращен к огороженной территории бывшего промышленного предприятия – ОАО «55-й Металлообрабатывающий завод».

Доступ в здание ограничен. Оконные и дверные проемы первого этажа закрыты металлическими листами или заложены кирпичной / блочной кладкой.

Крыльца входов с северного фасада отсутствуют. Входной дверной проем в левой части северного фасада с металлической дверью. Ч.п.1 (тамбур) помещения 1ЛК при осмотре в 2023 году был затоплен водой, высотой около 10 см от уровня пола. Отсутствует заполнение входного дверного проема в правой части северного фасада к ч.п.1 (тамбур) помещения 2ЛК.

Крыльцо с западного фасада перед входом в ч.п.14 (коридор) помещения 2-Н представляет собой частично сохранившуюся конструкцию с кирпичными опорами под ступени, отделанными цементным раствором, металлическими ограждениями и металлическим двухскатным навесом. Ступени отсутствуют. Настил площадки деревянный.

Крыльцо с восточного фасада перед входом в ч.п.4 (коридор) помещения 1-Н представляет собой конструкцию на металлическом каркасе с деревянными ступенями и площадкой прямоугольной формы с настилом из досок. Доски частично отсутствуют, а имеющиеся находятся в неудовлетворительном состоянии. Навес и ограждения крыльца отсутствуют.

Крыльцо с восточного фасада перед входом в ч.п.1 (тамбур) помещения 1-Н отсутствует.

В 2023 году доступ в помещения Объекта, ввиду аварийности большинства из них, был возможен только в те, что относятся к восточной половине здания, через вход с основного (северного) фасада здания, ведущий к лестничным маршам помещения 1ЛК и помещению 1 общей площадью 284,6 кв.м.

Лестничные марши пом. 1ЛК и площадки межэтажные в левой части здания (ближе к северо-восточному углу здания) – железобетонные по металлическим балкам, состояние аварийное.

В 2023 году доступ в помещения первого, второго, третьего этажей в большей части строения отсутствовал. Планировку помещений, геометрические размеры, интерьеры на момент осмотра выявить не представилось возможным.

В помещениях, к которым имелся доступ, перегородки деревянные оштукатуренные, частично демонтированные, перекрытия имеют дефекты в виде трещин, отделочные материалы помещений полов, стен, потолков полностью утрачены. Полы местами разобраны, имеются провалы.

Кровля (четырёхскатная) из кровельной стали, в удовлетворительном состоянии. Водосточные трубы, сливы: металлические, наблюдается коррозия, деформации и утраты элементов системы водоотвода. Стропильная система деревянная, стропильные ноги, подкосы деревянные из круглого бревна. Стропильная система в удовлетворительном состоянии. Имеются дефекты в виде микологического поражения деревянных элементов крыши. Местами наблюдаются небольшие повреждения кровельного покрытия.

К предмету охраны Объекта, как неотъемлемой части Ансамбля, утвержденному распоряжением КГИОП от 14.12.2023 № 991-рп относятся:

1. Объемно-пространственное решение:
  - исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;
  - исторические конфигурация и габариты скатной крыши;
  - высота конька крыши;
  - материал покрытия крыши (металл).
2. Конструктивная система здания:
  - исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

- исторические отметки перекрытия;
  - исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;
  - подпружные арки в помещениях первого этажа;
  - своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей;
  - прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.
3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.
4. Архитектурно-художественное решение фасадов, в том числе:
- архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;
  - историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);
  - материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;
  - материал отделки цоколя (известняк);
  - местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;
  - исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;
  - оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;
  - профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;
  - оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;
  - профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;
  - оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;
  - оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;
  - профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;
  - профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;
  - стилизованные машикули в завершении лопаток;
  - профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;
  - ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;
  - оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;
  - завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами, оформленными раскрепованными профилированными карнизами;
  - кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

Общее техническое состояние Объекта (по результатам визуального осмотра) характеризуется сотрудниками ГБУ «ГУИОН» по результатам проведенных выездов на Объект от 20.03.2023 и 29.10.2025 как неудовлетворительное.

Текущее состояние Объекта отражено, также, в материалах фотофиксации, приведенных в п. 4.6. настоящих Сведений.

#### 4.2. Элементы благоустройства Объекта

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1), подтверждаемым осмотрами Объекта 20.03.2023 и 29.10.2025 сотрудниками Учреждения, элементы благоустройства отсутствуют – Объект отключен от всех инженерных коммуникаций (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение) частично утрачены, договора с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запрашивать технические условия.

В ответе КЭИИО от 26.11.2025 № 01-20-23100/25-0-02, содержащем, в качестве приложений, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ПАО «Россети Ленэнерго», ООО «ПетербургТеплоЭнерго», и ООО «ПетербургГаз», сообщается следующее (выдержки, детальная информация представлена в соответствующих приложениях):

1. Централизованные водоснабжение и водоотведение ранее осуществлялось, но прекращено.
2. В настоящее время отсутствуют действующие договоры холодного водоснабжения и водоотведения.
3. В настоящее время отсутствуют действующие договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения Объекта.
4. Выданные технические условия о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.
5. Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузками по водоснабжению – 20 м<sup>3</sup>/сут) возможно выполнить от существующей квартальной дворовой водопроводной сети диаметром 100 мм.
6. Подключение Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению – 20 м<sup>3</sup>/сут (бытовой сток)) возможно выполнить в существующую дворовую сеть общесплавной канализации диаметром 150-200 мм.
7. В настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «ПетербургТеплоЭнерго»;
8. Подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах пропускной способности существующих тепловых сетей и в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, ул. Львовская, дом 14, литера Б.
9. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта.
10. Действующие технические условия и договор подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «ПетербургТеплоЭнерго» отсутствуют.
11. Действующий договор теплоснабжения Объекта отсутствует.
12. Договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта к газораспределительной сети заключено не было. На 06.11.2025 здание Объекта не газифицировано.
13. Подключение (технологическое присоединение) Объекта к газораспределительной сети возможно от газопроводов низкого давления, проложенных по фасаду здания.

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

14. 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.

#### 4.3. Фактические пользователи Объекта

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

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1), Объект, являвшийся зданием многоквартирного дома, свободен от третьих лиц, длительное время не эксплуатируется. Постановлением Правительства СПб от 20.09.2005 №1384 «О внесении изменений в постановление Правительства от 21.10.2004 № 1586» дом включен в Адресный перечень ветхих и аварийных жилых домов, подлежащих расселению в 2005 году Плана мероприятий по переселению жителей Санкт-Петербурга из ветхого и аварийного жилищного фонда на 2004-2010 годы». Дом полностью расселен в мае 2007 года, не эксплуатируется, доступ в здание ограничен, в 2011 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическими листами, что предусматривает особые условия проведения осмотра здания. В 2022 году распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга жилые помещения дома переведены в нежилой фонд для передачи в аренду с установлением льготной арендной платы при условии проведения работ по устранению аварийного состояния здания в котором расположены помещения.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 30.10.2025 № ИВ-130-15206, Объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

По данным ответов администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 07.03.2023 (исх.№ 01-21-628/23-0-1) и от 01.11.2025 (исх.№ 01-21-5417/25-0-1), информация о самовольных перепланировках отсутствуют. Внешние границы Объекта не изменены.

По данным Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: на момент выездной проверки 13.03.2025 в связи с отсутствием доступа на Объект, не предоставленным в день выезда бывшим арендатором (ООО «Невский»), определить наличие/отсутствие перепланировок/переустройства не представилось возможным. на не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

#### 4.5. Входы в Объект

Свободный доступ в здание ограничен, что подтверждается сотрудниками Учреждения в результате проведенных выездов на Объект в 2023, 2025 гг.

Количество и расположение входов на Объект соответствует поэтажному плану. Все указанные ниже 5 входов закрыты/законсервированы (см. Рис. 19):

- ✓ со стороны северного фасада – 2:
  - ✓ через ч.п.1 (тамбур) пом. 1ЛК;
  - ✓ через ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК;
- ✓ со стороны западного фасада – 1 (через ч.п.14 (коридор) пом. 2-Н);
- ✓ со стороны восточного фасада – 2:
  - ✓ через ч.п.4 (коридор) пом. 1-Н;
  - ✓ через ч.п.1 (тамбур) пом. 1-Н.



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

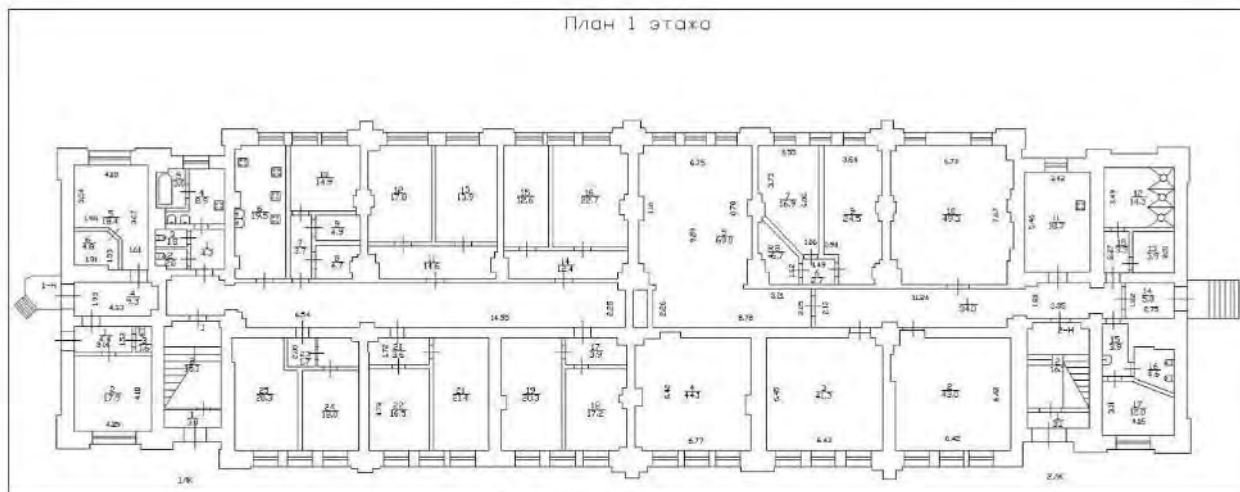


Рис. 19. План первого этажа

#### 4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 20.03.2023 и 29.10.2025

##### 4.6.1. Материалы фотофиксации ОКН от 20.03.2023

На Фото 2 – 34 представлены виды доступных к осмотру в 2023 году фасадов, помещений и территории Объекта.



Фото 2. Вид на восточную часть северного фасада



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 3. Вид на западную часть северного фасада



Фото 4. Панорамный вид на северный фасад



Фото 5. Вид на вход ч/з ч.п.1 (тамбур) пом. 1ЛК  
(восточная часть северного фасада)



Фото 6. Вид на вход ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК  
(западная часть северного фасада)

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 7. Вид на восточный и северный фасады



Фото 8. Вид на часть южного и на восточный фасады



Фото 9. Вид на часть восточного фасада



Фото 10. Вид на часть южного фасада



Фото 11. Вид на западную часть южного фасада



Фото 12. Вид на западный фасад



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 13. Затопление ч.п.1 и ч.п.2 пом.1.1К



Фото 14. Вид одного из помещений 1-го этажа



Фото 15. Вид одного из помещений 1-го этажа



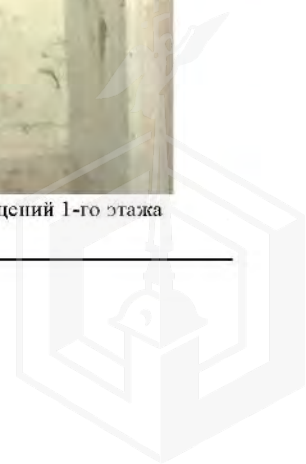
Фото 16. Вид на одно из помещений 1-го этажа



Фото 17. Вид одного из помещений 1-го этажа



Фото 18. Вид одного из помещений 1-го этажа



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 19. Вид с лестничного марша 1ЛК на 1 этаж



Фото 20. Один из оконных проемов на 2 этаже

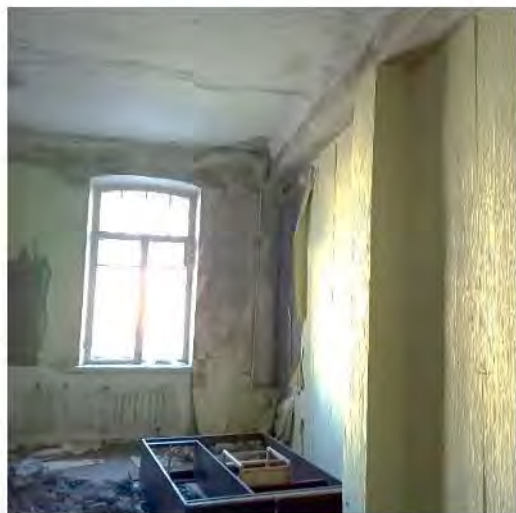


Фото 21. Вид на одно из помещений 2 этажа



Фото 22. Лестничная площадка м/у 2 и 3 этажами



Фото 23. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 24. Вид на коридор 3 этажа



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 25. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 26. Вид на одно из помещений 3 этажа



Фото 27. Вид с лестничного марша 1ЛК  
м/у 3 этажом и чердаком

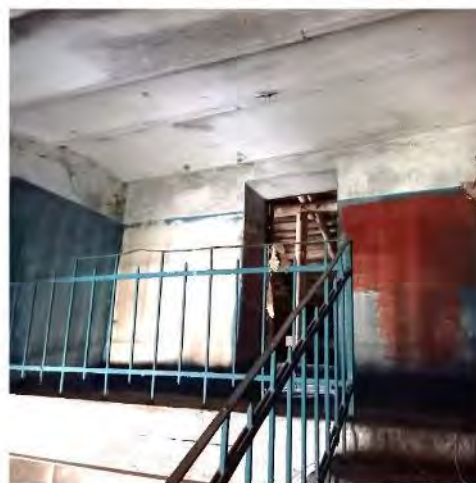


Фото 28. Вид с лестничного марша 1ЛК  
на вход на чердак



Фото 29. Вид на частичный провал перекрытия м/у  
чердаком и 3 этажом



Фото 30. Вид чердачного (подкровельного)  
пространства и стропильной системы

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 31. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



Фото 32. Вид чердачного (подкровельного) пространства, разрушение кладки



Фото 33. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



Фото 34. Вид чердачного (подкровельного) пространства и стропильной системы



ГБУ «ГУИОН»  
Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма»,  
входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

#### 4.6.2. Материалы фотофиксации ОКН от 29.10.2025

На Фото 35 – 78 представлены виды доступных к осмотру в 2025 году фасадов и территории Объекта.



Фото 35. Вид со стороны Санкт-Петербургского шоссе на северо-восточный угол Объекта



Фото 36. Восточный фасад



Фото 37. Восточный фасад

ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 38. Южный и восточный фасады. Вид со стороны с юго-восточного угла



Фото 39. Часть восточного фасада



Фото 40. Часть восточного фасада со входами в ч.п.4 (коридор) и ч.п.1 (тамбур) пом. 1-Н

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)

через ч.п.4 (коридор)



Фото 41. Часть южного фасада



Фото 42. Часть южного фасада



Фото 43. Часть южного фасада



Фото 44. Часть южного фасада

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 45. Южный фасад



Фото 46. Часть южного фасада



Фото 47. Часть южного фасада

ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 48. Часть южного фасада



Фото 49. Часть южного фасада



Фото 50. Часть южного фасада



Фото 51. Часть южного фасада



ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 52. Часть южного фасада



Фото 53. Часть южного фасада



Фото 54. Часть южного фасада



Фото 55. Часть южного фасада



ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 56. Часть южного фасада



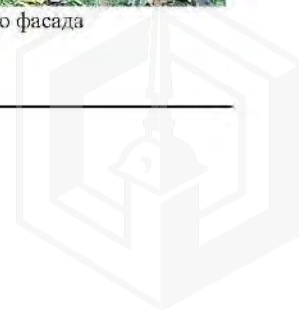
Фото 57. Часть южного фасада



Фото 58. Часть южного фасада



Фото 59. Часть южного фасада



ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма»,  
входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 60. Западный фасад



Фото 61. Западный фасад.  
Вход в ч.п. 14 (коридор) пом. 2-Н)



Фото 62. Часть западного фасада



ГБУ «УИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 63. Вид со стороны Санкт-Петербургского шоссе на северо-западный угол Объекта



Фото 64. Северный фасад

ГБУ «УИОН»  
Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма»,  
входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



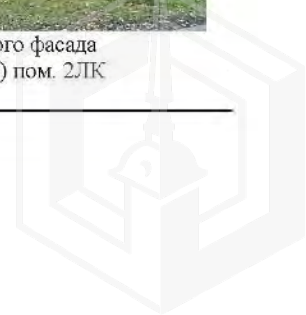
Фото 65. Северный фасад



Фото 66. Часть северного фасада



Фото 67. Часть северного фасада  
со входом ч.п. I (тамбур) пом. 2ЛК



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 68. Часть северного фасада со входом ч.п.1 (тамбур) пом. 2ЛК



Фото 69. Часть северного фасада



Фото 70. Часть северного фасада



Фото 71. Часть северного фасада



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 72. Часть северного фасада



Фото 73. Часть северного фасада



Фото 74. Часть северного фасада



Фото 75. Часть северного фасада



ГБУ «ГУИОН»

Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации ОКН регионального значения «Казарма», входящего в состав ОКН регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



Фото 76. Часть северного фасада со входом ч.п. I (тамбур) пом. 1ЛК



Фото 77. Часть северного фасада

Заместитель директора

И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела  
по работе с объектами культурного наследия

С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов

А.Л.Инешин



Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов  
Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	<b>1-Н</b>	1	тамбур	4.4		3.35	
		2	водомерный узел	17.9		3.35	
		3	туалет	1.6		3.35	
		4	коридор	9.3		3.35	
		5	кабинет	18.4		3.35	
		6	кабинет	4.8		3.35	
		Итого по помещению 1-Н:				56.4	
1	<b>2-Н</b>	1	коридор	34.0		3.35	
		2	зал спортивный	43.0		3.35	
		3	зал спортивный	41.3		3.35	
		4	зал спортивный	44.1		3.35	
		5	зал спортивный	69.0		3.35	
		6	коридор	2.7		3.35	
		7	раздевалка	16.9		3.35	
		8	кладовая	6.7		3.35	
		9	техническое помещение	24.5		3.35	
		10	техническое помещение	49.3		3.35	
		11	тренировочная	18.7		3.35	
		12	душевая	14.3		3.35	
		13	техническое помещение	3.9		3.35	
		14	коридор	5.0		3.35	
		15	умывальная	3.9		3.35	
		16	туалет	4.6		3.35	
		17	кладовая	12.0		3.35	
		18	коридор	3.3		3.35	
Итого по помещению 2-Н:				397.2			
Итого по нежилым помещениям :				453.6			

Жилые помещения

Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	в т.ч.исл. площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
1	<b>1</b>	1	коридор	4.3		4.3		3.35	
		2	туалет	2.0		2.0		3.35	
		3	туалет	1.8		1.8		3.35	
		4	кухня	8.9		8.9		3.35	
		5	ванная	3.0		3.0		3.35	
		6	кухня	19.5		19.5		3.35	
		7	коридор	3.7		3.7		3.35	
		8	кладовая	4.7		4.7		3.35	
		9	кладовая	4.9		4.9		3.35	
		10	комната	14.9	14.9			3.35	
		11	коридор	14.6		14.6		3.35	
		12	комната	17.8	17.8			3.35	
		13	комната	13.9	13.9			3.35	
		14	коридор	12.4		12.4		3.35	
		15	комната	12.6	12.6			3.35	
		16	комната	22.7	22.7			3.35	
		17	коридор	3.9		3.9		3.35	

		18	комната	17.2	17.2			3.35
		19	комната	20.3	20.3			3.35
		20	коридор	3.6		3.6		3.35
		21	комната	21.4	21.4			3.35
		22	комната	16.5	16.5			3.35
		23	тамбур	1.7		1.7		3.35
		24	комната	18.0	18.0			3.35
		25	комната	20.3	20.3			3.35
Итого по квартире 1:				284.6	195.6	89.0		
2	2	1	коридор	38.5		38.5		2.50
		2	кухня	24.3		24.3		2.50
		3	туалет	9.9		9.9		2.50
		4	ванная	8.1		8.1		2.50
		5	комната	21.4	21.4			2.50
		6	комната	22.4	22.4			2.50
		7	коридор	12.8		12.8		2.50
		8	коридор	12.8		12.8		2.50
		9	комната	21.6	21.6			2.50
		10	комната	13.2	13.2			2.50
		11	тамбур	4.2		4.2		2.50
		12	комната	22.4	22.4			2.50
		13	комната	23.1	23.1			2.50
		14	тамбур	4.0		4.0		2.50
		15	комната	22.3	22.3			2.50
		16	комната	23.3	23.3			2.50
		17	комната	25.6	25.6			2.50
		18	кладовая	3.7		3.7		2.50
		19	тамбур	4.0		4.0		2.50
		20	коридор	38.0		38.0		2.50
Итого по квартире 2:				355.6	195.3	160.3		
2	3	1	тамбур	2.7		2.7		3.70
		2	комната	19.1	19.1			3.70
		3	комната	27.2	27.2			3.70
		4	тамбур	3.0		3.0		3.70
		5	комната	28.4	28.4			3.70
		6	комната	17.7	17.7			3.70
		7	тамбур	2.9		2.9		3.70
		8	комната	28.3	28.3			3.70
		9	комната	18.6	18.6			3.70
		10	тамбур	2.7		2.7		3.70
		11	комната	19.7	19.7			3.70
		12	комната	26.9	26.9			3.70
		13	тамбур	2.9		2.9		3.70
		14	комната	25.6	25.6			3.70
		15	комната	18.8	18.8			3.70
		16	тамбур	2.7		2.7		3.70
		17	комната	27.6	27.6			3.70
		18	комната	17.5	17.5			3.70
		19	тамбур	2.9		2.9		3.70
		20	комната	25.6	25.6			3.70
		21	комната	18.6	18.6			3.70
		22	тамбур	3.2		3.2		3.70
		23	комната	26.1	26.1			3.70
		24	комната	18.0	18.0			3.70
		25	кухня	19.3		19.3		3.70
		26	кухня	19.1		19.1		3.70
		27	ванная	6.7		6.7		3.70
		28	кладовая	0.9		0.9		3.70
		29	коридор	4.0		4.0		3.70
		30	туалет	4.1		4.1		3.70
		31	туалет	12.3		12.3		3.70
Итого по квартире 3:				453.1	363.7	89.4		
3	4	1	кухня	24.1		24.1		3.60
		2	коридор	8.7		8.7		3.60
		3	туалет	1.3		1.3		3.60
		4	туалет	1.4		1.4		3.60
		5	ванная	5.3		5.3		3.60
		6	комната	24.2	24.2			3.60
		7	комната	9.7	9.7			3.60

		8	комната	14.3	14.3			3.60	
		9	коридор	8.8		8.8		3.60	
		10	комната	25.2	25.2			3.60	
		11	комната	13.1	13.1			3.60	
		12	коридор	12.4		12.4		3.60	
		13	комната	12.5	12.5			3.60	
		14	комната	23.2	23.2			3.60	
		15	коридор	9.0		9.0		3.60	
		16	комната	24.4	24.4			3.60	
		17	комната	16.4	16.4			3.60	
		18	тамбур	12.7		12.7		3.60	
		19	комната	23.3	23.3			3.60	
		20	комната	14.4	14.4			3.60	
		21	коридор	7.9		7.9		3.60	
		22	комната	16.9	16.9			3.60	
		23	коридор	7.3		7.3		3.60	
		24	комната	17.1	17.1			3.60	
		25	коридор	2.6		2.6		3.60	
		26	комната	8.8	8.8			3.60	
		27	комната	12.8	12.8			3.60	
		Итого по квартире 4:		357.8	256.3	101.5			
3	5	1	тамбур	4.0		4.0		3.60	
		2	комната	22.8	22.8			3.60	
		3	комната	22.5	22.5			3.60	
		4	тамбур	4.2		4.2		3.60	
		5	комната	19.2	19.2			3.60	
		6	комната	26.7	26.7			3.60	
		7	коридор	12.7		12.7		3.60	
		8	комната	23.2	23.2			3.60	
		9	комната	14.7	14.7			3.60	
		10	тамбур	4.3		4.3		3.60	
		11	комната	21.8	21.8			3.60	
		12	комната	22.2	22.2			3.60	
		13	тамбур	3.0		3.0		3.60	
		14	комната	26.3	26.3			3.60	
		15	комната	17.9	17.9			3.60	
		16	тамбур	3.8		3.8		3.60	
		17	комната	21.6	21.6			3.60	
		18	комната	21.6	21.6			3.60	
		19	кухня	19.1		19.1		3.60	
		20	кухня	19.3		19.3		3.60	
		21	ванная	6.9		6.9		3.60	
		22	коридор	4.3		4.3		3.60	
		23	туалет	6.6		6.6		3.60	
		24	туалет	12.7		12.7		3.60	
		Итого по квартире 5:		361.4	260.5	100.9			
		Итого по жилым помещениям :		1812.5	1271.4	541.1			

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	1.ЛК	1	тамбур	3.0		3.00	
		2	лестница	15.1		3.00	
		III	лестница	18.1		3.00	
		IV	лестница	20.3		3.60	
		Итого по помещению 1.ЛК:		56.5			
1	2.ЛК	1	тамбур	3.1		3.35	
		2	лестница	16.1		3.00	
		III	лестница	20.3		3.00	
		IV	лестница	21.2		3.60	

Итого по помещению 2.ЛК:		60.7			
Итого по лестницам:		117.2			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2266.1

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

площадь лестниц, кв. м: 117.2  
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв. м: 0.0

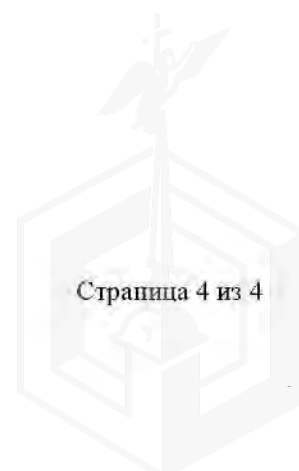
необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Проверил: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Руководитель Петродворцового  
отделения филиала ГУП  
"ГУИОН" ЦИБ  
Красносельского и  
Петродворцового районов \_\_\_\_\_ / Л.Г. Рыбалкина /

« 12 » \_\_\_\_\_ сентября \_\_\_\_\_ 2006 г.





2

**III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (в кв. м.)**

записи	Площадь участка					Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия			площадки оборудован.		грунт	под зелеными насаждениям.				
			застроен.	не застроен.	проезда	трогуара	прочие замощения	детские	спортивн.		придомовой сквер	газон с деревьями	газон цветники клумбы	плодовый сад	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
	6825														

**IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м)**

записи	Дворовая территория									Уличный тротуар				Кроме того		
	всего	асфальтов. покрытия			прочие замощения	площадку оборудован.		грунт	зеленые насаждения	всего	в том числе			арочные проезды		
		проезда	трогуар	детские		спортивн.	асфальт				зеленые насажден.	грунт	асфальт.	прочие покрытия	крыша	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	

**V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений**

Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса										№ сборника № таблицы	Единица измер. и ее стоим. по табл.	Удельный вес оценен. объекта в %	Стоимость единицы измер. с поправкой	Восстановит. стоимость в рублях	Износ в %	Дефекты стенов в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
					фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыля	полы	проемы	отделочные работы	электро-освещение	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 см. на обороте)



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 84<sup>а</sup> литер А  
по Ленинградской шоссе ул. (пер.)  
город Тетродворск район Тетродворцовый

кварт. № 3  
инвент. № 473  
шифр Госархив  
(фонд)

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец 55-ый Ленинский завод ПРЭО РЭУН-1

Серия, тип, проекта \_\_\_\_\_

Год постройки до 1917 переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
надстроено

Год последнего капитального ремонта 1950

Число этажей 3

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин  
[подчеркнуть]

Число лестниц 2 шт; их уборочная площадь 119,6 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользования \_\_\_\_\_ кв. м.

Средняя внутрен. высота помещений 3,55 м. Объем 13614 куб. м.

Общая полезная площадь дома 2174,6 2175,1 2176,3 2176,2 кв. м. 2325,7  
из них.

а) Жилые помещения полезная площадь 1719,5 1719,4 кв. м. 1871,8

в том числе жилой площади 1279,3 кв. м. 1286,6

Средняя площадь квартиры \_\_\_\_\_ кв. м.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ (1 кв. м = 75,32)

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жи- лых комн.		Количество		жилая площадь	Количество		жилая площадь
					жилых кварт.	жи- лых комн.		жилых кварт.	жи- лых комн.	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах . . . . .			<u>1271,4</u>						
2	В помещен. коридора, системы . . . . .	<u>5</u>	<u>63</u>	<u>1279,3</u>						
3	В общежитиях . . . . .									
4	Служебная жилая площадь . . . . .									
5	Маневровая жилая площадь . . . . .									

### Из общего числа жилой площади находится

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

### Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридори, 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 . . . . .						
2	Двухкомнатные . . . . .						
3	Трехкомнатные . . . . .						
4	Четырехкомнатные . . . . .						
5	Пятикомнатные . . . . .						
6	Шестикомнатные . . . . .						
7	В семь и более комнат . . . . .						

Всего:

0 21 22  
действ.  
стоимос  
8  
8865.  
59 01  
9509  
ны  
04  
10  
рп

## II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ (кв. м)

подст. номер	Канализация		Отопление										Ванны				Горячее водоснабж.		Газоснабж.		Напряжение электросети			
	местная	централ.	центральное	от ТЭЦ	от ТЭЦ			от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных	от группы котельных					
					от ТЭЦ		от ТЭЦ																	
					на газе	на газе																		
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
2/76	2/76				2/76								2/76					2/76						2/76
2173.1	2173.2				2173.1								2173.1-564					2173.1						2173.1

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

Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м.)	Объем (куб. м.)
2	3	4	5	6
Основная часть	$\begin{aligned} & (16,24 \times 9,30) \times 2 + (3,42 \times 0,28) + \\ & + (2,98 \times 0,27) + (2,95 \times 0,22) + \\ & + (3,46 \times 0,27) + (44,38 \times 18,56) + \\ & + (0,13 \times 1,70) \times 2 + (0,55 \times 0,40) \times 6 + \\ & + (0,80 \times 0,13) \times 7 \end{aligned}$	1129,8	12,05	136,44
Крыльцо	$\begin{aligned} & 1,32 \times 1,81 + 0,33 \times (1,81 + 1,47) / 2 + \\ & + 0,35 \times (1,47 + 0,85) / 2 + 0,35 \times 1,07 \end{aligned}$	4,1		
1-й	87,4			
2-й	559,8			

**IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО**  
Группа капитальности 4 Дител  
Вид: внутренней отделки простая сборник № 79 0 по

№№ по пор.	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 в %	№№ по пор.
1	2	3	4	5	6	7	8	1
1	Фундамент	<u>бутовый цементный</u>	<u>трещины, сырость, кот гидроизоляция</u>	5		5	60	1
2	а. Наружные	<u>кирпичные, проч.</u>	<u>убоина,</u>	23		23	55	2
	внутренние	<u>архит. оформлен</u>	<u>убоина</u>					
	капитальные	<u>дощатые, вагонка</u>	<u>кирпич.</u>					
б. перегородки	<u>каркасно-защитные</u>		5		5		3	
3	Черепица:		<u>сырое</u>	11		11	50	3
	чердачные	<u>деревяни. стропил.</u>	<u>плиты,</u>					
	междуэтажные	<u>на мест. балках</u>	<u>штук</u>					
	подвальные	<u>каменные</u>						6
4	Крыша	<u>мет. фальц</u> <u>черная сталь по</u> <u>деревян. строп.</u>	<u>протечи</u>	5		5	60	4
5	Полы	<u>дощатые с окраш.</u> <u>узеластике, плитка</u>	<u>стертость,</u> <u>цели, выбоины</u>	11		11	60	5
6	Проемы:			11		11	60	6
	оконные	<u>дубовые створки</u>	<u>цели, стел</u> <u>приборов,</u>					
	дверные	<u>орнаментные</u>	<u>порт. стекла,</u> <u>роскошанки</u>					7
7	Отделч. раб.	Наружн. отделка		8		8	55	7
		а. <u>штукатурка</u>						
	б. <u>штукатурка</u>							
	в. <u>штукатурка</u>							
	г. <u>штукатурка</u>							
	д. <u>штукатурка</u>							
	е. <u>штукатурка</u>							
	ж. <u>штукатурка</u>							
	з. <u>штукатурка</u>							
	и. <u>штукатурка</u>							
	к. <u>штукатурка</u>							
	л. <u>штукатурка</u>							
	м. <u>штукатурка</u>							
	н. <u>штукатурка</u>							
	о. <u>штукатурка</u>							
	п. <u>штукатурка</u>							
	р. <u>штукатурка</u>							
	с. <u>штукатурка</u>							
	т. <u>штукатурка</u>							
	у. <u>штукатурка</u>							
	ф. <u>штукатурка</u>							
	х. <u>штукатурка</u>							
	ц. <u>штукатурка</u>							
	ч. <u>штукатурка</u>							
	ш. <u>штукатурка</u>							
	щ. <u>штукатурка</u>							
	ъ. <u>штукатурка</u>							
	ы. <u>штукатурка</u>							
	ь. <u>штукатурка</u>							
	э. <u>штукатурка</u>							
	ю. <u>штукатурка</u>							
	я. <u>штукатурка</u>							
8	Санитарно и электротехнич. работы	Центр. отопление	<u>сталеж. трубы</u>					
		Личное отопление						
		Водопровод	<u>мет. трубы</u>		6,5	-1,3	6,6	
		Электроосвещен.	<u>откр. проводка</u>			-1,4		
		Радио			2,3	-0,9	1,4	60
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна	с газ. колонк.					
			с др. колонк.					
			с горяч. вод.					
	Горячее водоснабж.							
	Вентиляция	<u>естеств.</u>						
	Газоснабжение	<u>мет. трубы</u>						
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация	<u>мет. трубы</u>						
9	Разные работы	<u>штукатурка</u>		4		4	50	9
		<u>отделка</u>		72		72		
Итого				100		98,2		

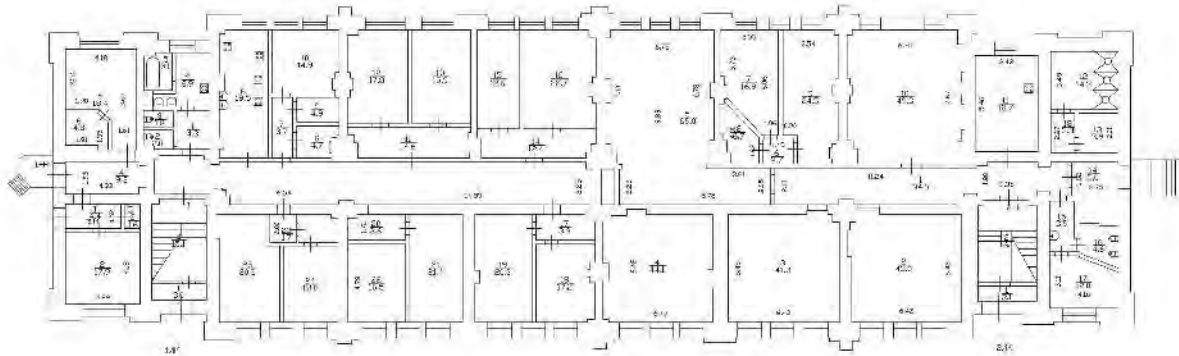
проц. износа приведенный к 100 по формуле

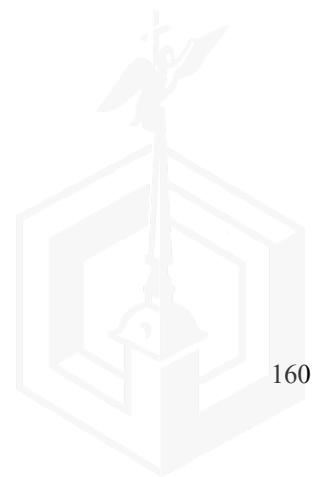
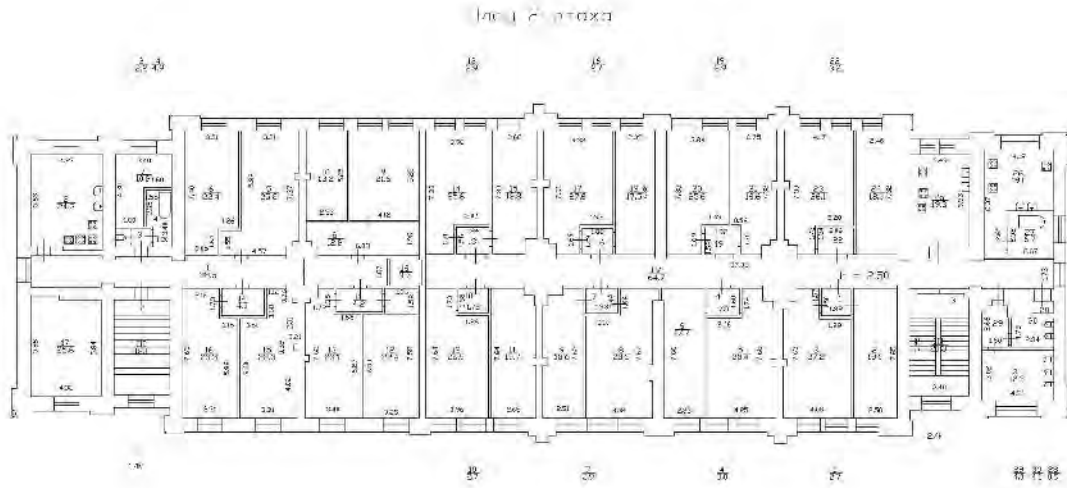
процент износа (гр. 8)  $\frac{34,9 \times 100}{100} = 34,9\%$   
удельный вес (гр. 7)  $\frac{98,2}{100} = 98,2\%$   
**56%**

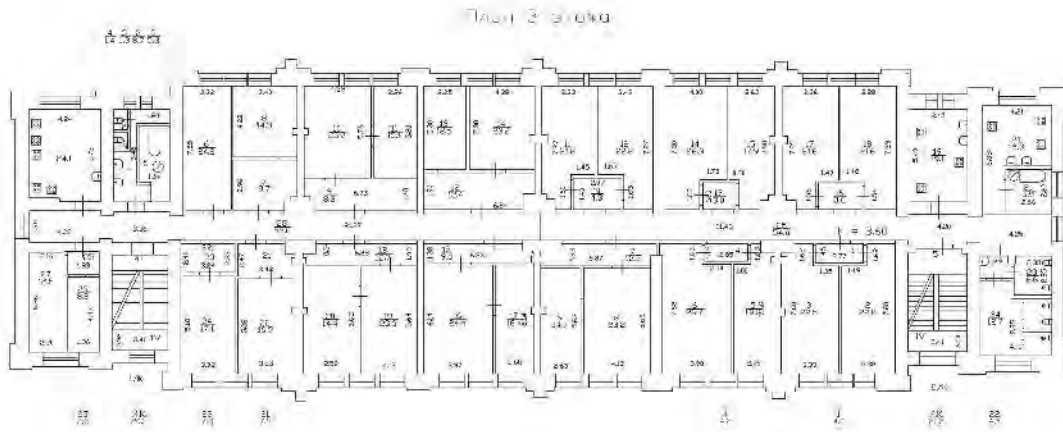
Дител 0 по 1 2 3 4 5 6 7 8 9 Санитарно и электротехнич. работы Отделоч. раб. Проемы Перекрытия



План 2 этажа









ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АКТ  
обследования объекта нежилого фонда**

Санкт-Петербург

13 марта 2025 года

Обследование начато в «15» час. «08» мин.  
Обследование окончено в «15» час. «12» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 12 марта 2025 года № 1592 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В. ;

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Верчук Д.Н.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:40:1916402:3050.

**Реестровый номер Объекта (при наличии):** 0038K005800000.

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии):** площадь: 2266.1 кв.м. Этаж: третий, второй, первый. Вход: два отдельных со двора, общий со двора. Элементы благоустройства: по сведениям базы данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга ИТС «Аренда» отсутствуют.

**Статус объекта культурного наследия:** объект культурного наследия регионального значения.

**Основание пользования (при наличии):** право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78:40:1916402:3050-78/011/2022-1 от 11.08.2022), обязательственные права: Договор аренды от 03.04.2024 № 16-А064046, заключенный с ООО «Невский» (ИНН 7842218762) (далее – Арендатор) под нежилые цели.

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация (Ricoh WG-6 GPS(№ 3401277)).

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.04.2024.

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

Обеспечен

Не обеспечен

**Объект:**

Используется

Не используется

**Состояние Объекта\*:**

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

В

**Вид использования Объекта:** по визуальным признакам Объект не используется.

**Пользователь:** отсутствует.

**Перепланировка/переустройство:** в связи с отсутствием доступа на Объект определить наличие/отсутствие перепланировки/переустройства не представляется возможным.

**Иные лица, использующие Объект:** отсутствуют.

**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**

электроснабжения

водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии)\*\*)

(указывается основание подключения (при наличии)\*\*)

газоснабжения

теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии)\*\*)

(указывается основание подключения(при наличии)\*\*)

**Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:**

применяется

не применяется

**Дополнительная информация:** доступ на Объект представителем Арендатора не обеспечен, со слов представителя Арендатора Объект не используется, находится в полуразрушенном состоянии, в связи с чем входные двери зашты. По визуальным признакам хозяйственная деятельность на Объекте не осуществляется.

**Выявленные нарушения:** не выявлялись в связи с отсутствием доступа на Объект.

**Приложение:**

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

(подпись)

/ Бабаенко С.В. /

(фамилия, имя, отчество)

/ Верчук Д.Н. /

(фамилия, имя, отчество)

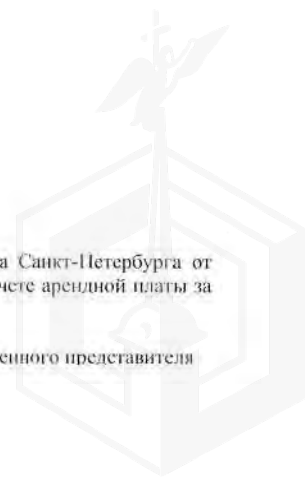
Копия акта получена \*\*\*

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

\*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, арендодателем которых является Санкт-Петербург»

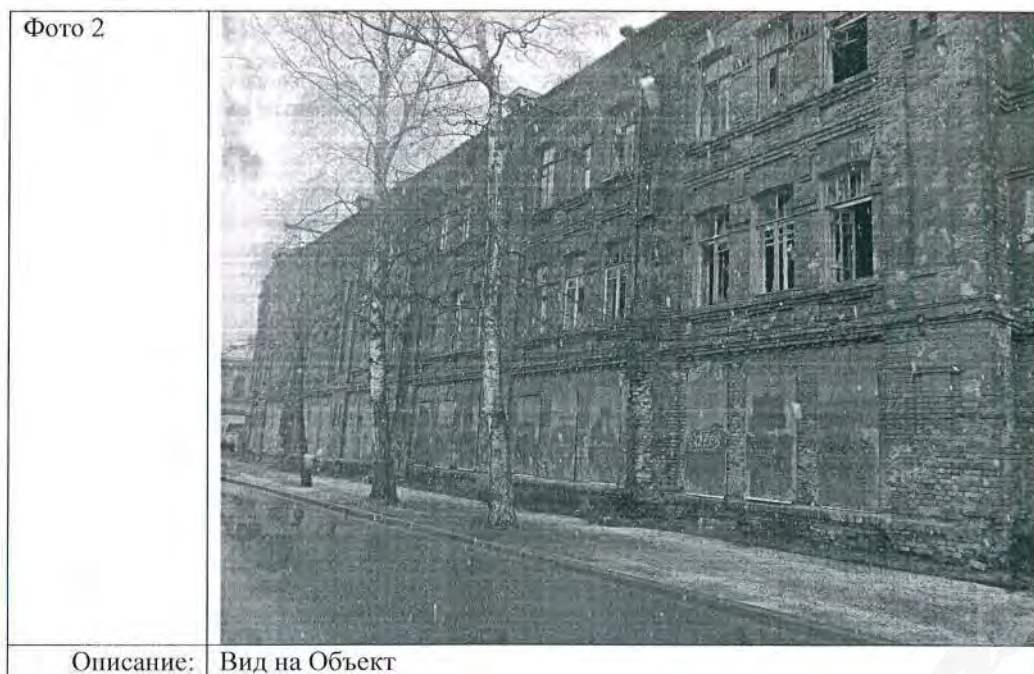
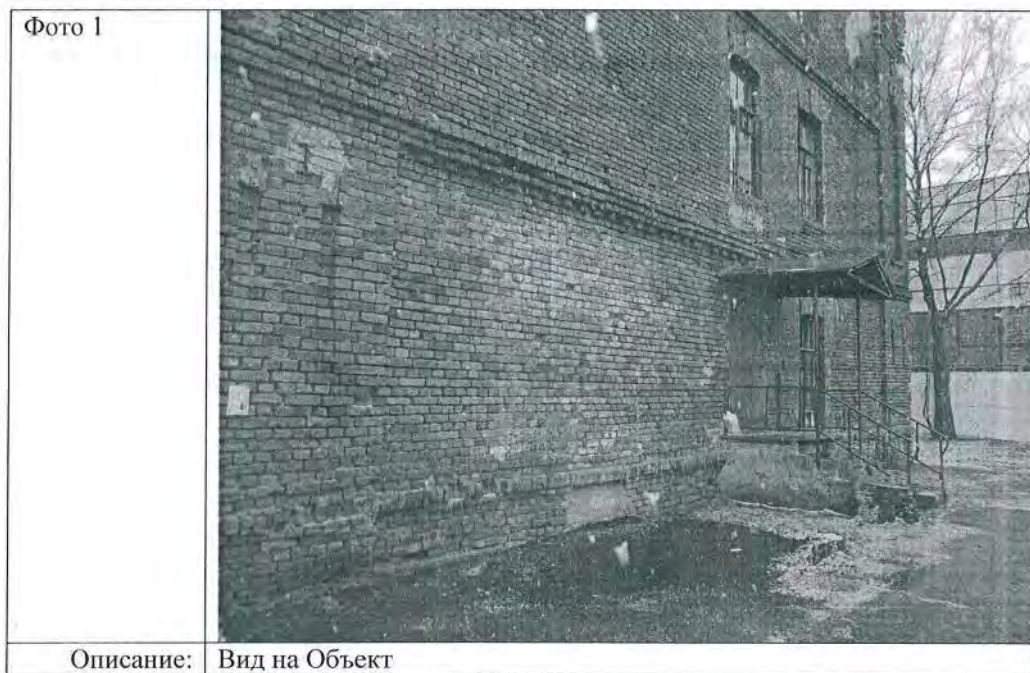
\*\*Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

\*\*\*Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

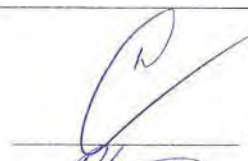



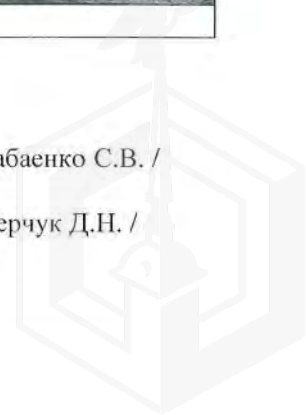
Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

### ФОТОТАБЛИЦА

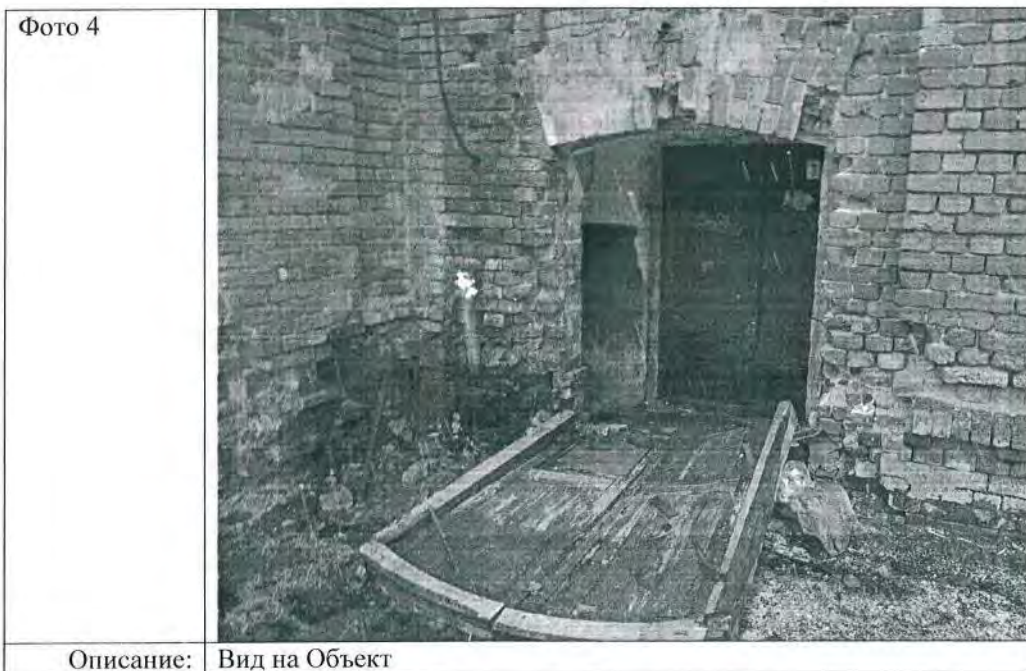
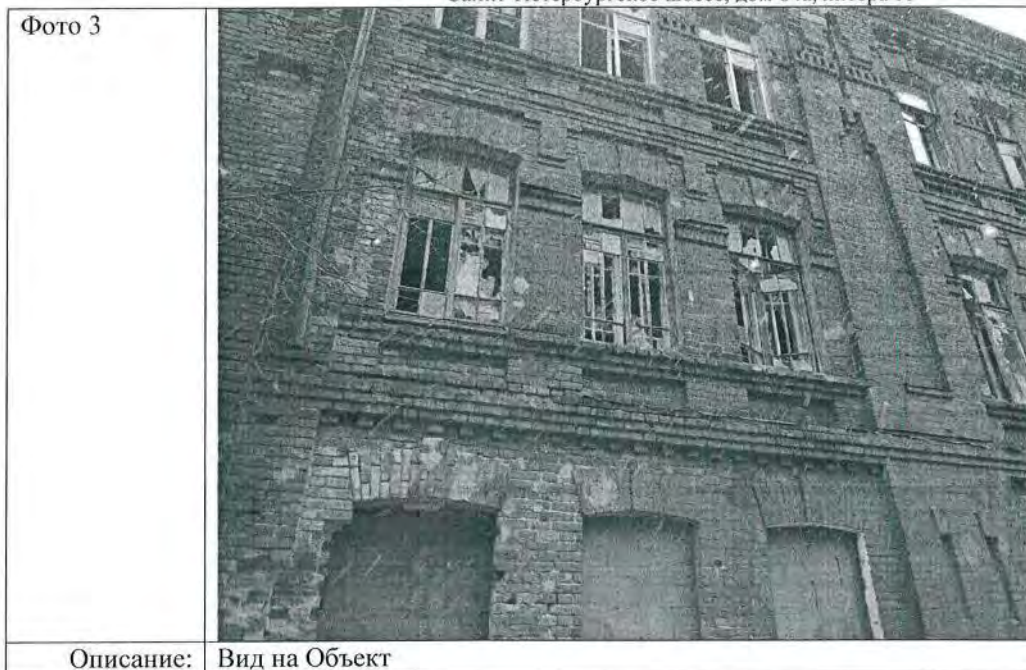


Ответственные за проведение обследования:

 / Бабаенко С.В. /  
 / Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

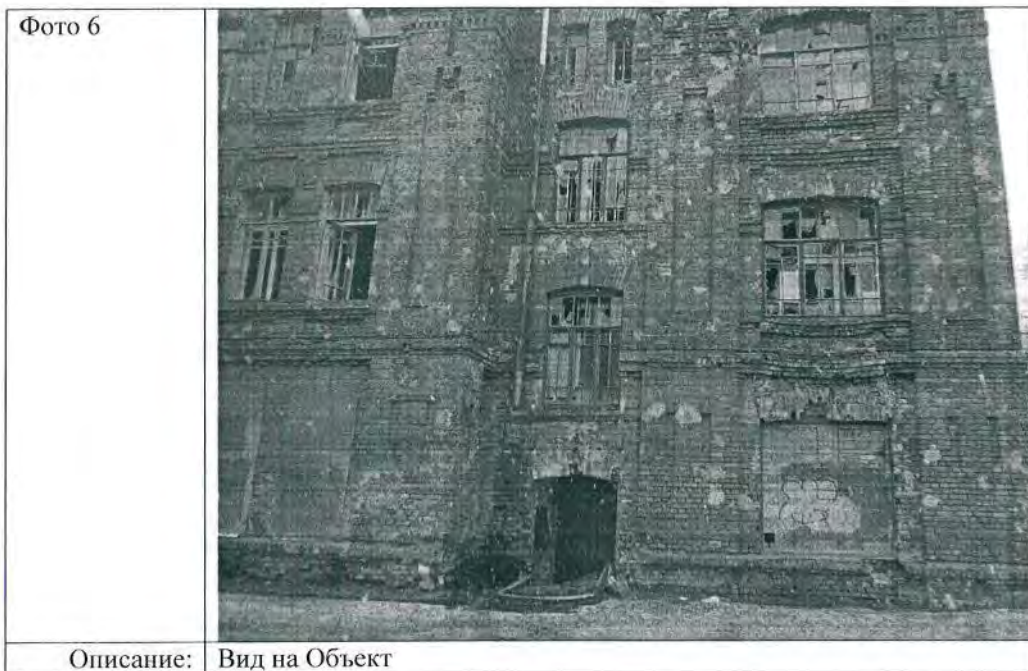


Ответственные за проведение обследования:

 / Бабаенко С.В. /  
 / Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

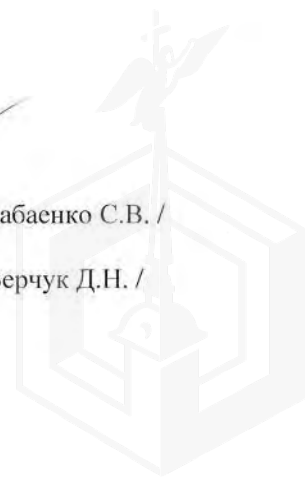


Ответственные за проведение обследования:

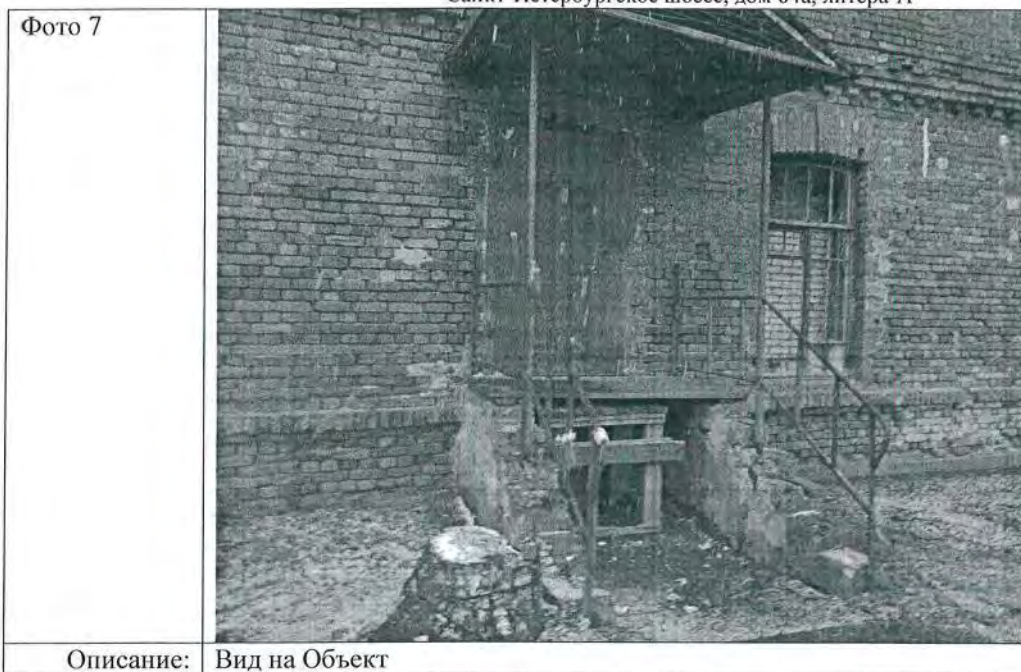
  


/ Бабасенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

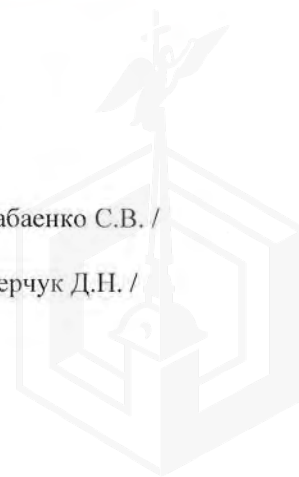


Ответственные за проведение обследования:

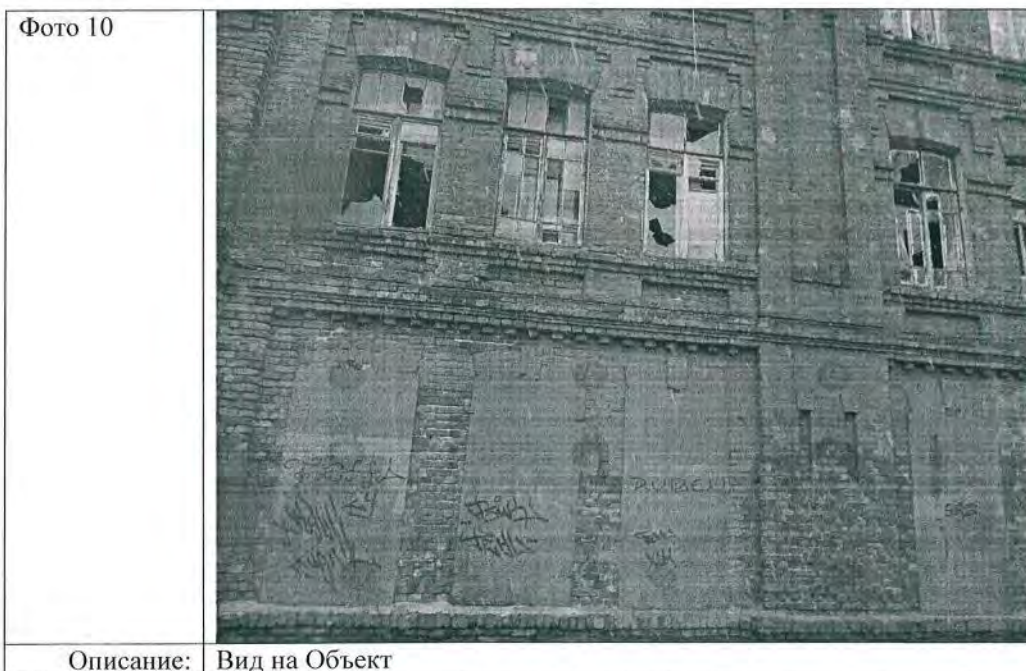
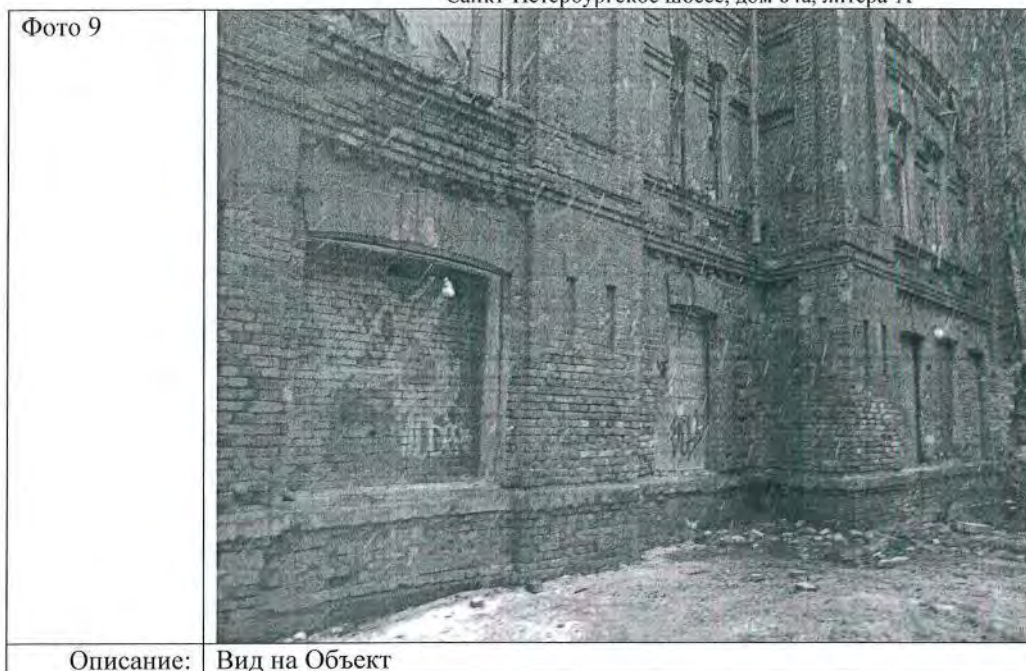


/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

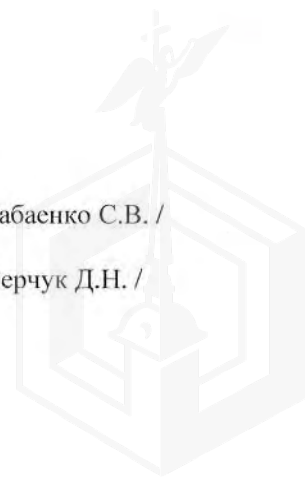


Ответственные за проведение обследования:

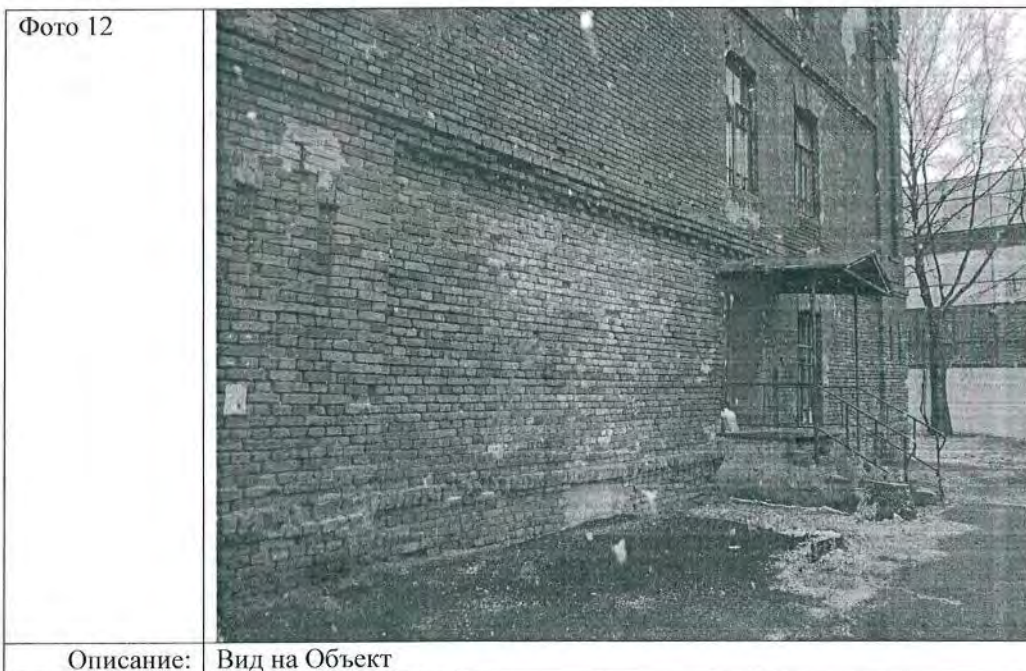
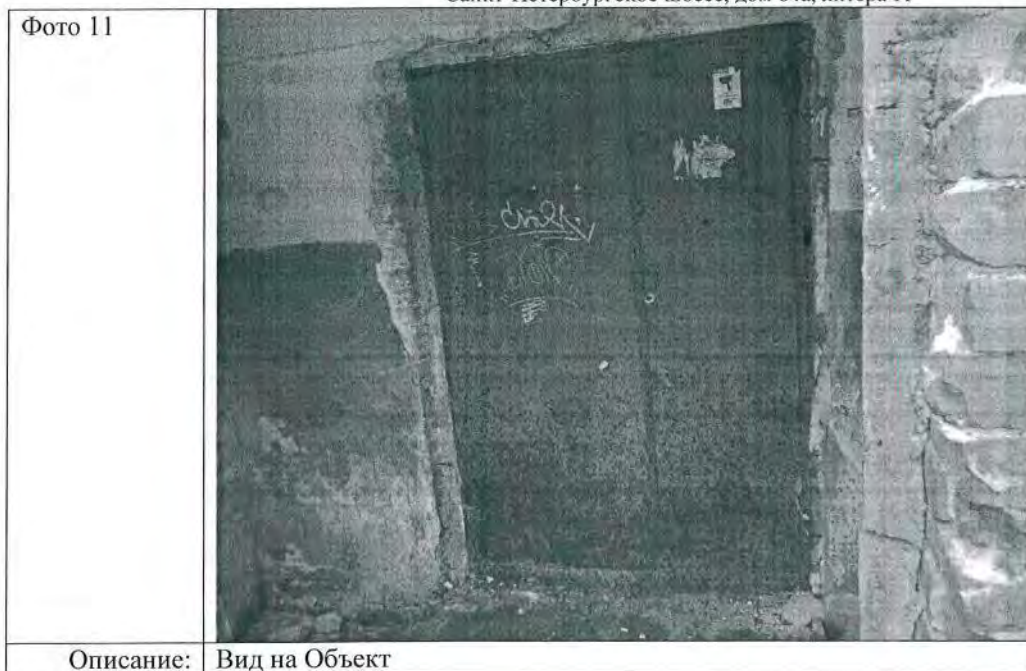


/ Бабаснко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

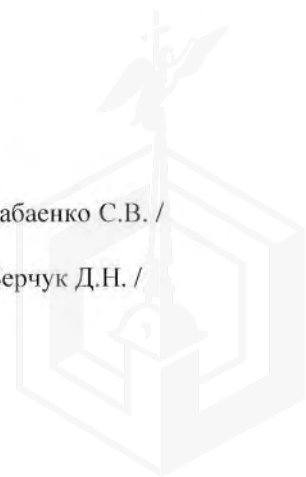


Ответственные за проведение обследования:

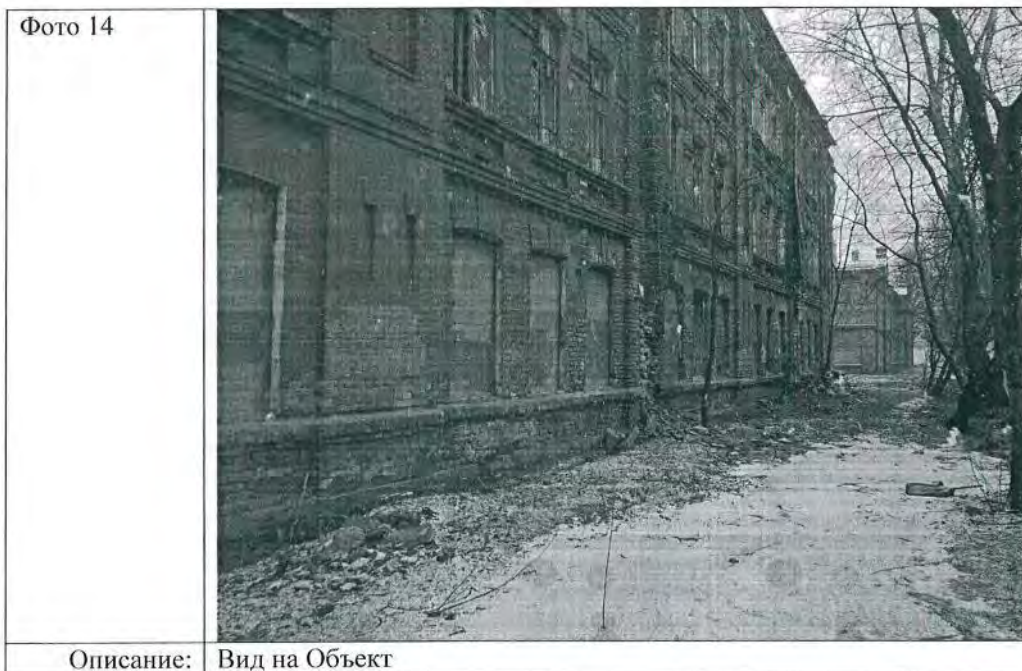
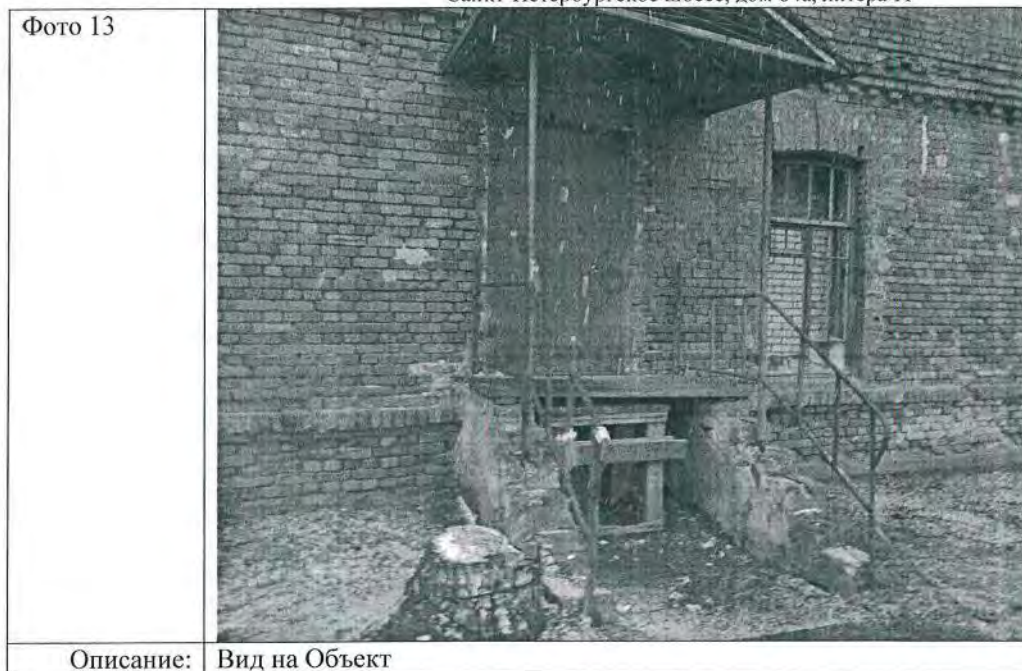


/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

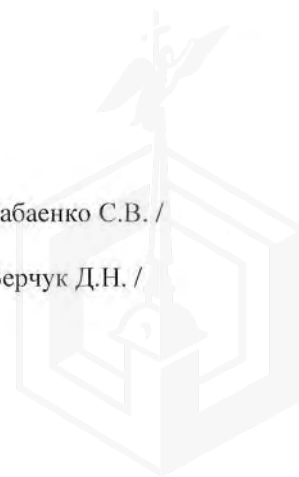


Ответственные за проведение обследования:

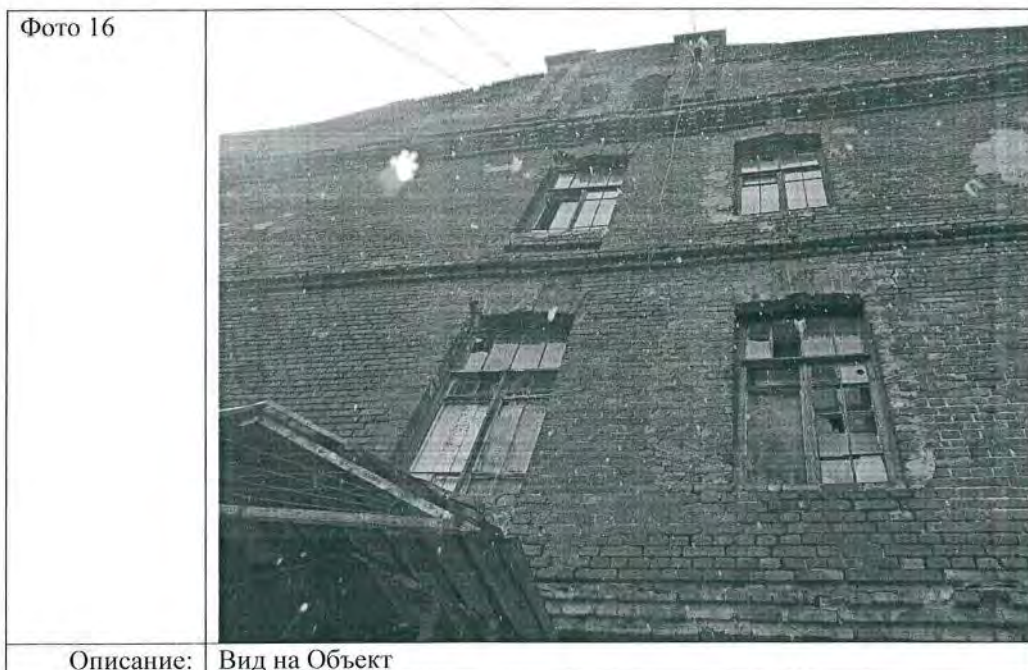
  


/ Бабаенко С.В. /

/ Верчук Д.Н. /



Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

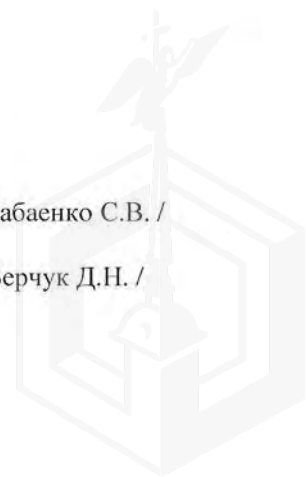


Ответственные за проведение обследования:


  


/ Бабаенко С.В. /



/ Верчук Д.Н. /

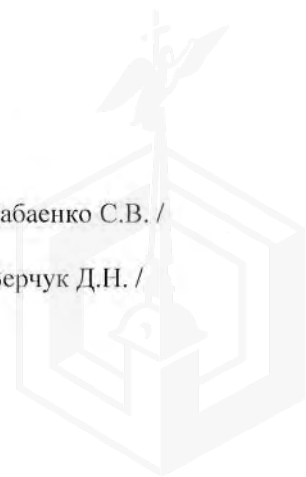


Приложение к акту обследования от 13 марта 2025 года в соответствии с заданием № 1592 от 12 марта 2025 года  
Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

Фото 17	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования:

 / Бабаенко С.В. /  
 / Верчук Д.Н. /





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) 718-25-05, факс (812) 571-53-34  
**30.10.2025** № **ИВ-130-15206**

На № 01-3966/25-0-0 от 20.10.2025

**ГБУ «ГУИОН»**

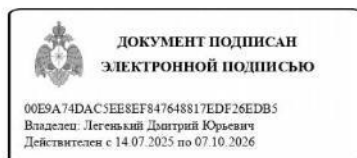
ул. Маяковского, д. 19/15  
Санкт-Петербург, 191014

О предоставлении учетных данных

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 84а, лит. А, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Исполняющий обязанности  
начальника Главного управления

Д.Ю. Легенький



Петроченков Сергей Владимирович  
8 (812) 247-09-95





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»  
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015  
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61  
E-mail: office@vodokanal.spb.ru  
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 09804728 ОГРН 1027800000140  
ИНН/КПП 7830000426/784201001

**Временно исполняющему  
обязанности директора  
ГБУ «ГУИОН»**

**Михайловой Е.О.**

**Копия**

**Заместителю председателя  
Комитета по энергетике и  
инженерному обеспечению**

**Мельниковой С.А.**

**Новгородская ул., д. 20, лит. А,  
Санкт-Петербург, 191144**

*05.11.2025* № *ДКХ-00835/003*

На № 01-20-23100/25-0-1от 21.10.2025

#### **Уважаемая Евгения Олеговна!**

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления заключения, содержащего сведения о возможности подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения для объекта культурного наследия расположенного по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, (далее – Объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

Подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (с нагрузками по водоснабжению – 20,00 м<sup>3</sup>/сут) возможно выполнить от существующей квартальной дворовой водопроводной сети диаметром 100 мм.

Подключение Объекта к централизованной системе водоотведения (с нагрузками по водоотведению – 20,00 м<sup>3</sup>/сут (бытовой сток), с нагрузками по водоотведению не более 10 л/с (поверхностный сток) возможно выполнить в существующую дворовую сеть общесплавной канализации диаметром 150-200 мм.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения после предоставления запроса с приложением сведений и документов в соответствии с п. 25 и п. 26 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, в том числе после предоставления уточненного баланса с указанием мощности (нагрузки) на нужды пожаротушения.



Выданные технические условия о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

В настоящее время отсутствуют действующие договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения.

В отношении Объекта по состоянию на текущее время действующие договоры холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Ранее до 01.01.2012 в отношении Объекта действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 25.04.2006 №2701 (далее – Договор), заключенный между Предприятием и Санкт-Петербургским государственным учреждением «Подростковый центр «Юнта».

Согласно условиям Договора, холодное водоснабжение Объекта осуществлялось через водопроводные сети многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, п. Стрельна, ул. Фронтонная, д. 1.

**Первый заместитель  
генерального директора**



**А.Г. Жукова**





Общество с ограниченной ответственностью

ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180  
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19  
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru  
http: www.peterburggaz.spb.ru  
ОГРН 1047833005406  
ИНН 7838017541 КПП 783801001

06.11.2025 № *НВ-13521/25*  
на №01-20-23100/25-0-1 от 21.10.2025

О предоставлении информации

Заместителю председателя  
Комитета по энергетике и  
инженерному обеспечению  
Санкт-Петербурга

**С.А. Мельниковой**

**Уважаемая Светлана Анатольевна!**

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия, предполагаемого к размещению по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, сообщаем, что на сегодняшний день здание не газифицировано. Подключение возможно от газопроводов низкого давления, проложенных по фасаду здания.

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».

Дополнительно сообщаем, что 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 арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

**Начальник департамента  
перспективного развития**

К.С.Карасева  
414-99-84,доб.3619



**И.В.Андреев**



2 000013 095503

## ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

Общество с ограниченной ответственностью  
«Петербургтеплоэнерго»  
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА  
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ  
И ИНВЕСТИЦИЯМ**

пр-кт Лиговский, д. 26Б, стр. 1, офис 11.1-Н.199,  
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,  
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006  
тел./факс +7 (812) 334-50-60  
e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru

ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001  
24 10 2025 № 9457  
на \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

*О предоставлении информации*

**Временно исполняющему  
обязанности директора  
СПб ГБУ «ГУИОН»**

**Михайловой Е.О.**

*Для информации:*

**Заместителю председателя  
Комитета по энергетике  
и инженерному обеспечению  
Правительства Санкт-Петербурга**

**Мельниковой С.А.**

### **Уважаемая Евгения Олеговна!**

В ответ на обращение СПб ГБУ «ГУИОН» от 20.10.2025 № 01-3960/25-0-0 по вопросу предоставления сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, кадастровый номер 78:40:1916402:3050 (далее - Объект) сообщая следующее:

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго»;

- подключение Объекта к системе теплоснабжения технически возможно в пределах пропускной способности существующих тепловых сетей и в пределах резерва тепловой мощности источника теплоснабжения по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, улица Львовская, дом 14, литера Б. Максимальная тепловая нагрузка Объекта в точке подключения определяется договором о подключении в соответствии с заявкой правообладателя Объекта;

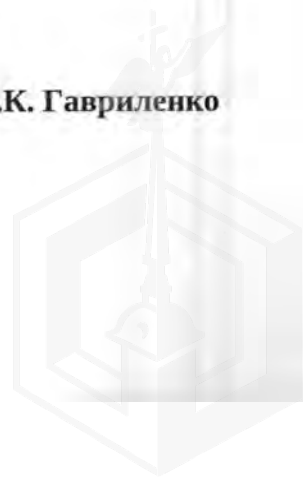
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;

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

- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

**П.К. Гавриленко**

Бутырин Дмитрий Николаевич  
(812) 334-50-60 (5051)





от 05.11.2025  
на ЛЭ/01-02/32767

№ 7090/047/14547  
от 22.10.2025

Ответ на обращение

Филиал Публичного акционерного общества  
«Россети Ленэнерго»  
«Южные электрические сети»  
196608, г. Санкт-Петербург,  
г. Пушкин, ул. Сетевая д. 22  
тел. 466-09-11, 595-86-09, факс 476-74-85  
e-mail: yues@lenenergo.ru  
www.rosseti-lenenergo.ru  
КПП 782002001, ОКТМО 40397000,  
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300  
**Заказное с уведомлением**

Комитет  
по энергетике и инженерному  
обеспечению  
Заместителю председателя  
Комитета  
Мельниковой С.А.

191144, Санкт-Петербург,  
ул.Новгородская, д.20,  
литера А

Копия:  
СПб ГБУ «ГУИОН»  
Временно исполняющей  
обязанности директора  
Михайловой Е.О.

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваш исх. от 21.10.2025 № 01-20-23100/25-0-1 по обращению СПб ГБУ «ГУИОН» от 20.10.2025 № 01-3960/25-0-0 по вопросу наличия согласований и договоров об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», входящего в состав ансамбля «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, кадастровый номер: 78:40:1916402:3050, направляю имеющиеся архивные документы.

Иные архивные документы отсутствуют.

Приложение:

1. Акт № 54022 от 14.10.2005 разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электросети и потребителя – на 2-х листах.

Заместитель директора



Е.С.Симонова

Дзюда И.А., 8-800-220-0-220



КЭМО  
№ 01-20-23100/25-3-0  
от 11.11.2025



**АКТ № 54022**

*ЛВР-К*

**г. Санкт-Петербург**

**14 октября 2005 г.**

**разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности  
электросети и потребителя**

Мы, нижеподписавшиеся ОАО "Петродворцовая электросеть", именуемое в дальнейшем "Электросетевая организация" в лице заместителя генерального директора ОАО "ПЭС" Кусака С.В., действующего на основании доверенности № 23 от 12 января 2004 г. с одной стороны и предприятие (организация) Акционерный коммерческий Сберегательный банк РФ Красносельское отделение № 1892, именуемое в дальнейшем Абонент (разрешенная к использованию мощность - 265,4 кВА, в том числе II категория - 150,7 кВА, III категория - 114,7 кВА), в лице зам. управляющего Пашениной Т.П. с другой стороны, составили настоящий акт, определяющий границы ответственности за состояние и обслуживание электроустановок Электросетевой организации и Абонента в соответствии с их балансовой принадлежностью:

**а) на балансе "Электросетевой организации" находятся:**

1. КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводной от ТП207.
2. КР-0,4кВ д.84а по С-Петербургскому ш. от ТП159.
3. КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская от ТП294
4. КР-0,4кВ д.2 по С-Петербургскому пр.от ТП112 и ТП116.
5. ТП424 с оборудованием
6. КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров от РП310
7. ТП443 с оборудованием
8. ТП407 с оборудованием
9. РУ-0,4кВ ТП512
10. КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко от ТП549
11. КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы от ТП558
12. КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов от ТП066
13. КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов от ТП351
14. КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова от ТП094
15. РУ-0,4кВ ТП028

**б) на балансе у "Абонента" находятся:**

1. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводная к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
2. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.84а по С-Петербургскому ш. к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
3. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
4. Две КЛ-0,4кВ отходящие от КР-0,4кВ д.2 по С-Петербургскому пр. к ГРЩ абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ.
5. КР-0,4кВ находится на балансе завода "Экран", внутренние сети 0,4кВ Абонента.
6. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров к Абоненту.
7. КЛ-0,4кВ отходящая от РУ-0,4кВ ТП443 к ГРЩ Абонента, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ
8. Две КЛ-0,4кВ отходящие от РУ-0,4кВ ТП407 к ГЩВУ Абонента, ГЩВУ и внутренние сети 0,4кВ
9. Две КЛ-0,4кВ отходящие от РУ-0,4кВ ТП512 к ГРЩ, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ
10. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко к Абоненту, внутренние сети 0,4кВ
11. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы к Абоненту, внутренние сети 0,4кВ
12. Две КЛ-0,4кВ отходящие от КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов к ГРЩ, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ Абонента
13. Две КЛ-0,4кВ отходящие от КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов к ГРЩ, ГРЩ и внутренние сети 0,4кВ Абонента
14. КЛ-0,4кВ отходящая от КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова к ГРЩ Абонента, ГРЩ и

внутренние сети 0,4кВ Абонента.

КЛ-0,4кВ от ГРЩ д.32в по ул.Тамбасова к ГРЩ Абонента, внутренние сети 0,4кВ Абонента.

15. Внутренние сети 0,4кВ от ГРЩ д.4 по ул.Пионерстроя Абонента.

**Граница балансовой принадлежности**

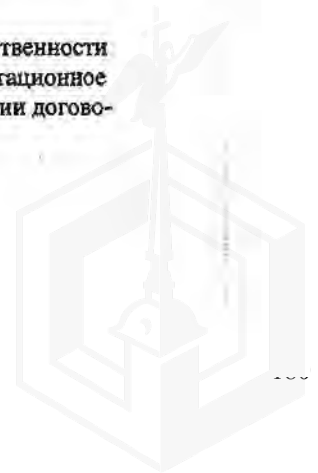
1. В КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводная на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
2. В КР-0,4кВ д.84а по С-Петербуржскому ш. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
3. В КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
4. В КР-0,4кВ д.2 по С-Петербуржскому пр. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих к ГРЩ абонента.
5. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
6. В КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к Абоненту.
7. В РУ-0,4кВ ТП443 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
8. В РУ-0,4кВ ТП407 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
9. В РУ-0,4кВ ТП512 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
10. В КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
11. В КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
12. В КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
13. В КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
14. В КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента. В ГРЩ границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
15. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.

**Граница эксплуатационной ответственности**

1. В КР-0,4кВ д.19/1 по ул.Разводная на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
2. В КР-0,4кВ д.84а по С-Петербуржскому ш. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
3. В КР-0,4кВ д.13/1 по ул.Чичеринская на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к ГРЩ абонента.
4. В КР-0,4кВ д.2 по С-Петербуржскому пр. на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих к ГРЩ абонента.
5. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
6. В КР-0,4кВ д.118 по ул.Коммунаров на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий к Абоненту.
7. В РУ-0,4кВ ТП443 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
8. В РУ-0,4кВ ТП407 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
9. В РУ-0,4кВ ТП512 на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
10. В КР-0,4кВ д.6 по ул.Ж.Антоненко на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
11. В КР-0,4кВ д.22/7 по ул.Победы на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента.
12. В КР-0,4кВ д.141 по пр.Ветеранов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
13. В КР-0,4кВ д.28 по ул.Чекистов на конечниках КЛ-0,4кВ отходящих в сторону Абонента.
14. В КР-0,4кВ д.32в по ул.Тамбасова на конечниках КЛ-0,4кВ отходящий в сторону Абонента. В ГРЩ границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.
15. Границ с ОАО "ПЭС" нет. Границы определить с владельцем сетей.

Границы указываются на принципиальной однолинейной схеме.

При несовпадении границ балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между электросетевой организацией и абонентом оформляется договор на эксплуатационное обслуживание электроустановок и прилагается к настоящему акту. При расторжении договора на эксплуатационное обслуживание акт разграничения подлежит пересмотру.



**Особые условия.**

1. Электросетевая организация и абонент обязуются эксплуатировать находящееся в их ведении оборудование в соответствии с действующими Правилами технической эксплуатации электрических станций и сетей, Правилами охраны электрических сетей, ПТЭ электроустановок потребителей, ПОТ Р М - 016 - 2001 и руководящими указаниями Госэнергонадзора.
2. Абонент обязан в любое время суток обеспечить доступ персонала электросетевой организации для оперативных переключений в транзитной части подстанции и для производства работ по сооружению и ремонту электросетей электросетевой организации, расположенных на его территории.
3. В случае внезапного исчезновения напряжения на оборудовании абонента последний обязан считать свое оборудование под напряжением, так как напряжение может быть подано без предупреждения.
4. За отказы и аварии на оборудовании, находящемся на балансе абонента, а также за поврежденное оборудование электросетевой организации, вызванное неправильным действием персонала абонента или повреждением оборудования абонента, ответственность несет абонент и учитывает эти случаи.
5. Для проведения плановых работ по ремонту оборудования электросетевой организации, а также в случае подключения новых абонентов электросетевая организация за 10 суток предупреждает абонента о предстоящем отключении для согласования с ним точной даты (дня и часа) перерыва в электроснабжении. Если в пятидневный срок после получения предупреждения абонент не согласует время перерыва в электроснабжении, электросетевая организация вправе самостоятельно установить время без дополнительного уведомления абонента. Для производства плановых работ по ремонту оборудования электросетевой организации абонент предоставляет возможность отключить свое оборудование 2 раз в год, в дневное время рабочего дня, продолжительностью 8 часов каждое отключение.
6. В аварийных случаях отключение абонента производится без предупреждения.
7. Для производства плановых работ и испытаний на оборудовании Абонента электросетевая организация выполняет отключения по предварительно поданной за 10 суток заявке Абонента.
8. Для ведения оперативных переговоров абонент ежегодно составляет списки оперативных лиц с указанием фамилии, имени, отчества, должности, квалификационной группы по ТБ, места нахождения и номера телефонов. Списки подписываются руководителем предприятия и передаются электросетевой организации. Телефоны оперативной службы электросетевой организации: 420-20-83,741-35-18.
9. Настоящий Акт составлен в 4-х экземплярах, из которых 1 экз. находится у абонента, 1 экз. в Энергонадзоре и 2 экз. в электросетевой организации.

Акт подписали:



Электросетевая организация  
Абонент

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
УПРАВЛЯЮЩЕГО  
ПАШЕНИНА Т.П.**

С.В.Кусак

главный инженер ОАО "ПЭС"  
начальник 1 РЭС

2 РЭС

Кириллова И.В. Кириллова И.В.

Милотин С.И. Милотин С.И.

3 РЭС

4 РЭС

Источники питания к Акту № 54022

Источник питания	№ трансф.	Мощность	КвтКВА	Катег
ТП 066		14,8	кВА	2
ТП 094		14,8	кВА	2
ТП 112		25	кВА	2
ТП 116		25	кВА	2
ТП 351		10	кВА	2
ТП 407		28,4	кВА	2
ТП 028		10	кВА	3
ТП 159		8,5	кВА	3
ТП 207		10	кВА	3
ТП 294		12,5	кВА	3
РП 310		16,7	кВА	3
ТД 424		16	кВА	3
ТП 443		22,7	кВА	3
ТП 512		45	кВА	3
ТП 549		3	кВА	3
ТП 558		3	кВА	3





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

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

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

**Михайловой Е.О.**

— №01-46-2641/25-0-1 от 05.11.2025  
Рег. от 20.10.2025 № 01-46-2641/25-0-0  
На № 01-3959/25-0-0 от 20.10.2025

**Уважаемая Евгения Олеговна!**

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет документацию по объекту культурного наследия регионального значения «Казарма» (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А.

Сообщаем следующие исторические сведения об Объекте: здание Объекта построено в 1908-1910 годах, автор проекта не установлен. Объект входит в состав ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона».

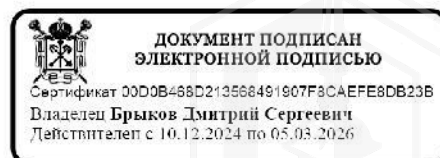
**Приложения:**

1. Выписка из ЕГРОКН на 2 листах.
2. Электронные копии документов в 1 экз.

**Начальник отдела  
государственного реестра  
объектов культурного наследия**

*Место для подписи*

**Д.С.Брыков**



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

Экземпляр №

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



08.06.2017

Дата съемки (число, месяц, год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Казарма

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

1908-1910 гг.

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 выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

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

Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания,



расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

- распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

1. Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами; исторические конфигурация и габариты скатной крыши; высота конька крыши; материал окрытия крыши (металл). 2. Конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич); исторические отметки перекрытия; исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней; подпружные арки в помещениях первого этажа; своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей; прусские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов. 3. Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. 4. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля; историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований); материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич; материал отделки цоколя (известняк); местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов; исторические рисунки расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений; оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы; профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа; оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами; оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями; оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями; профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами; профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа; стилизованные машикули в завершении лопаток; профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами; оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении; завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами; кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона" № 991-рп от 14.12.2023 г.

## 9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об



4


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

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия



05 . 11 . 2025

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

№01-46-2641/25-0-1 от 05.11.2025  
№ 01-46-2641/25-0-0 от 20.10.2025  
На № 01-3959/25-0-0 от 20.10.2025

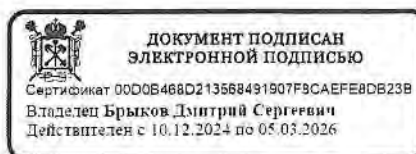
**ВЫПИСКА**

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781711005910015
Наименование объекта культурного наследия	Казарма
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	1908-1910 гг.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	198903, Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, 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	Входит в ансамбль "Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона"
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	<a href="https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2862719">https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/2862719</a>
Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры	Распоряжение КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия

или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" № 262-р от 25.05.2017
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объекту 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 № 262-р от 25.05.2017
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 № 991-рп от 14.12.2023

Начальник отдела  
государственного реестра  
объектов культурного  
наследия



Д.С.Брыков

Долгушина М.И. (812) 417-43-46



**Акт  
отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории  
и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия,  
находящимся в неудовлетворительном состоянии**

Санкт-Петербург, пос. Стрельца,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А

«13» сентября 2022 г.

\_\_\_\_\_  
(Адрес объекта)

Представитель органа государственной охраны: ведущий специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Давыдов Ю.М.

\_\_\_\_\_  
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

составил настоящий акт отнесения/не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии

«Казарма» – объект культурного наследия регионального значения, в составе комплекса «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» на основании распоряжения КГИОП № 262-р от 25.05.2017

(Наименование объекта культурного наследия)

**по адресу:**

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

Стрельна

(Город)

улица Санкт-Петербургское шоссе

д. 84а

литер А

офис -

**В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:**

**1. Общее состояние памятника:**

Здание построено в 1908-1910 гг. в «кирпичном стиле». Прямоугольное в плане, трехэтажное с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами. Сохранились деревянные оконные заполнения с исторической расстекловкой.

Материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич, материал отделки цоколя известняк. Оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированными по три проема раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы.

В настоящее время здание расселено, не эксплуатируется.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

**2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:**

а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

отсутствует

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

отсутствует

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

### 3. Выводы:

Объект культурного наследия **относится** к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии (согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 29 июня 2015 № 646).

### 4. Подписи:

Представитель органа  
государственной охраны:

  
(Подпись)

Давыдов Юлиан Моисеевич  
(Ф.И.О. полностью)



**УТВЕРЖДАЮ**

Начальник Управления по охране  
и использованию объектов культурного  
наследия КГИОП

  
Е.Е. Ломакина  
«02» марта 2018 г.

**АКТ**  
**технического состояния объекта**  
**культурного наследия**  
**(постройка; здание; сооружение; мемориальная квартира)**

г. Санкт-Петербург

«05» февраля 2018 г.

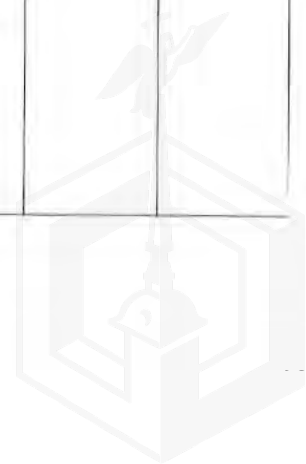
Представитель(-ли) КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Чабаненко В.Е. произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р; Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р; Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А), и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Здание построено в 1908-1910 гг. в «кирпичном стиле». Оно прямоугольное в плане, трехэтажное с раскрепованной центральной частью. В настоящее время здание расселено, не эксплуатируется. Сохранились деревянные оконные заполнения с исторической расстекловкой.

**1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия**

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				

<b>а) основания:</b>				
- фундамент: недоступен для осмотра;				
- цоколи: известняковый, скрыт культурным слоем, выше - кирпичный;		✓		
- отмостки: бетонная - по северному фасаду, асфальтовая - по западному и восточному, по южному фасаду отсутствует;	✓			
<b>б) несущие конструкции:</b>				
- стены: кирпичные;		✓		
- колонны, столбы			✓	
<b>в) перекрытия:</b>				
- межэтажные: плоские, сводчатые;	✓			
-перемычки оконных и дверных проемов: лучковые, полуциркульные;		✓		
<b>г) крыша:</b>				
- мауэрлат: деревянный;	✓			
- стропила: деревянные;	✓			
- обрешетка: деревянная;	✓			
- кровля: скатная, металлическая;	✓			
<b>д) главы и шатры:</b>				
- конструкции			✓	
- покрытие			✓	
<b>е) наружные водоотводные конструкции:</b>				
- желоба: недоступны для осмотра;				
- трубы: металлические;		✓		
- сливы: металлические;		✓		
<b>ж) фасады:</b>				
- облицовка стен			✓	
- окраска стен: местами окрашены в уровне 1-го этажа;	✓			
- монументальная живопись			✓	
- лепнина			✓	
- декоративные элементы: клинчатые кирпичные перемычки с замковыми камнями оконных проемов, стилизованные машикули в уровне второго этажа; ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;	✓			
- карнизы: профилированная подоконная тяга, профилированные ступенчатые межэтажные тяги с поясом сухариков, профилированный пояс с кирпичным декором в уровне третьего этажа, профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании; раскрепованный профилированный карниз треугольного фронтона;	✓			

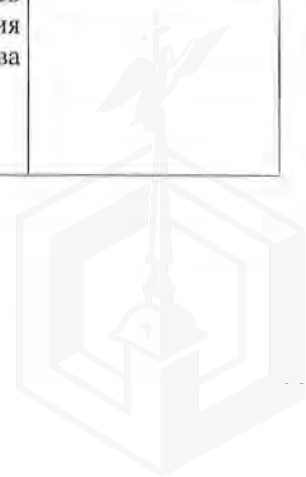


- пилястры: профилированные лопатки (со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении и фигурными филенками) простенков фасадов углов здания и краев объемов фасадов;		✓		
- балконы			✓	
- лоджии			✓	
- крыльца: позднейшие;		✓		
- окна: лучковые, заполнения – деревянные;		✓		
- двери: дверные проемы прямоугольные с лучковым завершением, прямоугольные; заполнения металлические;	✓			
<b>з) интерьеры помещений:</b>				
- полы: дощатый, линолеум, керамическая плитка;		✓		
- перекрытия: плоские, сводчатые; оштукатурены, частично скрыты пенополистирольной плиткой и подвесными потолками;	✓			
- стены: оштукатурены, окрашены, побелены, оклеены обоями и керамической плиткой;		✓		
- перегородки: деревянные; окрашены, оклеены обоями;		✓		
- живопись			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			✓	
- карнизы:			✓	
- лестницы: две двумаршевые лестницы, с известняковыми ступенями по металлическим косоурам с металлическим окрашенным ограждением простого рисунка и деревянными поручнями;		✓		
- двери: деревянные, филенчатые, окрашенные;		✓		
<b>и) монументы:</b>				
- постамент			✓	
- скульптура			✓	
- обелиск			✓	
- колонна			✓	
<b>к) инженерные коммуникации:</b>				
- электроснабжение: сведения отсутствуют;				
- отопление: сведения отсутствуют;				
- водопровод: сведения отсутствуют;				
- канализация: сведения отсутствуют;				
<b>л) территория объекта культурного наследия: ограничена по периметру фундамента;</b>				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				

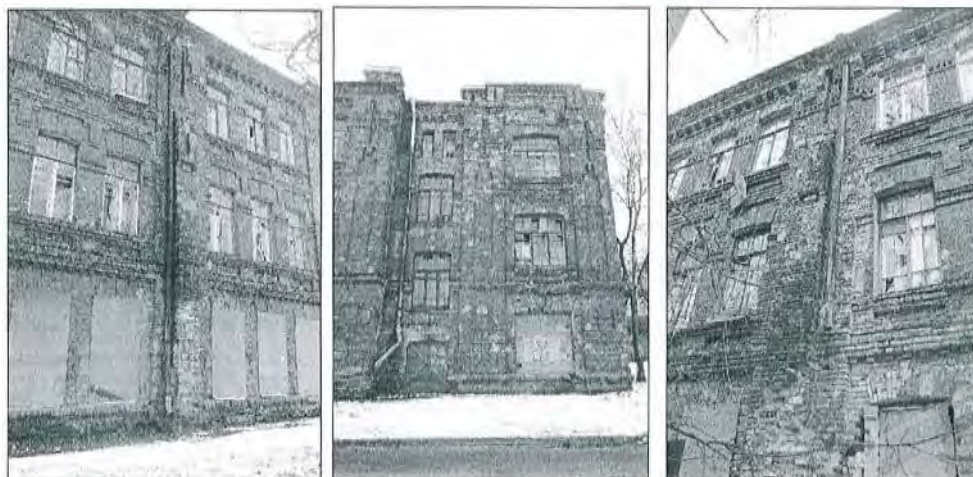
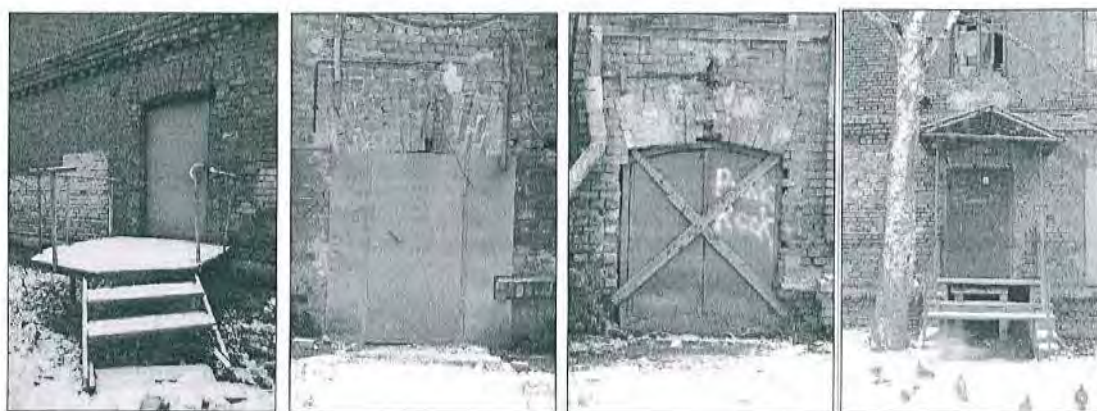
а) основания: - цоколи: наблюдаются цементные заделывы, следы намокания, биопоражения, утраты кирпича и шовного раствора;
б) несущие конструкции: - стены: присутствуют трещины, цементные заделывы, выветривание шовного заполнения, деструкция кирпича, на отдельных участках наблюдаются разрушения кирпичной кладки;
в) перекрытия: -перемычки оконных и дверных проемов: присутствуют трещины, разрушение кирпичной кладки;
е) наружные водоотводные конструкции: - трубы: корродированы, имеются механические повреждения, утраты звеньев, частично отсутствуют на южном фасаде; - сливы: корродированы, имеются механические повреждения, отсутствуют на южном фасаде;
ж) фасады: - окраска стен: архитектурно-художественное решение фасадов, согласно предмету охраны, не предусматривает окраску стен; - декоративные элементы: присутствуют следы намокания, биопоражения, имеется деструкция кирпичной кладки; - карнизы: присутствуют цементные заделывы, деструкция кирпича, утраты и деформация кирпичной кладки, биопоражения; - пилястры: присутствует деструкция кирпича, утраты кирпичной кладки, биопоражения; - крыльца: позднейшие, состояние неудовлетворительное; - окна: проемы первого этажа зашиты металлическими листами; заполнения верхних этажей в неудовлетворительном состоянии: повсеместно разбито стекло, местами отсутствуют элементы оконных заполнений;
з) интерьеры помещений: - полы: покрытия сильно загрязнены, истерты в ходовых местах; локально отсутствуют конструкции покрытия пола; - стены: присутствует деструкция отделочных слоев до обнажения кирпичной кладки; - перегородки: присутствует деструкция отделочных слоев; - лестницы: сильно загрязнены, захламлены строительным и бытовым мусором, наблюдается истираемость ступеней; местами отсутствуют поручни; - двери: сильно загрязнены, присутствуют дефекты отделочных слоев. Помещения захламлены бытовым и строительным мусором и находятся в неудовлетворительном состоянии.

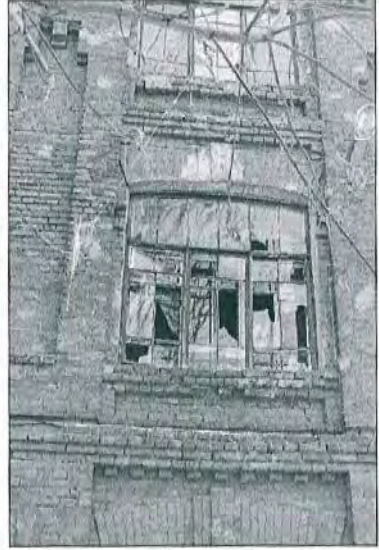
## 2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	



### 3. ФОТОФИКСАЦИЯ:





7



Представитель КГИОП



В.Е. Чабаненко





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

окуд

25.05.2017

№ 262-р

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 11.11.2015 № 3-10464), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 18.05.2016:

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 ансамбль «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, в следующем составе:

Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А);



Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенный по адресу: Санкт-Петербургское шоссе, 82-а, 84-б, числящийся под номером 1430 в указанном списке.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить:

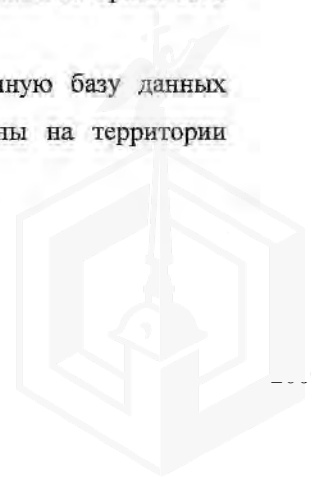
4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжения в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

4.4. Размещение распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.5. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».



3

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя - начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП.

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

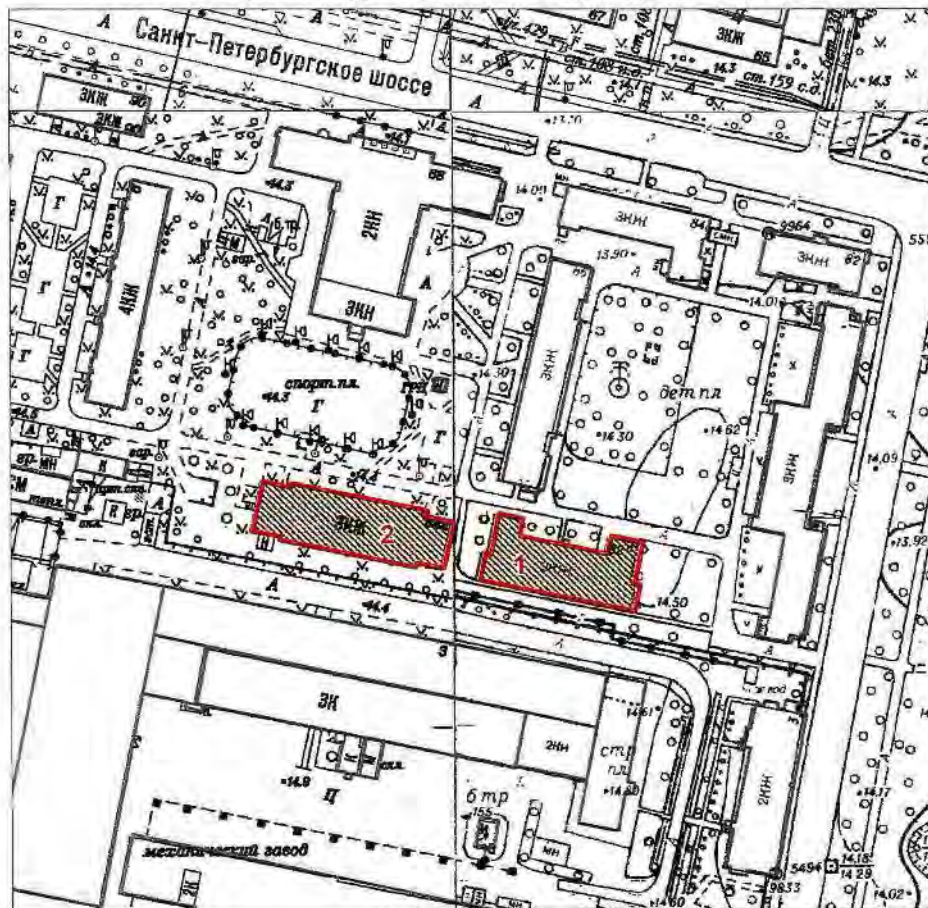


Приложение № 1  
к распоряжению КГИОП

от 25.05.2017 № 2627



Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



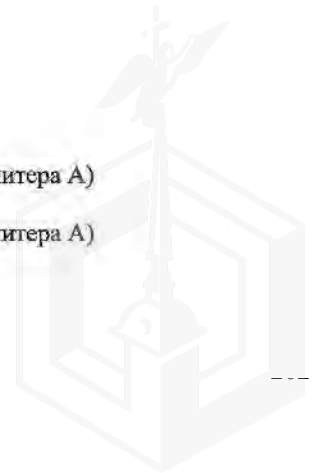
Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

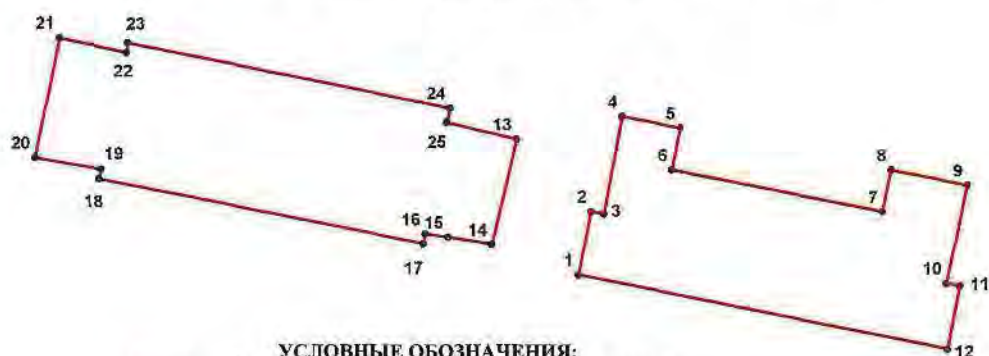
1. Штаб с гауптвахтой  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)





2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

3. Перечень координат 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 системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600

ри.



Приложение № 2  
к распоряжению КГИОП

от 25.05.2017 № 262-р

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия 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 объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.





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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

05 МАР 2018

№ 04-19-103/18

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного регионального значения  
«Казарма», 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 «Казарма», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера 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 - юрисконсульту 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 пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. 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.

4. 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.

5. 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 05 МАР 2018 № 04-19-103/18

**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

"Казарма"

(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	7	1	1	0	0	5	9	1	0	0	1	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   
(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:

Казарма

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:

1908-1910 гг.

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

- 2 -

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:

от «25» мая 2017 г.

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:

- 3 -

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

Прилагается:  изображения,  
(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 объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

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

- 4 -

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.

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

- 5 -

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 предназначенных 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 паргазообразные 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;

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.

- 6 -

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

- 7 -

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 культурного наследия и к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

В интересах сохранения объекта культурного наследия, включенного в реестр, 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 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

- 8 -

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;

№	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) 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.

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

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта

- 9 -

культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

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

11) 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.

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

13) 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;

- 10 -

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 и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 25.05.2017 г. №262-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 №272-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.



Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



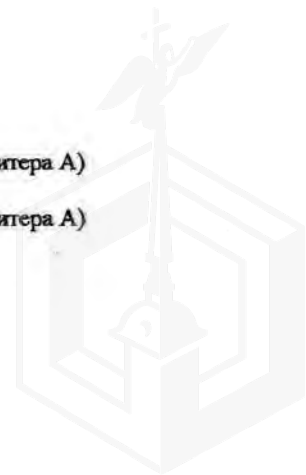
Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия

Состав объекта культурного наследия:

1. Штаб с гауптвахтой  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А)
2. Казарма  
(Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А)



2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 12 и далее до точки 1 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3046, от точки 13 до точки 25 и далее до точки 13 по фундаменту здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А, имеющего кадастровый номер 78:40:1916402:3050.

3. Перечень координат 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 системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	84,8475100	98,0085100
2.	84,8561500	98,0102000
3.	84,8558100	98,0119700
4.	84,8691100	98,0145000
5.	84,8675800	98,0223800
6.	84,8619000	98,0212600
7.	84,8561200	98,0498200
8.	84,8618500	98,0509900
9.	84,8598000	98,0613400
10.	84,8463900	98,0585300
11.	84,8460300	98,0603200
12.	84,8374000	98,0586000
13.	84,8660000	98,0001400
14.	84,8516220	97,9967287
15.	84,8525800	97,9907600
16.	84,8530500	97,9876400
17.	84,8517100	97,9873700
18.	84,8606200	97,9434600
19.	84,8619300	97,9437500

3

20.	84,8634900	97,9347500
21.	84,8797800	97,9381500
22.	84,8778200	97,9472000
23.	84,8791300	97,9473800
24.	84,8702400	97,9911300
25.	84,8682800	97,9906600



Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардейского Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия 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 объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.




3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

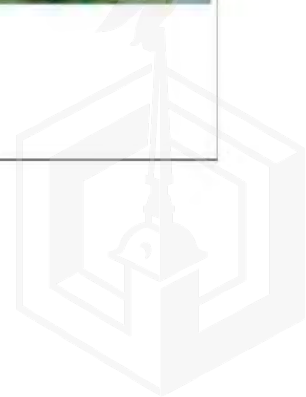


Приложение № 2  
к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», 1908-1910 гг.,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, п. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А, д. 84 а, литера А.





№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
1. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербургское шоссе, д. 82 а, литера А).			
1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов;  исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя шипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду;  материал покрытия крыши (металл);  высота конька крыши.	  

2	<b>Конструктивная система здания:</b>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	   
3	<b>Объемно-планировочное решение:</b>	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	<b>Архитектурно-художественное решение фасадов:</b>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p>	







	<p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками;</p> <p>подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов;</p> <p>оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями;</p> <p>оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями;</p> <p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании;</p> <p>оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами;</p> <p>пояс декоративных машикулей в завершении фасадов;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов;</p> <p>оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;</p>	   
--	---	--



		<p>аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток;</p> <p>фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филёнками.</p>	  
<b>2. Казарма (Санкт-Петербургское шоссе, д. 84 а, литера А).</b>			
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатной крыши;</p> <p>высота конька крыши;</p> <p>материал окрытия крыши (металл).</p>	 






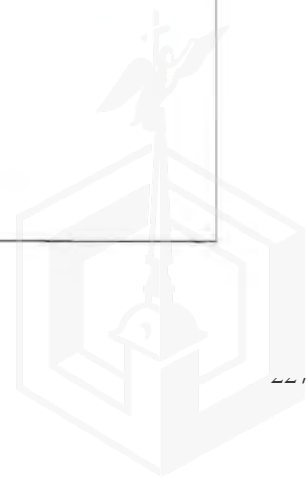
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки перекрытия;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>подпружные арки в помещениях первого этажа;</p>	   
---	--------------------------------	--	--



		<p>своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p> <p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;</p> <p>профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;</p> <p>оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;</p>	



	<p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;</p> <p>оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;</p> <p>оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;</p> <p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;</p> <p>профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;</p> <p>стилизованные машикули в завершении лопаток;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;</p> <p>ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;</p> <p>оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;</p>	  
--	--	---



	<p>завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами;</p> <p>кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.</p>	
--	--	---



Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения

**«Казарма»,**

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А (согласно распоряжению КГИОП  
от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,  
дом 84а, литера А), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона» (согласно распоряжению  
КГИОП от 25.05.2017 №262-р: Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А).



1. Общий вид северного фасада.



2



2. Общий вид с северо-запада.



3. Общий вид с северо-востока.





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

окуд

14.12.2023

№ 991-рп

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А, дом 84а, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 30.05.2017 № 272-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона».

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

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




**Заместитель председателя КГИОП**




**Г.Р.Аганова**

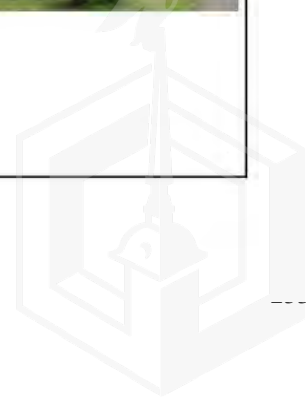


Приложение к распоряжению КГИОП  
от 14.12.2023 № 991-рп

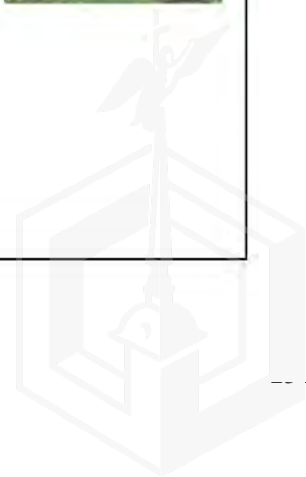
Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,  
дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.






№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
I. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А).			
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов;  исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя щипцами в завершении лестничных клеток по южному фасаду;  материал окрытия крыши (металл);  высота конька крыши.	  

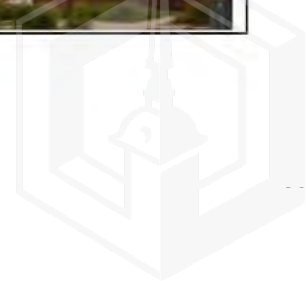
2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	   
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натуральных обследований);</p>	



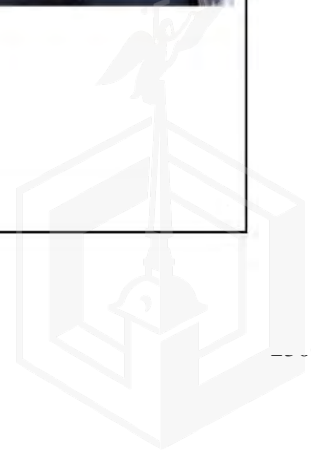
	<p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками;</p> <p>подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов;</p> <p>оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями;</p> <p>оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями;</p> <p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании;</p> <p>оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами;</p> <p>пояс декоративных машикулей в завершении фасадов;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов;</p> <p>оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;</p>	   
--	---	---




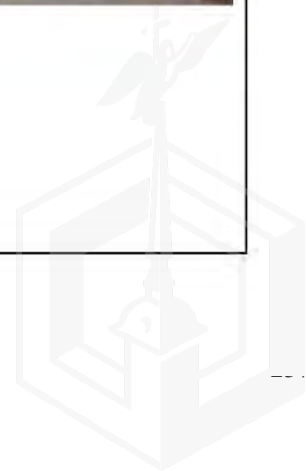
		<p>аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток;</p> <p>фигурные раскрепованные фронтоны в завершении щипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филёнками.</p>	  
<p>II. Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).</p>			
1.	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;</p> <p>историческая конфигурация и габариты скатной крыши;</p> <p>высота конька крыши;</p> <p>материал покрытия крыши (металл).</p>	 



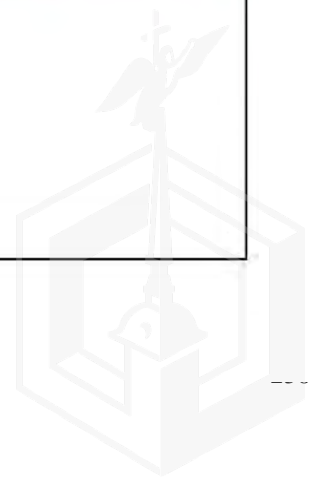
2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки перекрытия;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>подпружные арки в помещениях первого этажа;</p>	   
----	--------------------------------	--	---



		<p>своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натуральных обследований);</p> <p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филёнками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;</p> <p>профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;</p> <p>оформление проемов первого этажа клинчатыми кирпичными выкладками с замковыми камнями;</p>	



	<p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;</p> <p>оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филёнками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;</p> <p>оформление простенков в уровне второго этажа с стилизованными машикулями;</p> <p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;</p> <p>профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;</p> <p>стилизованные машикули в завершении лопаток;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;</p> <p>ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;</p> <p>оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;</p>	  
--	--	--



		<p>завершения торцевых фасадов здания треугольными фронтонами оформленными раскрепованными профилированными карнизами;</p> <p>кирпичный декор в оформлении завершения фронтонов.</p>	
--	--	--	--





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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

19.11.2024

№ 636-08/24

**О внесении изменений в распоряжение  
КГИОП от 05.03.2018 № 07-19-103/18**

1. Внести в распоряжение КГИОП от 05.03.2018 № 07-19-103/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Казарма», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 8 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 30.05.2017 № 272-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 14.12.2023 № 991-рп, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству».

1.2. Изложить пункт 2 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 14.12.2023 № 991-рп.».

1.3. Изложить приложение № 2 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.




6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета Агановой Г.Р.

Заместитель председателя Комитета

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 19.11.2024 № 636-05/24

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Казармы лейб-гвардии Стрелкового артиллерийского дивизиона»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,  
дом 82а, литера А, дом 84а, литера А.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	местоположение и градостроительные характеристики ансамбля; пространственно-планировочная композиция.	
I. Штаб с гауптвахтой (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 82а, литера А).			
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация П-образного в плане, двухэтажного здания, состоящего из прямоугольного южного объема и двух фланкирующих торцевых северных объемов;  исторические конфигурация и габариты вальмовой крыши с двумя шипсами в завершении лестничных клеток по южному фасаду;  материал окрытия крыши (металл);  высота конька крыши.	  

2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки межэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на сводах с распалубками), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	   
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натурных обследований);</p>	

	<p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация (с лучковыми и полуциркульными перемычками) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление углов здания и простенков по южному фасаду профилированными плоскими лопатками;</p> <p>подоконная профилированная тяга в уровне первого этажа боковых и северного фасадов;</p> <p>оформление проемов первого и второго этажей южного фасада и проемов внешних фасадов боковых объемов четырехугольными подоконными филенками, профилированными подоконными досками и клинчатыми перемычками с замковыми камнями;</p> <p>оформление оконных и дверных проемов первого и второго этажей внутренних фасадов боковых объемов и южного фасадов центрального объема клинчатыми перемычками с замковыми камнями и плоскими профилированными архивольтами (два проема с полуциркульным завершением по северному фасаду) и профилированными подоконными панелями;</p> <p>профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании;</p> <p>оформление завершения лопаток по углам здания и в простенках южного фасада стилизованными машикулями с прямоугольными нишами;</p> <p>пояс декоративных машикулей в завершении фасадов;</p> <p>профилированный ступенчатый венчающий карниз в завершении фасадов;</p> <p>оформление фасадов объемов лестничных клеток: фланкирующие дверные проемы профилированные лопатки с фигурными завершениями; оформление оконного проема профилированной подоконной панелью со стилизованным полотенцем; фланкирующие объем лестничной клетки плоские лопатки с декоративными нишами в уровне первого и второго этажей;</p>	     
--	---	--

		<p>аркатурный пояс в оформлении строенных оконных проемов в завершении объема лестничной клетки;</p> <p>профилированные архивольты с замковыми камнями и круглые ниши со стилизованными в оформлении завершения объемов лестничных клеток;</p> <p>фигурные раскрепованные фронтоны в завершении шипцов, оформленные профилированными карнизами и прямоугольными филенками.</p>	  
<b>II. Казарма (Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 84а, литера А).</b>			
I.	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация прямоугольного в плане, трехэтажного здания с раскрепованной центральной частью северного фасада, фланкированной лестничными объемами;</p> <p>исторические конфигурация и габариты скатной крыши;</p> <p>высота конька крыши;</p> <p>материал покрытия крыши (металл).</p>	 

5

2.	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпич);</p> <p>исторические отметки перекрытия;</p> <p>исторические лестницы – количество (две), местоположение, тип (двухмаршевые), конструкция (марши на металлических косоурах, площадки на прусских сводах), материал (известняк) и профиль ступеней;</p> <p>подпружные арки в помещениях первого этажа;</p>	   
----	--------------------------------	--	--

6

		<p>своды по балкам в помещениях второго-третьего этажей</p> <p>пруссские своды (по балкам) в завершении лестничных объемов.</p>	
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в формах кирпичного стиля;</p> <p>историческое колористическое решение фасадов (в соответствии с результатами натуральных обследований);</p> <p>материал и характер отделки фасадов – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя (известняк);</p> <p>местоположение (сгруппированные по три на раскрепованной части фасадов и одиночные на боковых частях), габариты и конфигурация (с лучковым завершением) оконных и дверных проемов;</p> <p>исторические рисунок расстекловки, материал (дерево), цвет оконных заполнений;</p> <p>оформление простенков фасадов, углов здания и краев объемов профилированными лопатками, разделяющими сгруппированные по три проемы раскрепованной части фасадов со стилизованными контрфорсами с машикулями в завершении (по четным осям центральной раскрепованной части северного и южного фасадов) и фигурными филенками по нечетным осям и фланкирующими боковые объемы;</p> <p>профилированная подоконная тяга в уровне первого этажа;</p> <p>оформление проемов первого этажа клинчатými кирпичными выкладками с замковыми камнями;</p>	

профилированная ступенчатая межэтажная тяга с поясом сухариков в основании между первым и вторым этажами;

оформление оконных проемов второго и третьего этажей подоконными прямоугольными филенками, подоконными тягами и клинчатыми выкладками с замковыми камнями;

оформление простенков в уровне второго этажа стилизованными машикулями;

профилированная ступенчатая межэтажная тяга между вторым и третьим этажами;

профилированный пояс с кирпичным декором в оформлении простенков в уровне третьего этажа;

стилизованные машикули в завершении лопаток;

профилированный ступенчатый венчающий карниз с поясом декоративных машикулей в основании;

ступенчатые аттиковые стенки в завершении боковых объемов здания, оформленные профилированными карнизами;

оформление завершений крайних лопаток раскрепованной части аттиковыми одиночными стойками, с профилированными карнизами в оформлении;



8

завершения торцевых фасадов здания  
треугольными фронтонами оформленными  
раскрепованными профилированными  
карнизами;

кирпичный декор в оформлении завершения  
фронтонов.



**ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ**



**А С С О Ц И А Ц И Я  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

**Оценщик:**  
**Бородин Андрей Вениаминович**  
*(фамилия, имя и отчество)*  
**ИНН 391705358346**  
*(ИНН)*

**включен в реестр членов РОО:**  
**19 апреля 2013 года, регистрационный № 008445**

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

**Выдано 22 июля 2020 года.**

Президент  МП. **Ю.В. Козырь**

**0002389 \***

ООО «НТ-ТРАСТ», г. Москва, 2020 г., уровень В

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038403-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Бородину Андрею Вениаминовичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 07 » июня 20 27 г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,  
д. 8Д, помещ. 1007  
Тел: (843) 206-51-73  
E-mail: info@contrast.bz



ОГРН 1151690036574  
ИНН 1659158802  
КПП 168401001



023730 - KA1






**Қазіңғынқуоды Қарағанды экономикалық университетінің**  
(басқары әбу ұрындағы жоқары оқу орны)

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 20 10 жылғы «18» 06 шешімімен (№ 3 хаттама)  
**Бородин Андрей Вениаминович**  
050908  
(қос. аты, әкесінің аты)  
"Бағалау"  
(мамандық атауы) мамандығы бойынша  
бағалау  
**БАКАЛАВР**  
академиялық дәрежесі берілді

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының шарағасы  
Ректор  
Хатшы  
М.О.  
Тіркеу нөмірі: **ЖБ - Б № 0006267**



Решением Государственной аттестационной комиссии от «18» 06 2010 года (протокол № 3)  
**Карагандинского экономического университета Казпотребсоюза**  
(полное наименование высшего учебного заведения)  
**Бородину**  
**Андрею Вениаминовичу**  
(фамилия, имя, отчество)  
присуждена академическая степень  
**БАКАЛАВР**  
**оценки**  
по специальности **050908**  
"Оценка"  
(наименование специальности)

**Borodin Andrey**  
(английское имя, фамилия)  
By the decision of the State certifying commission from «18» 06 2010 year  
of **Kazpotrebsoyuz Karaganda economical university**  
(full name of the higher educational establishment)  
Bachelor degree is conferred  
of **Estimation**  
on speciality **050908 "Estimation"**

**ЖБ - Б № 0006267**  
г. **Караганда**

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

**ПОЛИС № 922/2788099202**  
**страхования ответственности оценщика**

САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027700042413; ИНН/КПП: 7710045520/775001001, р/с 40701810401400000014, «Альфа-Банк» ОАО г. Москва, БИК: 44525593, корр. счет 3010181020000000593), именуемое в дальнейшем Страховщик, заключило настоящий договор страхования (Полис) с указанным ниже Страхователем в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»), на основании письменного заявления Страхователя

г. Калининград

Дата выдачи полиса « 02 » апреля 2025 г.

<b>Страхователь:</b>	<b>БОРОДИН АНДРЕЙ ВЕНИАМИНОВИЧ,</b> Дата рождения: 18.11.1988 г. Адрес по месту регистрации: Калининградская обл. Гурьевский р-н, г. Гурьевск., ул. Цветочная, д.20 кв.36 Паспорт: № 2710 № 344960, выдан: Отделом УФМС России по Калининградской обл. Гурьевского р-на 20.05.2011 г. код подразд. 390-012 <b>Член СРО оценщиков: АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»</b> Тел: 8-931-610-61-25, E-mail: <a href="mailto:Appraiserborodin@yandex.ru">Appraiserborodin@yandex.ru</a>
<b>Представитель страховщика:</b>	<b>ПУСЬКОВ ЕВГЕНИЙ СТАНИСЛАВОВИЧ</b> Код 63458719

<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут « 08 » <b>Апреля 2025 г.</b> , но не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии, по 24 часа 00 минут « 07 » <b>Апреля 2026 г.</b>
<b>2. Объекты страхования:</b>	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам
<b>3. Застрахованные работы:</b>	Действие настоящего Полиса распространяется на работы в рамках оценочной деятельности, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками Страхователя в период, начиная с « 08 » <b>Апреля 2024 г.</b>
<b>4. Страховой случай:</b>	4.1. Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Урегулирование нескольких требований (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая
<b>5. Страховая сумма:</b>	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
<b>6. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>7. Исключения из страхования:</b>	5.1. Согласно разделу 5 Правил страхования, кроме того действие настоящего Полиса не распространяется на требования (претензии, иски): 5.1.1. связанные с проведением кадастровой оценки; 5.1.2. основанные или связанные с несоблюдением Страхователем сроков выполнения работ, а также расходами на переделку или доделку работ.
<b>8. Страховая премия:</b>	<b>9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей</b>
<b>9. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Единовременный платеж по « 08 » <b>апреля 2025 г.</b> включительно

Страхователь

Страховщик



<b>10. Действия Страхователя при наступлении события, имеющего признаки страхового случая:</b>	<p>10.1. При возникновении каких-либо обстоятельств, которые могут в дальнейшем стать основанием для предъявления имущественных требований, Страхователь обязан письменно в течение ПЯТИ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить об этом Страховщика с указанием характера возникших обстоятельств, предполагаемых последствий и указанием лиц, которым может быть причинен ущерб.</p> <p>10.2. Принять все возможные и необходимые меры для отклонения неправомерных требований.</p> <p>10.3. При предъявлении имущественных требований Страхователю, или подачи против него иска в суд:</p> <p>10.3.1. Письменно в ТЕЧЕНИЕ ТРЕХ РАБОЧИХ ДНЕЙ уведомить Страховщика об этом.</p> <p>10.3.2. Оказывать Страховщику содействие в проведении расследования, урегулировании, судебной и внесудебной защите.</p> <p>10.4. Страхователь не должен без согласия Страховщика признавать частично или полностью любые требования, добровольно (кроме как за свой собственный счет) осуществлять платежи, принимать на себя какие-либо обязательства перед третьими лицами, или нести какие-либо издержки в их пользу.</p>
<b>11. Условия страховой выплаты:</b>	<p>11.1. Условия и порядок осуществления страховой выплаты определяются Правилами страхования и настоящим Полисом.</p> <p>11.2. При отсутствии спора по факту наличия страхового случая, наличия у заказчика договора на проведение оценки (или иного третьего лица) права требовать от Страхователя возмещения ущерба и обязанности Страхователя его возместить, причинной связи между действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) и возникшим ущербом, а также спора по размеру такого ущерба, заявленные требования удовлетворяются и страховая выплата производится во внесудебном порядке.</p> <p>11.3. При урегулировании исков в судебном порядке Страхователь должен представить Страховщику заверенную судьей копию вступившего в законную силу решения суда, содержащего размеры сумм, подлежащих возмещению.</p> <p>11.4. Выплата страхового возмещения производится исключительно при наступлении страхового случая:</p> <p>11.4.1. По письменному заявлению Страхователя;</p> <p>11.4.2. Всегда в пользу Выгодоприобретателей (заказчика договора на проведение оценки или третьих лиц), за исключением случаев возмещения затрат самого Страхователя, которые были произведены по согласованию со Страховщиком;</p> <p>11.4.3. В течение 10-ти рабочих дней после получения Страховщиком всех документов, подтверждающих законность и обоснованность имущественных требований к Страхователю, либо вступившего в законную силу решения суда.</p> <p>11.5. Если в течение срока действия настоящего Полиса Страхователь в соответствии с п.10.1. Полиса уведомил Страховщика о возникновении каких-либо обстоятельств, которые могли бы стать основанием для предъявления ему имущественных требований (претензий, исков), то действие настоящего Полиса распространяется на все требования, предъявленные к Страхователю в течение сроков исковой давности, явившиеся следствием упомянутых обстоятельств.</p>
<b>12. Прочие условия:</b>	<p>12.1. При досрочном расторжении настоящего Полиса по инициативе Страхователя, Страховщик возвращает Страхователю, при отсутствии страховых выплат на момент получения заявления о расторжении, часть страховой премии пропорционально оставшемуся периоду действия Полиса, за вычетом расходов в соответствии со структурой тарифной ставки, при этом расчеты производятся в течение 10 рабочих дней после даты расторжения.</p> <p>12.2. Все прочие условия, включая права и обязанности сторон, порядок изменения и прекращения Полиса, а также порядок выплаты страхового возмещения регламентируются Правилами страхования.</p>
<b>13. Прилагаемые документы:</b>	<p>- Заявление на страхование ответственности оценщика; - Правила страхования.</p>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

/ Бородин А. В. /



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6  
т. (495) 730 3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Naгорный проезд, Москва 117105  
т. (495) 730 3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

### ПОЛИС

#### к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2769669103

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «04» марта 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «КонТраст»</b> 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>26.03.2025</b> г. по 24 часа 00 минут <b>25.03.2026</b> г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с <b>26.03.2019</b> года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно Договору страхования
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2769669103 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

**Страхователь**  
М.П. (подпись)



**Страховщик**  
М.П. (подпись)



