РАСЧЕТ
арендной платы за нежилое помещение
к договору аренды нежилого фонда
№ от г. по адресу:
191040, г.Санкт-Петербург, Пушкинская улица, д. 12, литера А, помещение N 2н

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет
1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 46.60
1.4. Занимаемые этажи: цокольный этаж (полуподвал)

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: нормальное
1.6. Вход в помещение: общий со двора
1.7. Тип здания: ЗДАНИЯ С КИРП.СТЕНАМИ ТОЛЩ.1.5-2.5КИРП.,ПЕРЖ/Б...
1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;
1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.00
1.10. Расположение:
Зона: 1
Координата X: 116 059 Координата Y: 93 540

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

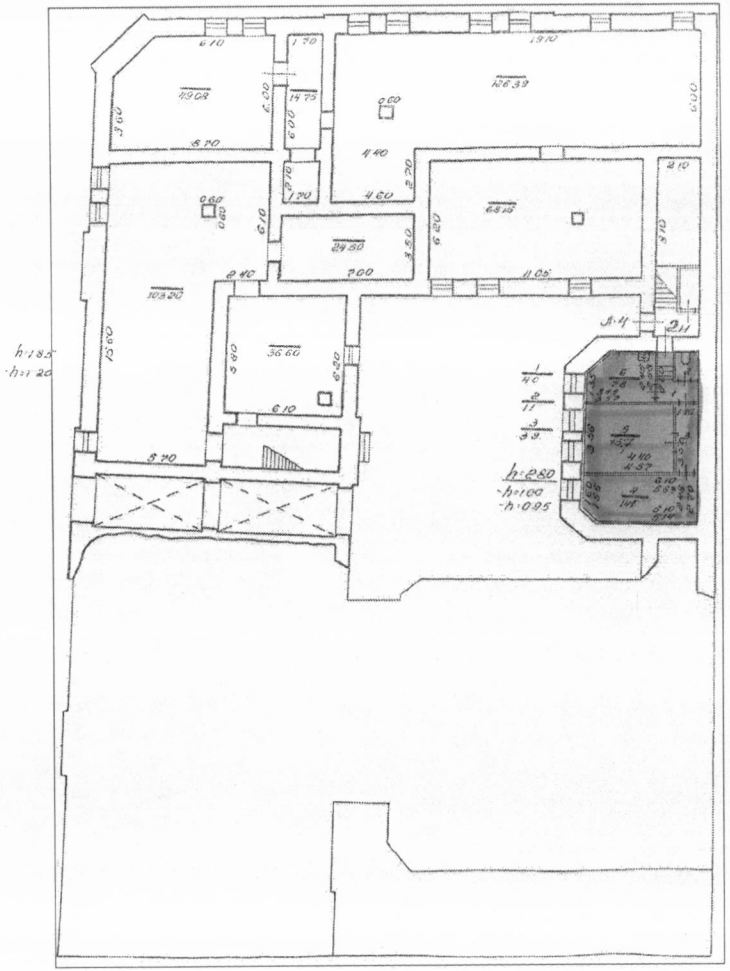
2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	5 862.500
Арендный	0.700
Местоположения	1.216
Площади	1.029
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	1.000
Входа в помещение	0.950
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	4 878.131
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	4 878.131

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.431646502
Наилучшее использование: Офис
Арендная плата при наилучшем использовании:
Без льгот:
В год: 325 443.16 руб. в квартал: 81 360.79 руб. в месяц: 27 120.26 руб.
Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 6 983.76 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 46.60 (помещений: 1)
Количество объектов в расчете: 1
Арендная плата при наилучшем использовании:
Без льгот:
В год: 325 443.16 руб. в квартал: 81 360.79 руб. в месяц: 27 120.26 руб.
С учетом коэффициента социальной значимости:
В год: 325 443.16 руб. в квартал: 81 360.79 руб. в месяц: 27 120.26 руб.
Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 6 983.76 руб.
Дата расчета: 31.01.2017 Исполнитель: _____ Курочкина Ю.А.

ЦОКОЛЬНЫЙ



филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	3

"18" июля 2016 г. № 78/201/16-219133	
Кадастровый номер:	78:31:0001045:2579
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001045
Предыдущие номера:	78:31:1045:2007:1:4
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	09.01.2013

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:31:0001045:2018
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Цокольный этаж № цокольный
3	Площадь помещения:	46.6
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, ул Пушкинская, д 12, литера А, пом 2-Н
5	Назначение:	Нежилое
		(жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	——
		(комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	——
8	Кадастровая стоимость (руб.):	4908367.27
9	Сведения о правах: Собственность, № 78-01-148/2001-89.1 от 24.07.2001, Санкт-Петербург	
10	Особые отметки: ——	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: ——	
12	Сведения о кадастровых инженерах: ——	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости ——
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости ——
	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета ——
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Техник I категории		А. О. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

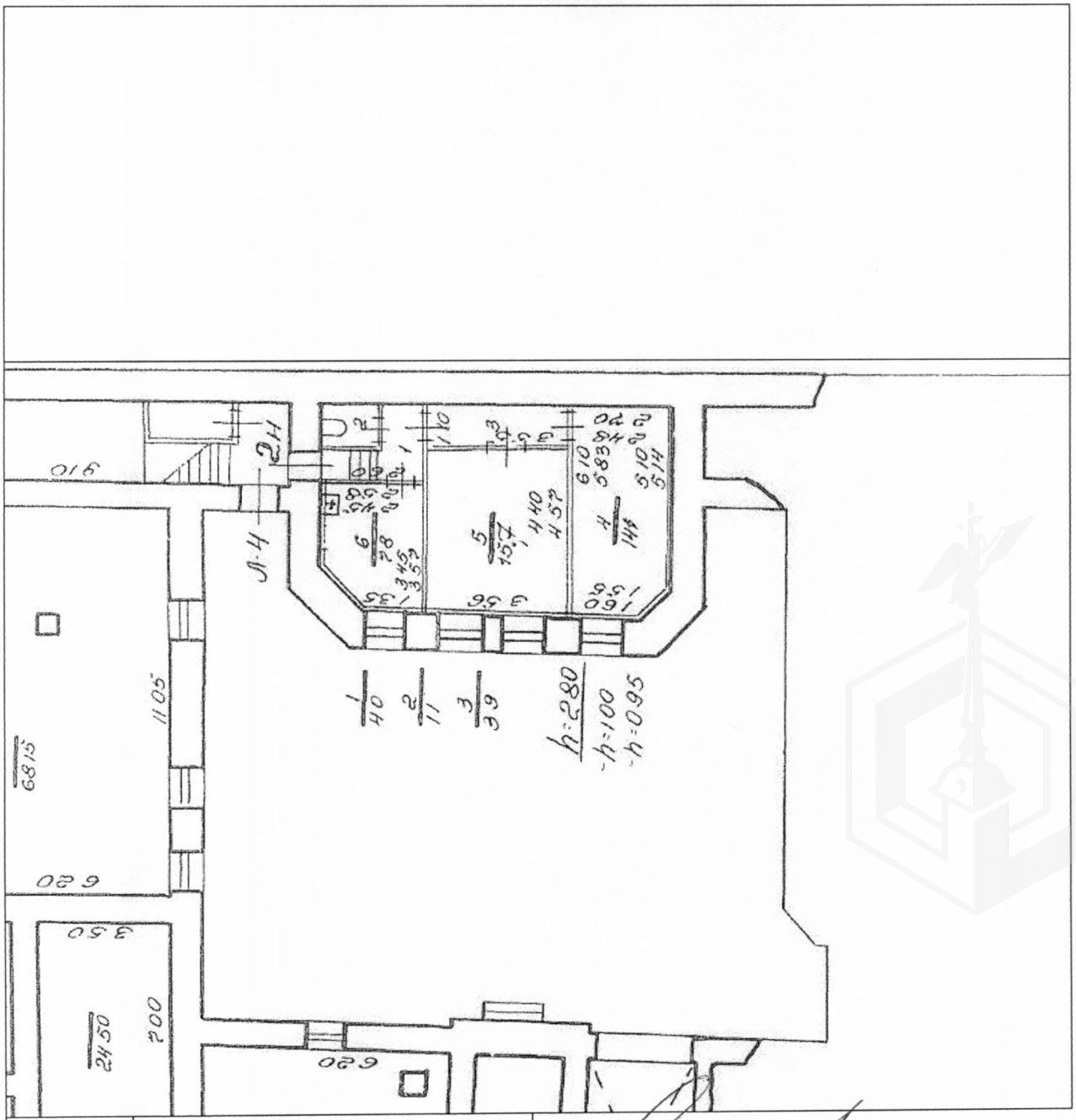
помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3

"18" июля 2016 г. № 78/201/16-219133	
Кадастровый номер:	78:31:0001045:2579

План расположения помещения на этаже Цокольный этаж № цокольный:



Масштаб 1: 170

Техник I категории		А. О. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	3

"18" июля 2016 г. № 78/201/16-219133	
Кадастровый номер:	78:31:0001045:2579

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	___	весь	___	Иные ограничения (обременения) прав

Техник I категории		А. О. Спиридонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Пушкинская улица		
Номер дома	12	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Пушкинская улица, дом 12; Лиговский переулок, дом 2

Тип здания:

- [ ] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [ ] здание
- [ ] сооружение
- [√] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
2-Н	2-Н

Занимаемые этажи:

- [ ] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [ ] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [ ] Подвал (с заглублением более 1.5 м)
- [ ] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [√] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [ ] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	3
Через проходную:		

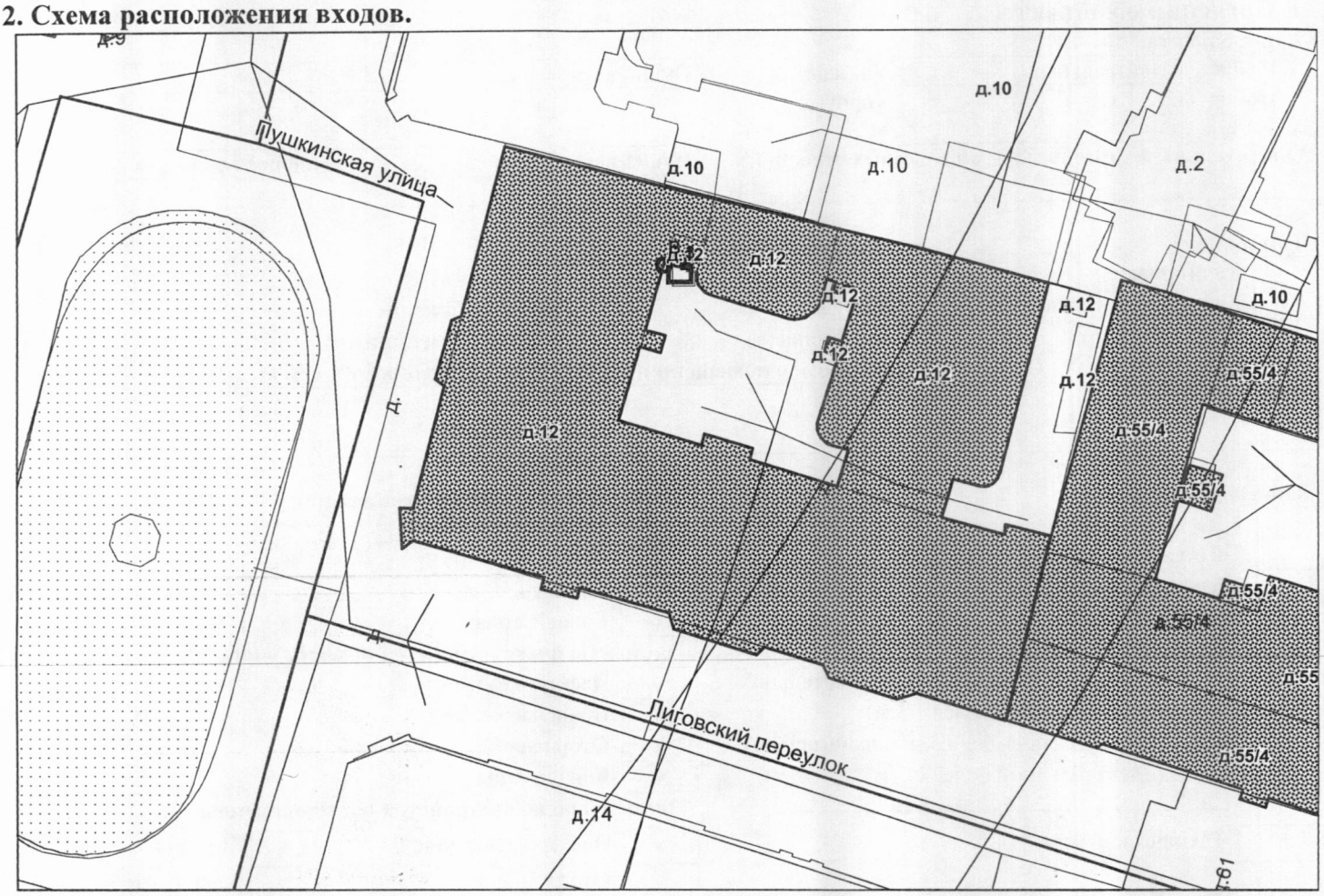
Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**46.6**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	46.6	2-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	46.6	
Примечания (сведения о перепланировке и т.д.)	По состоянию на 2007 год	

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	В	3	116059.52	93540.93	

Исполнитель: Николаенко В.Н.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района: Л.Г. Панина

Гл. инженер филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района

Дата: 05 августа 2016 года

Район: Центральный

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральный информационный ресурс

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 08.07.2016 № 90-21291880

На основании запроса №90-21291880 от 08.07.2016, поступившего на рассмотрение 08.07.2016 , сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:		78:31:0001045:2579
	наименование объекта:		Нежилое помещение
	назначение объекта:		Нежилое
	площадь объекта:		46.6 Квадратный метр
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		цоколь
	номера на поэтажном плане:		2Н
	адрес (местоположение) объекта:		г.Санкт-Петербург, Пушкинская улица д.12 лит.А пом.2Н
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 78-01-148/2001-89.1 24.07.2001
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения)
		дата государственной регистрации:	15.12.2010
		номер государственной регистрации:	78-78-42/024/2010-109
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	публичный
		основание государственной регистрации:	Приказ КГИОП 15 от 20.02.2001
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		

6.	Правопритязания:	
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	
8.	Дата изменения:	

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор		Федеральный информационный ресурс
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(фамилия, инициалы)

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

ПАО "Ленэнерго"
№ 183521
Унева

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 16-44 от "21" июня 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,
(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараракcина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.
Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями объекта.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение (офис)	г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д.12, лит. А, пом.2Н

ПАО "Ленэнерго"
№ 183521
Гриева

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ кабельного киоска № 704 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-1 (ф.1-06/07, РП 233, ТП 10)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,38 кВ кабельного киоска № 704 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ 0,38 кВ дома № 12, лит. А по Пушкинской ул. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию №_____											

Прочие сведения: отсутствует.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тараракcин Л.В./_____

Заявитель:
Комитет имущественных отношений Санкт- Петербурга

Председатель Управления анализа сделок с объектами недвижимости

АН Луняк

Дов. от 21.04.2016 № 38831-42

Кальсин В.А.
494-36-86
16-44-ЦР

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

02.02.2017 № 04-22-375/5-1 -С
На № ***549/19*** от ***01.02.2017***

АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"

СПРАВКА

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **191040, г.Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 12; Лиговский пер., д.2 (угловой дом; см. схему)** на основании **"Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001"** относится к числу **выявленных объектов культурного наследия** "Дом П.К. Симонова".

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны Е.В. Коробкова

Исполнитель С.Е. Иванов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры ОГРН 1037843025527 ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ №4

Реестровый номер
2342
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"
190000 пер. Гривцова, 5
Вх. № 1294 Дата 08.02.17
Канцелярия 331-35-49

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru http://www. gov.spb.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

02.02.2017 № 04-22-375/5-2 -С **АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"**
На № ***549/19*** от ***01.02.2017***

СПРАВКА

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **191040, г.Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 12, литера А (дворовый флигель; см. схему)** не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 г. № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов"

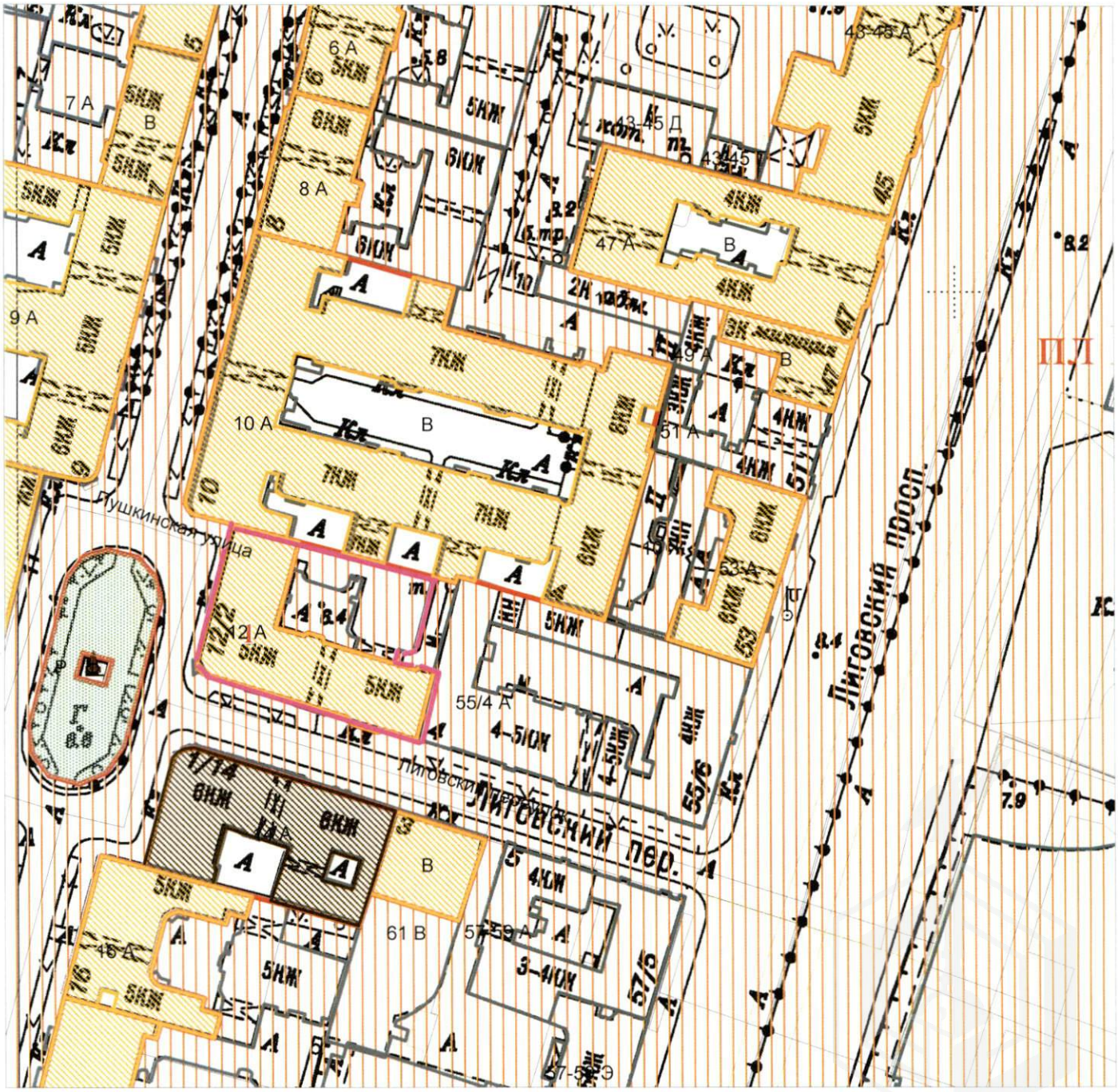
* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны Е.В. Коробкова

Исполнитель С.Е. Иванов

Приложение
к письму № 04-22-375/5
от 06 ФЕВ 2017

Схема территории



Экспликация:

1. Дом П.К. Симонова

Условные обозначения:

Границы территорий объектов культурного наследия

Границы объекта по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д.12, лит.А

Выявленные объекты культурного наследия

Здания и сооружения

Зоны охраны

ОЗРЗ-1(31) (Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1)

Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»

Акт

проверки фактического использования объекта недвижимости

10 ноября 2016 г. **г. Санкт-Петербург**

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», по заданию заместителя генерального директора - начальника Управления приватизации арендных отношений и реализации объектов жилого фонда Жинкина И.В., проведена проверка фактического использования объекта нежилого фонда, расположенного в Центральном районе по адресу:

Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 12, лит. А, пом. 2-Н, реестр. № 2342

В результате проведенной проверки установлено:

Объект осмотра: нежилое помещение 2-Н, по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, дом 12, лит. А.

Характеристики Объекта:
Кадастровый номер: 78:31:0001045:2579
Площадь – 46,6 кв. м.
Этаж – цокольный.
Высота потолков в ходе осмотра – 2,80 м.
Вход в помещение: общий со двора (оборудован, закрыт дверью).
Оконные проемы зарешечены и застеклены.
Состояние помещения нормальное, сухо.

В помещении имеются элементы благоустройства: отопление, электроснабжение, канализация, водоснабжение.

Оборудование, предназначенное для обслуживания дома, отсутствует.

В настоящее время не используется, со слов представителя «Жилкомсервис № 2 Центрального района», мебель, вещи оставлены арендатором.

Управляющая компания, обслуживающая дом – УК ООО «Жилкомсервис № 2 Центрального района».

Настоящий акт составлен в соответствии с п. 6.1.2 Положения об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости, утвержденного распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 03.08.2006 г. № 233-р «Об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и акционерного общества «Фонд имущества Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости».

Приложения:
1. Материалы фотофиксации.
2. Кадастровый паспорт.
3. Кадастровый план.

Главный инспектор
Управления приватизации, арендных отношений
и реализации объектов жилого фонда А.М. Мацук

Фотоотчёт (приложение № 1 к Акту проверки фактического использования объекта недвижимости от 2016-11-10)

Осмотр 2016-11-10 Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 12, лит. А, пом. 2-Н, реестр. № 2342

Фото 1

Адрес объекта

Фото 2

Общий план фасада

Фото 3

Вход с переулка

Фото 4

Общий план фасада со двора

Фото 5

Вход

Фото 6

Вход

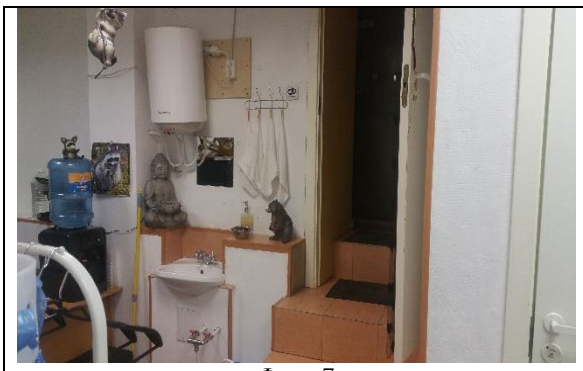


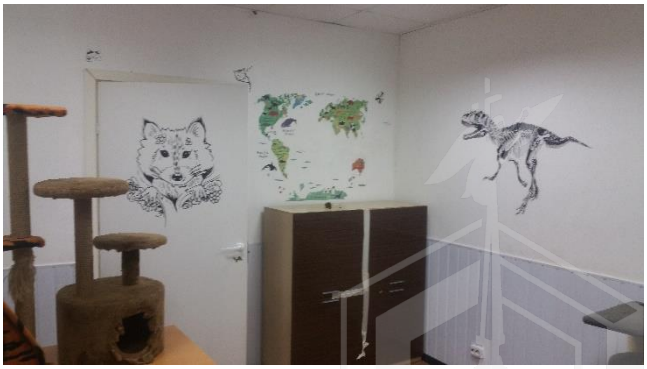
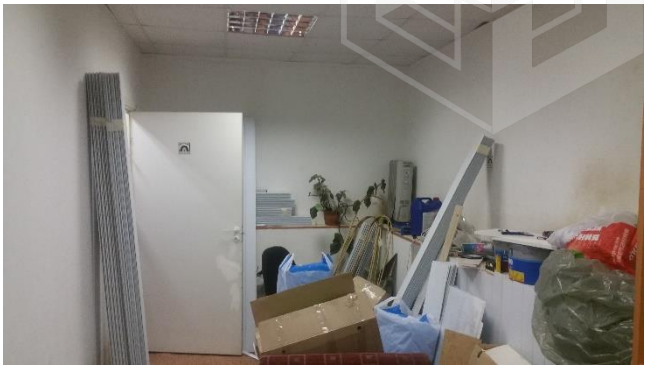
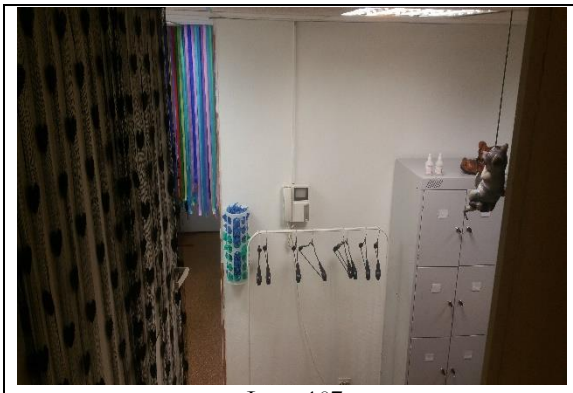
Фото 7	Фото 8
Внутреннее состояние помещения	
Фото 9	Фото 10
Внутреннее состояние помещения	Внутреннее состояние помещения
	
Фото 11	Фото 12
Внутреннее состояние помещения	Внутреннее состояние помещения
	
Фото 93	Фото 14
Внутреннее состояние помещения	Внутреннее состояние помещения

 Фото 15	 Фото 16
Внутреннее состояние помещения	Внутреннее состояние помещения

 Фото 107	 Фото 18
Внутреннее состояние помещения	Общий план фасада
 Фото 117	