

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 14.10.2020

№ УРОИП--2465/20

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 – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, ул. Андреева, д.3, литера А.

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского»

Район Санкт-Петербурга: Курортный

Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037

Общая площадь здания: 398 кв. м

Входы: 2 входа с улицы и 2 входа со двора.

Элементы благоустройства: по данным технического паспорта от 17.08.2000 здание обеспечено газом. Отопление печное. По результатам визуального осмотра установлено, что все элементы находятся в нерабочем состоянии.

Целевое назначение: дача

2. Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Имущество Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 49 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, утвержденного распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 12.07.2016 № 40-138 (далее – Охранное обязательство, Работы по сохранению) в срок до семи лет со дня передачи Объекта, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, до двух лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена составляет 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей в месяц (без учета НДС) за Объект.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 68СВВ50029АВ2В9F4764Е69354D72ВF2  
Владелец Якушев Александр Ростиславович  
Действителен с 20.12.2019 по 20.12.2020

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 Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигородского».

Объект находится в неудовлетворительном состоянии. Здание законсервировано.

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

Заместитель председателя Комитета

А.Р.Якушев



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" 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 14.10.2020, поступившего на рассмотрение 15.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29557224			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:2037		
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.04.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:38:11124Г:10:25		
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А		
Площадь, м2:	398		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1917		
Кадастровая стоимость, руб:	1919705.92		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:1112404:10		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Симонова Марина (представитель заявителя), Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга		

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

М.П.

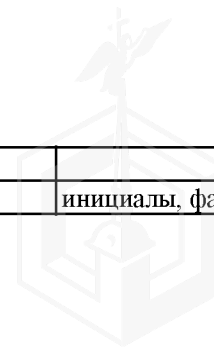
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29557224			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:2037	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/004-78/080/017/2016-72/1 13.10.2016 12:51:08
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

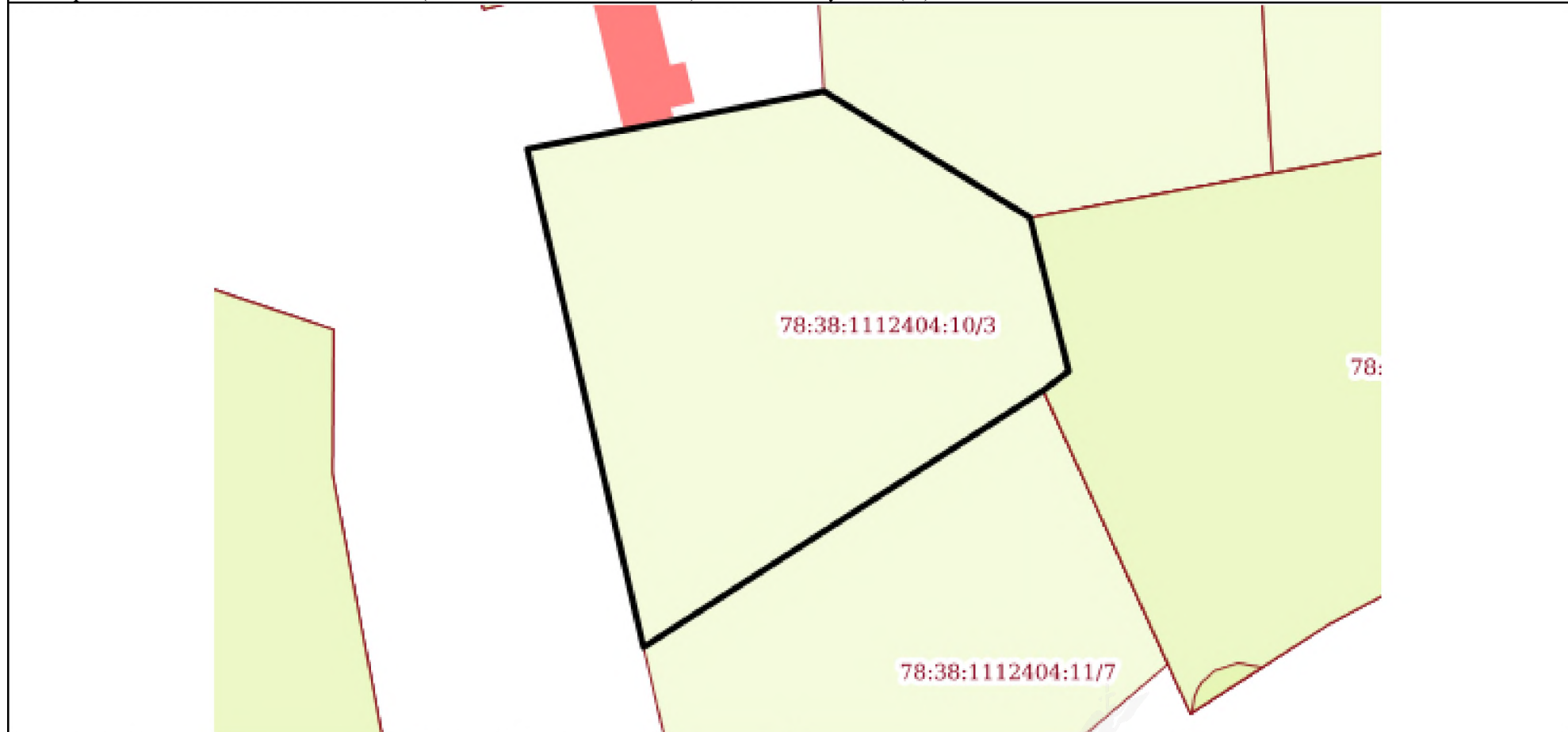
Здание			
вид объекта недвижимости			

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

15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29557224

Кадастровый номер: 78:38:1112404:2037

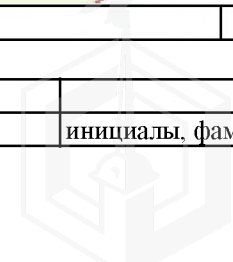
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

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

М.П.



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" 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 14.10.2020, поступившего на рассмотрение 15.10.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29556504			
Кадастровый номер:	78:38:1112404:10		
Номер кадастрового квартала:	78:38:1112404		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2003		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:11124Г:10 09.12.2003 Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга, Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Санкт-Петербургу и иные органы государственной власти		
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А		
Площадь, м2:	1902 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб:	19902776.78		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:1112404:2037		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	ведение садоводства, для иных видов жилой застройки, ведение садоводства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: Ведение садоводства.		
Получатель выписки:	Симонова Марина (представитель заявителя), Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга		

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

М.П.

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 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29556504			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/004-78/117/014/2015-199/2 03.03.2016 16:13:56
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, Выдан 11.11.2011	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.2 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, Выдан 11.11.2011	

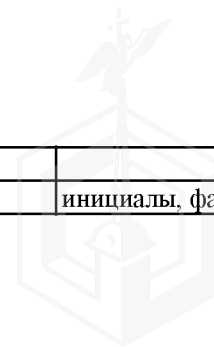
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29556504		
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, Выдан 11.11.2011
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	26.04.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-04/009/2012-081
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	основание государственной регистрации:	Кадастровый паспорт земельного участка (Выписка из государственного кадастра недвижимости), № 15306, Выдан 11.11.2011
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

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

М.П.



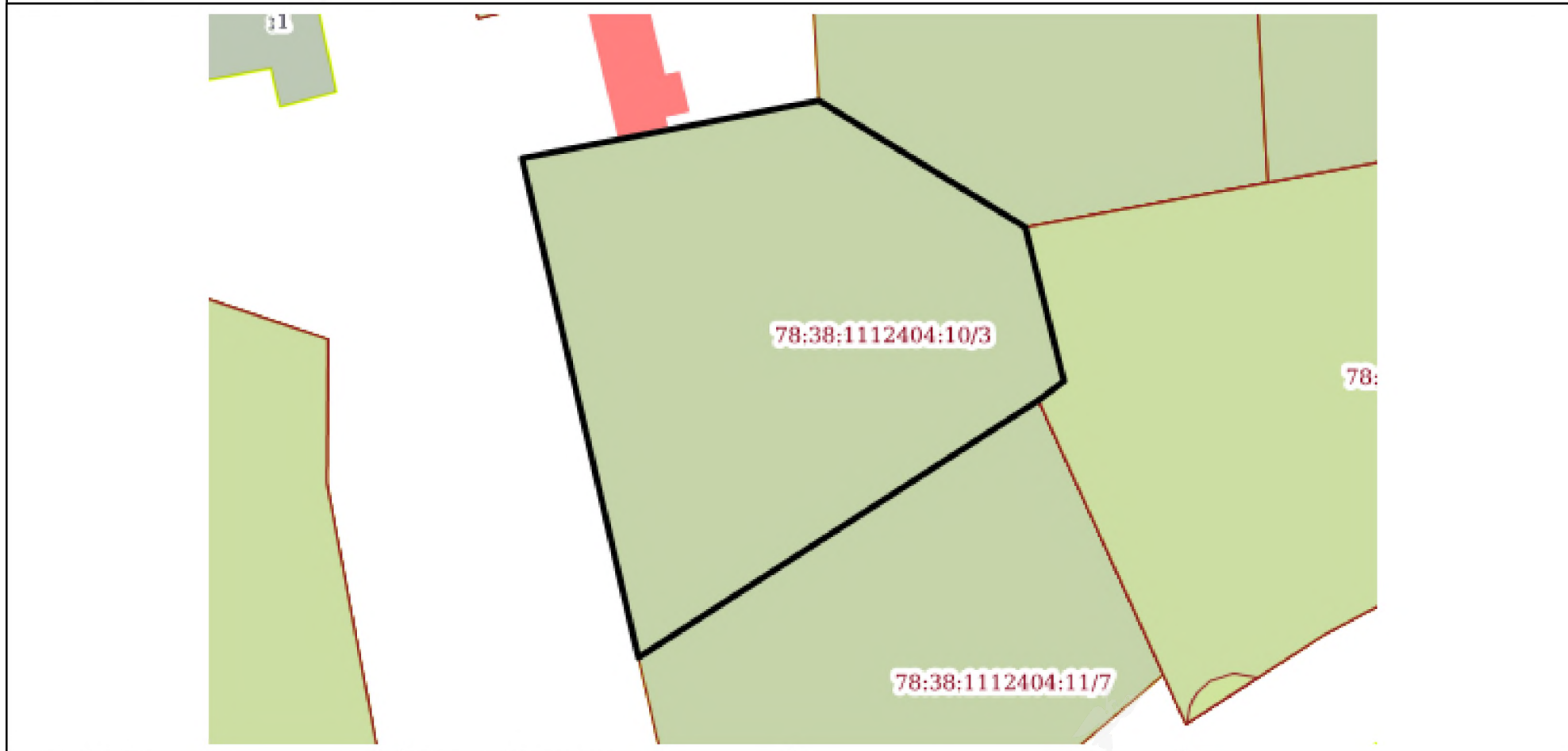


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
15 октября 2020г. № КУВИ-002/2020-29556504			
Кадастровый номер:		78:38:1112404:10	

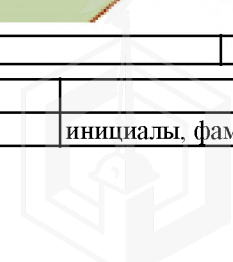
План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:600 | Условные обозначения:

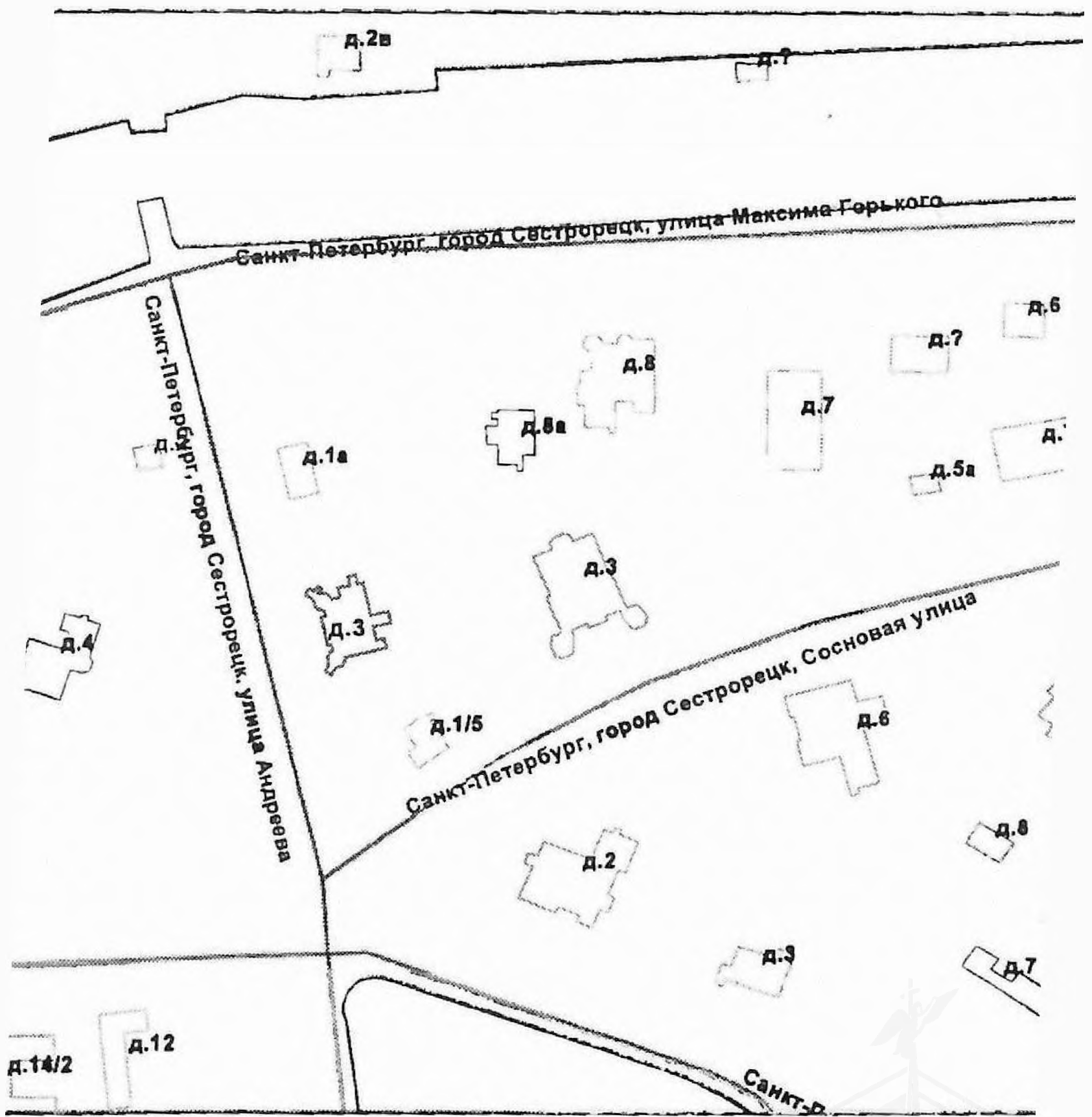
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



# III. Ситуационный план

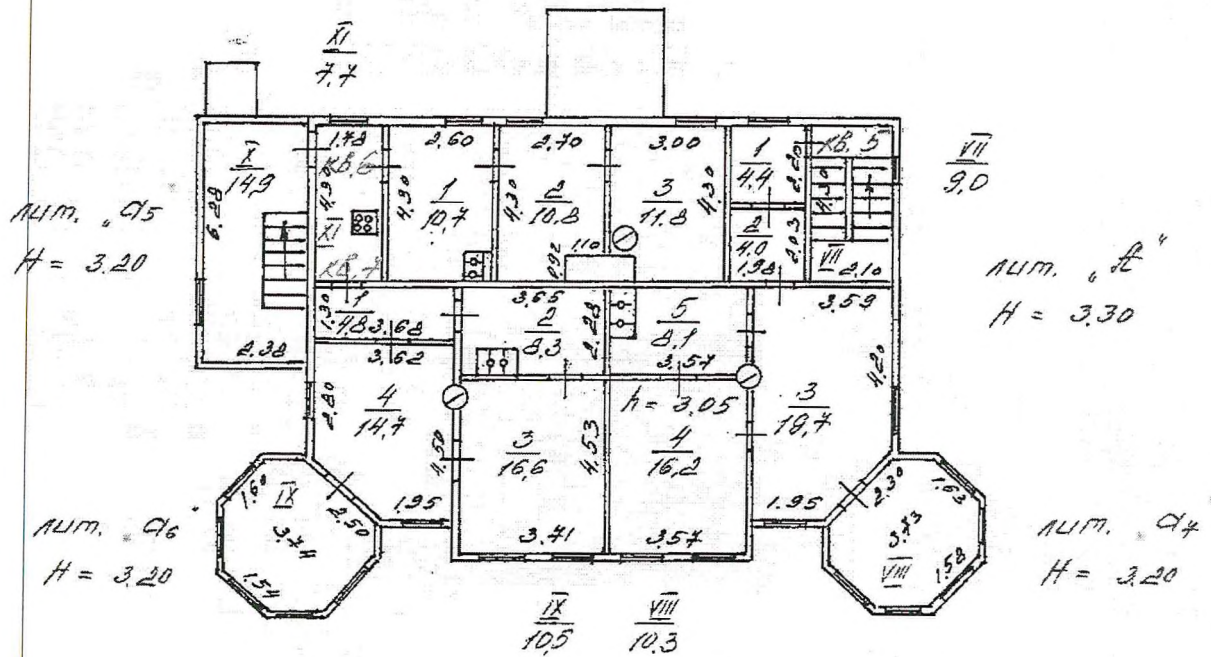
од Сестрорецк ул. Андреева, дом № 3 корпус - ,



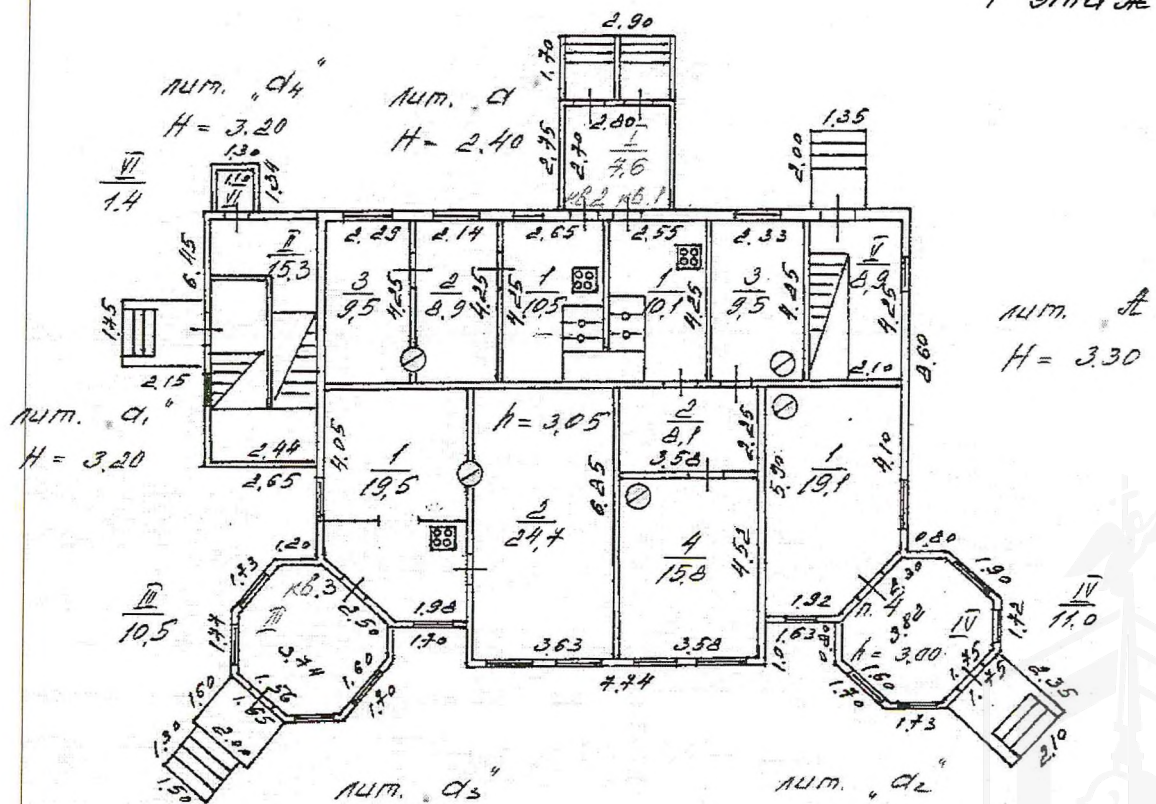
# VIII. Поэтажный план дома

(Масштаб 1:200)

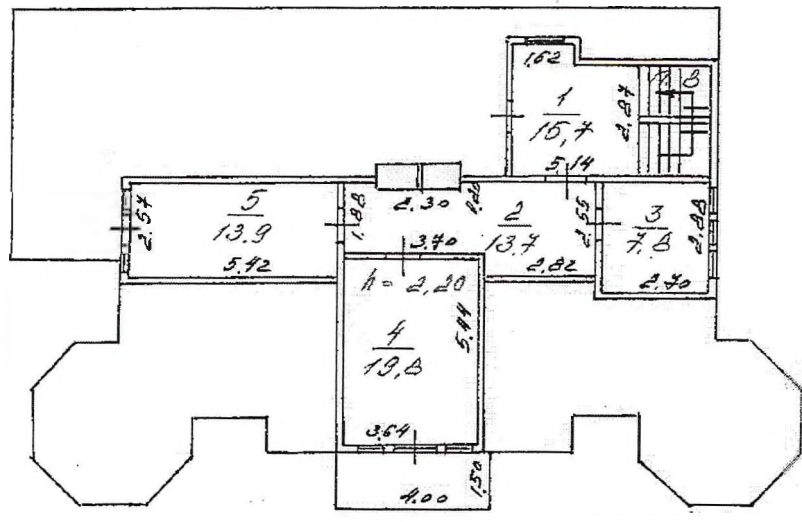
2 этаж



1 этаж



Мансарда



Лит. "Л"  
H 2,40



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

Санкт-Петербург, город Сестрорецк,  
ул. Андреева, д. 3, лит. А

«18» июля 2017 г.

\_\_\_\_\_ (Адрес объекта)

представитель органа  
государственной охраны ведущий специалист отдела пригородных районов Управления по  
охране и использованию объектов культурного наследия О.А.Баталова

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

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

«Загородный дом Л.А. Змигродского» – объект культурного наследия регионального значения, на основании распоряжения КГИОП № 10-363 от 24.08.2015

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Сестрорецк

(Город)

улица  д.  литер  офис

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

**1. Общее состояние памятника:**

Здание представляет собой деревянное двухэтажное здание с ризалитом в северной части здания и двумя ризалитами с юго-запада и северо-запада, вальмовой кровлей над основным объемом здания с высокими кирпичными дымовыми трубами и двускатной крышей над мезонинами по северному, южному и западному фасадам, утраченными вследствие пожара. Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостка отсутствует, уровень «культурного» слоя завышен. Стены бревенчатые, рубленые «в лапу», обшиты профилированной доской: наблюдаются следы горения, трещины, деструкция древесины, фрагментарная утрата обшивки, утрата элементов ограждения крылец, следы биопоражений, загрязнений, копоти, следы вандализма. Обрушены конструкции стропильной системы основного объема здания и шатрового завершения северо-западного ризалита. Балконы на деревянных кронштейнах, завершенные треугольными фронтонами с пропиленной резьбой в оформлении мезонинов утрачены. Окрытие кровли частично утрачено. Оконные заполнения утрачены, частично сохранилось витражное остекление. Дверные заполнения филенчатые, полусветлые, глухие, наблюдается рассыхание древесины, следы горения, повреждение

окрасочного слоя, коробление древесины, отдельные дверные заполнения утрачены. Элементы резного деревянного декора сохранились частично, наблюдаются следы повреждения пожаром, деструкция древесины, следы намоканий и биопоражений, утраты отдельных элементов. Желоба, отливы утрачены, трубы имеют механические повреждения, утрату отдельных секций. Помещения захламлены бытовым и строительным мусором. Перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются прогибы, фрагментарное обрушение, следы биопоражений, деструкция древесины. Напольное покрытие частично утрачено. Доступ в здание не ограничен.

(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:

имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

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)

Ольга Александровна Баталова  
(Ф.И.О. полностью)





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№ 01-25-14615/20-0-1  
На № 04-07-14703/20-0-0

№01-25-14615/20-0-1 от 14.08.2020 ВЫПИСКА

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

Сведения о наименовании объекта	Загородный дом Л.А.Змигродского
Сведения о времени возникновения или дате создания объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и(или) датах связанных с ним исторических событий	нач. XX в.
Сведения о местонахождении объекта (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Сведения о категории историко-культурного значения объекта	Объект культурного наследия регионального значения
Сведения о виде объекта (памятник, ансамбль, достопримечательное место)	Памятник
Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	Распоряжение КГИОП "О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" 10-363 от 24.08.2015
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры	
Регистрационный номер объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	781510343970005

Исполняющий обязанности начальника отдела  
информации об объектах культурного наследия  
и режимах зон охраны

Данилова Н.К.

Иванов С.Е. (812) 315-50-15

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 08703200FFAB8A8246E984E0FE220C1C  
Владелец Данилова Надежда Карповна  
Действителен с 21.07.2020 по 21.07.2021



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 7832000069/782501001

13 ИЮЛ 2018 № 01-25-13342-1

На № 01-5052/19 от 25.06.2018  
Рег. № 01-25-13342 от 29.06.2018

АО "Фонд имущества  
Санкт-Петербурга"  
190000 пер. Гривцова, 5  
Вх. № 11063 Дата 19.07.18  
Канцелярия 33138-49

Врио заместителя генерального директора-  
начальник Управления приватизации,  
арендных отношений и реализации объектов  
жилого фонда

О.А. Ворохобиной

пер. Гривцова, д. 5,  
Санкт-Петербург, 190000

17.07.2018

КГИОП СПб  
№ 01-25-13342/18-01  
от 13.07.2018



В ответ на Ваше обращение Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) сообщает следующее.

5946

На объект культурного наследия регионального значения «Административный дом», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 79, корпус 1, литера Б, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Василеостровский вагонный парк Санкт-Петербургского электрического трамвая (Василеостровский трамвайный парк)», во исполнение пункта 12 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) распоряжением КГИОП от 04.07.2018 № 07-19-307/18 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

5205

На объект культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А. Змигродского», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А, распоряжением КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, распоряжением КГИОП от 15.06.2017 № 07-19-207/17 внесены изменения в названное охрannое обязательство.

5210

На объект культурного наследия регионального значения «Дача Н.М. Кочкина», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А, распоряжением КГИОП от 14.07.2016 № 40-144 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

595

На объект культурного наследия регионального значения «Дом Ф.Н. Челишева (М.В. Кольбе)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский проспект, дом 36, литера А, распоряжением КГИОП от 31.03.2016 № 40-39 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

9925

На объект культурного наследия регионального значения «Александровские ворота Охтинских пороховых заводов», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Химиков, дом 20, сооружение 1, литера А, распоряжением КГИОП от 25.08.2017 № 07-19-317/17 утверждено охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

218

На объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, распоряжением КГИОП от 25.08.2017 № 07-19-311/17 утверждено

Реестровый номер  
Р6  
АО "Фонд имущества Санкт-Петербурга"



охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия.

Приложение (в копиях, в адрес заявителя):

1. Охранное обязательство от 04.07.2018 № 07-19-307/18 на 12 л. в 1 экз.
2. Охранное обязательство от 12.07.2016 № 40-138 (с изм.) на 16 л. в 1 экз.
3. Охранное обязательство от 14.07.2016 № 40-144 на 13 л. в 1 экз.
4. Охранное обязательство от 31.03.2016 № 40-39 на 16 л. в 1 экз.
5. Охранное обязательство от 25.08.2017 № 07-19-317/17 на 12 л. в 1 экз.
6. Охранное обязательство от 25.08.2017 № 07-19-311/17 на 20 л. в 1 экз.

И.о. начальника Юридического управления-  
юрисконсульт КГИОП



Е.Ю. Патока





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12 ИЮЛ 2016

№ 40-138

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия  
регионального значения "Загородный дом  
Л.А. Змигородского", 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 "Загородный дом Л.А. Змигородского", расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-363: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, 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 КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

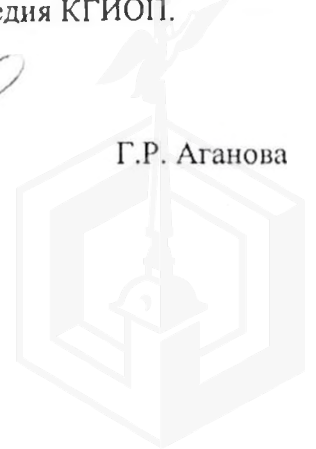
3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному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

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

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

Заместитель председателя -  
начальник Управления государственного  
учета объектов культурного наследия КГИОП

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

"Загородный дом Л.А. Змигродского"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

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

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

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

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

имеется  отсутствует  V  
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Загородный дом Л.А. Змигродского"

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:

1903-1906 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 № 10-363 от «24» августа 2015 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

г. Сестрорецк

(населенный пункт)

улица  Андреева  д.  3  корп./стр.  литера А  помещение/квартира  ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, д. 3, лит. А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.04.2016 № 90-17080145)

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):

план границ объекта культурного наследия утвержден распоряжением КГИОП от 24.08.20015 № 10-363, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия определен распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-464, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 11 (одиннадцать) изображений,  
(указать количество)  
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке выполнить комплексные противоаварийные работы.	В течение 6 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП.	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3	Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, на основании разрешения и задания КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 30 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
4	Выполнить работы по сохранению территории объекта культурного наследия, на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта,

реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

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

КГИОП

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

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

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

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

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;
- организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

- 1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения

указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

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

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

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

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 каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а так же 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, доступ к объекту культурного наследия (его части), может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

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

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

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

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

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах

территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

9) 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.

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

11) 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.

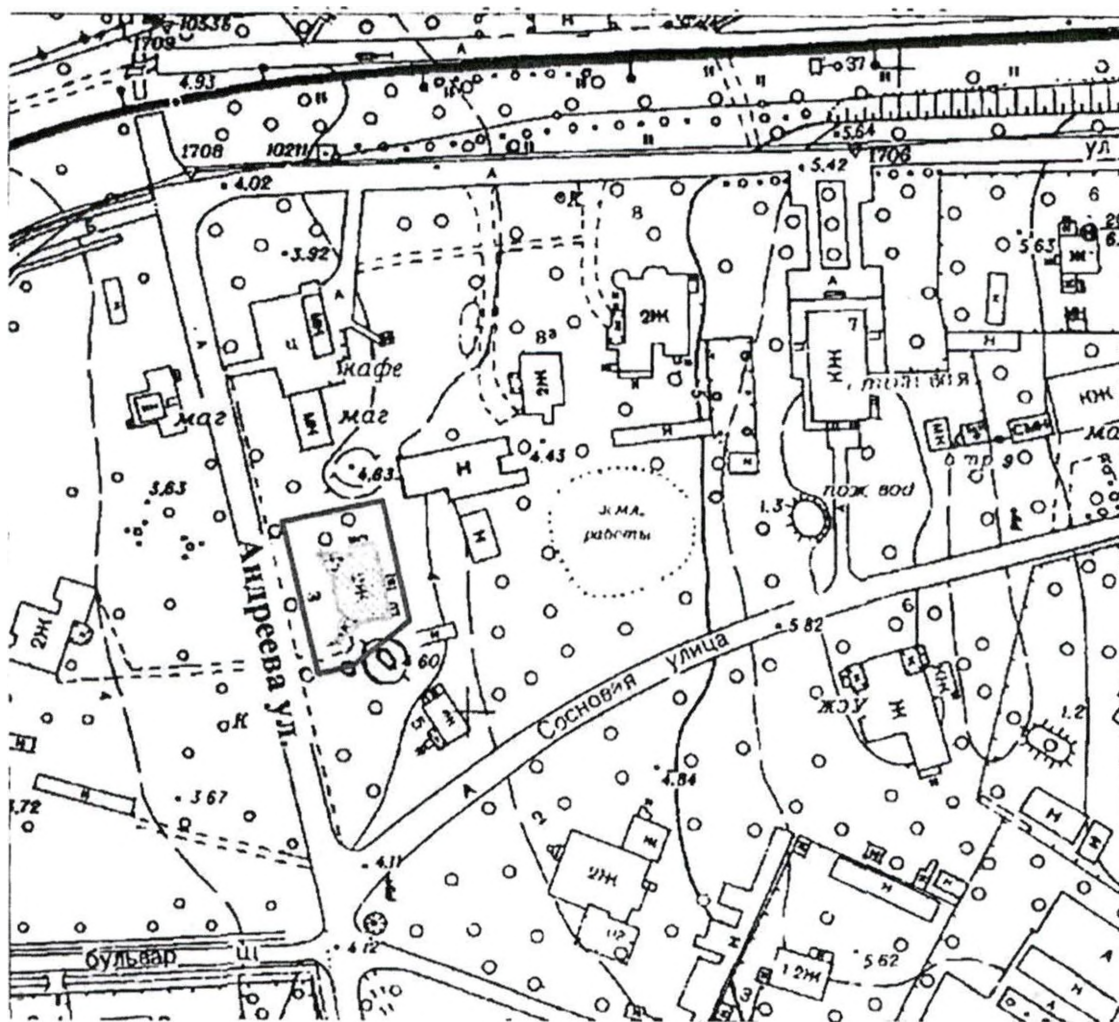
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (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. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-363;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.09.2015 № 10-464;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

**План границ территории**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Загородный дом Л.А.Змигородского»**  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д.3, литера А

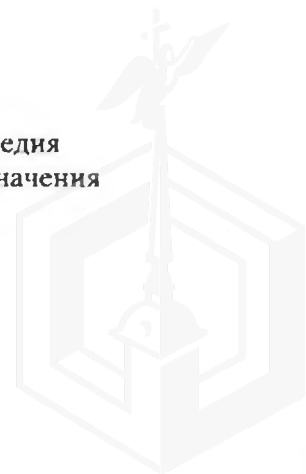
**1. Схема границ территории объекта**



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия регионального значения



## 2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

**Описание границ:** от точки 1 на север вдоль границы участка по ул. Андреева до точки 2. От точки 2 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 3. От точки 3 на юг через территорию участка по прямой линии до точки 4. От точки 4 на юго-запад вдоль границы участка до точки 5. От точки 5 на запад через территорию участка по прямой линии до точки 1.

## 3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ





— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	93,366	113,609
2.	93,358	113,644
3.	93,381	113,649
4.	93,386	113,622
5.	93,371	113,611



Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дача Л. А. Змигородского»  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Андреева, д. 3, лит. А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>граница объекта культурного наследия, пятно застройки, конфигурация и габариты двухэтажного здания с симметричной композицией, включая:</p> <p>восьмигранные двухэтажные ризалиты (башни) западного фасада,</p> <p>ризалит в восточной части северного фасада;</p> <p>кровля: габариты, конфигурация вальмовая над основным объемом, двускатная - над мезонинами;</p>	   

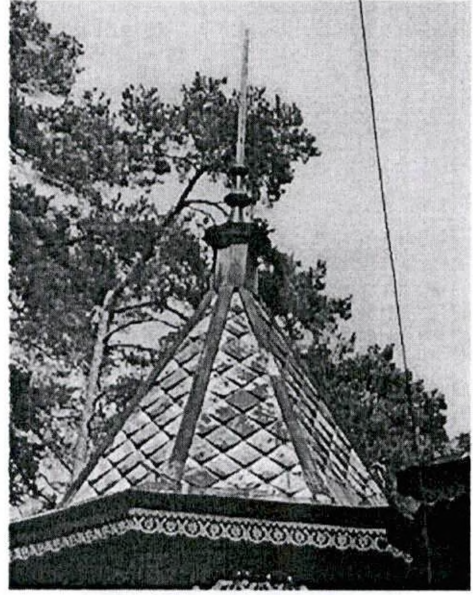
шатровая кровля пирамидального очертания над восьмигранными ризалитами (над северным утрачена);

материал кровли: металл,


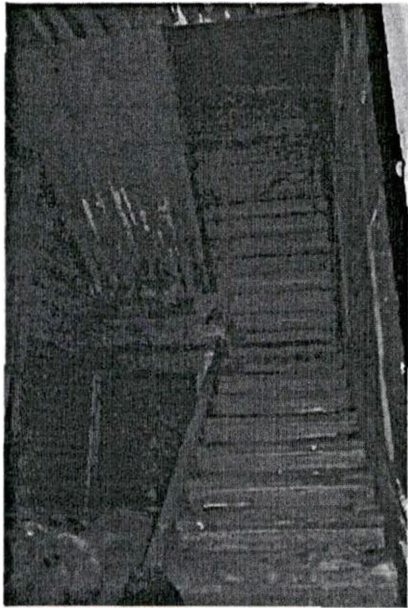
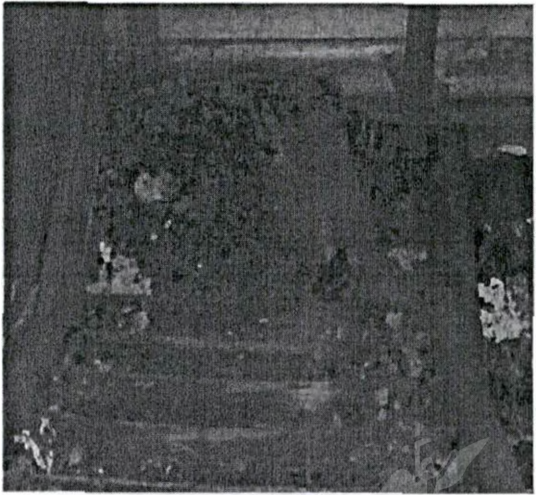
чешуйчатая объемная черепица типа «рыбья чешуя» над восьмигранными ризалитами - металлическая;

шпиль с двумя разновеликими дисками, опирающимся на восьмигранный барабанчик, завершающий кровлю восьмигранных ризалитов;

мезонины по северному, южному и западному фасадам (утрачены);



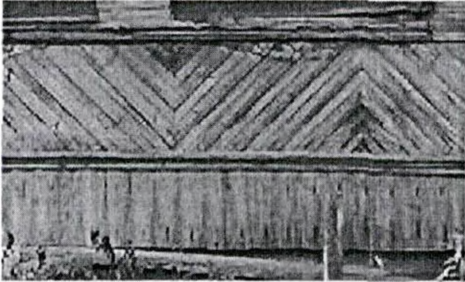
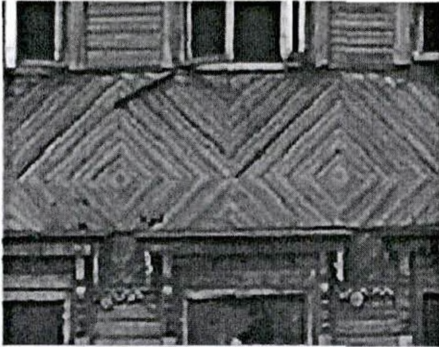





2	Конструктивная система здания:	<p>капитальные внешние и внутренние стены (бревенчатый сруб), отметки междуэтажных перекрытий здания,</p> <p>лестница в южной части здания: местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация (ступени с подступенками), тип (двухмаршевая, с разворотными ступенями); тыльная сторона маршей защита доской; материал (дерево),</p> <p>ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком);</p>	  
---	--------------------------------	---	---



		<p>лестница в северной части здания (в объеме ризалита с каркасной конструкцией): местоположение, конструкция (тетивная), габариты, конфигурация, тип (двухмаршевая), материал (дерево);</p> <p>ступени: материал (дерево), конфигурация (с валиком);</p> <p>крыльца восьмигранных ризалитов под навесами (утрачены), декорированными резьбой: материал (дерево), габариты и конфигурация ступеней; материал (дерево) и рисунок лестничных ограждений.</p>	 
4.	Объемно-планровочное решение:	объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

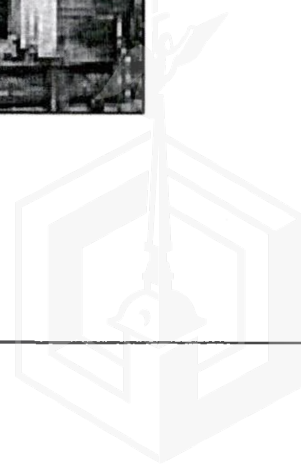
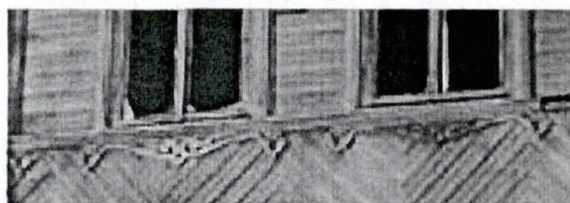
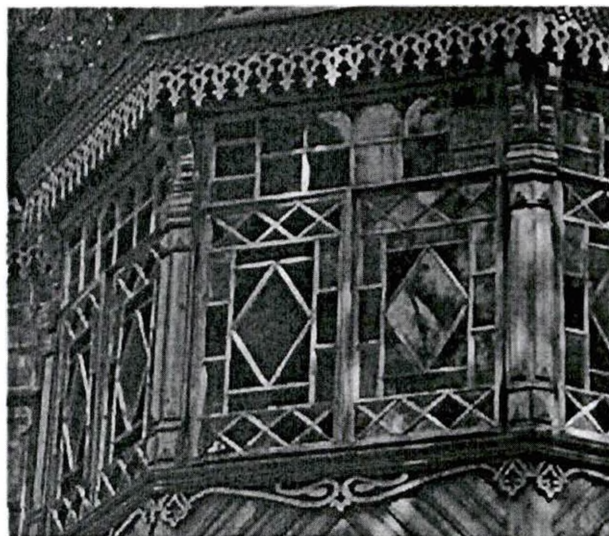


5.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>фасады, решенные в характере неорусского стиля, декорированные с помощью мелких резных деревянных элементов;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- северный, южный, западный фасады: обшивка доской в основании, профилированной доской «в ёлочку» под окнами 1 этажа и над окнами 2 этажа; профилированной доской «в ромб» между окнами 1 и 2 этажа и в объёме раскреповки над окнами 2 этажа; горизонтально в уровне окон 2 этажа,</li> <li>- восточный (дворовый) фасад: обшивка доской горизонтально;</li> </ul> <p>местоположение, конфигурация (прямоугольные) и габариты оконных и дверных проемов всех фасадов:</p> <p>материал (дерево), цвет (светло-коричневый) оконных заполнений,</p> <p>рисунок расстекловки:</p> <p>Т-образный – для окон основного объема.</p>	    
----	---	---	---

сложный геометрический рисунок перелетов из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией; остекление - многоцветный витраж – для окон восьмигранных ризалитов,

оформление оконных проёмов (частично утрачено):  
- северный, южный и западный фасады: плоские наличники (в объёмах ризалитов – фигурные) с резными накладками в нижней части, выносные сандрики, на кронштейнах, декорированные сквозной резьбой;

оформление оконных проёмов восточного (дворового) фасада: плоские наличники;



дверные проёмы с прямоугольными перемычками: местоположение, конфигурация, габариты;

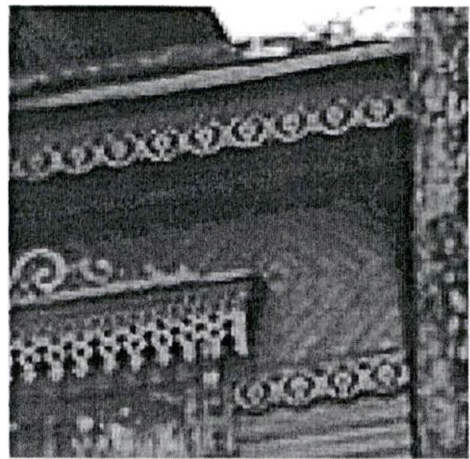
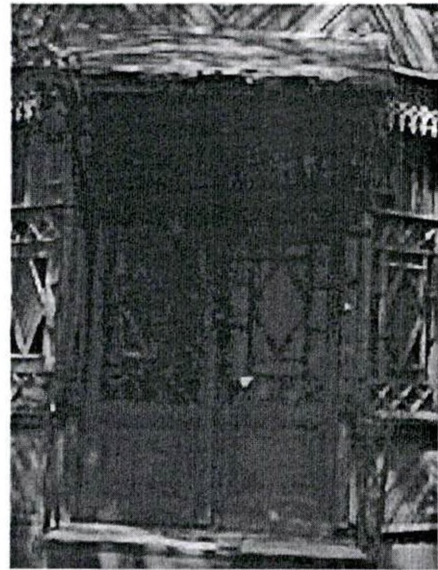
двери в объёме восьмигранных ризалитов (башенок): двустворчатые, в нижней части – деревянные филенчатые, в верхней – остекленные (в деревянном переплете), рисунок расстекловки – сложный геометрический, переплеты из ромбов с центрально-осевой симметричной композицией;


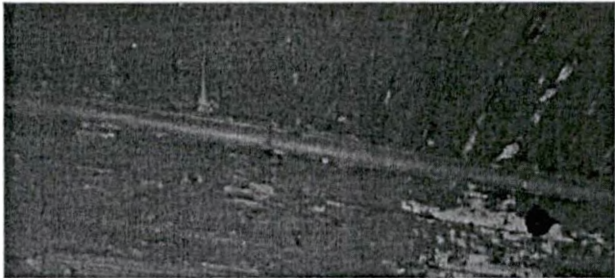
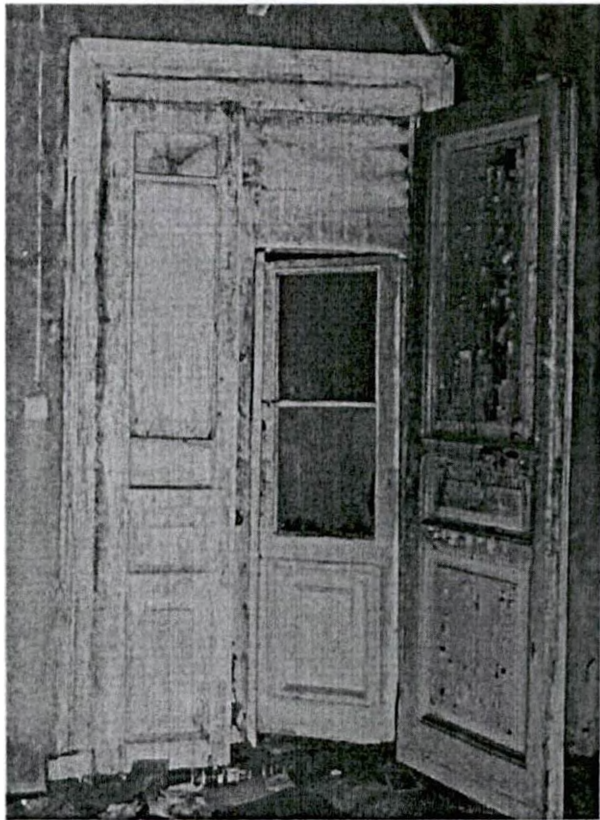

профилированные карнизы (включая подоконные) по западному фасадам (частично утрачены).

венчающий карниз со сквозной многоярусной резьбой;

профилированные со сквозной резьбой карнизы в уровне по оси перемычек оконных проёмов I и II этажей по западному (лицевому) фасаду и в объёмах ризалитов (башенок),

мезонин (утрачен) с балконом на кронштейнах, треугольный фронтон украшенный сквозной резьбой, с тимпаном, обшитым «в ёлочку», опирающимся на балясины – для западного фасада.



6.	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>восьмигранные ризалиты (башни):  отделка потолка профилированной вагонкой, отделка стен доской, профилированный потолочный карниз;</p> <p>габариты и конфигурация исторических дверных проёмов в профилированных наличниках (частично защиты), с двустворчатыми дверьми (деревянными филенчатыми);</p> <p>дверной проём 1 этажа каждой башни, ведущий в основной объём здания, обрамленный двумя угловыми стенными шкафчиками, завершенными карнизами;</p>	   
----	---	---	--

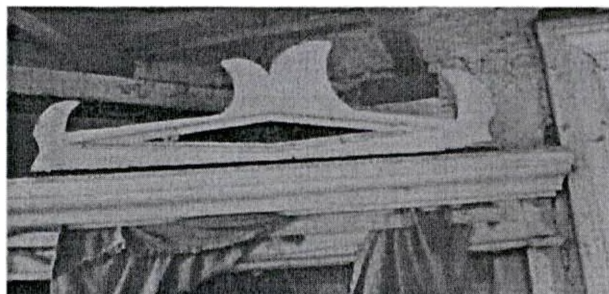
дверцы шкафчиков (утрачены):  
нижние – филленчатые, верхние  
– с сложной геометрической  
расстекловкой.



шкафчики, завершенные  
ромбовидными филленками;



над профилированным  
карнизом – декоративные  
фигуры (утрачены).



Фотографическое изображение объекта культурного  
наследия регионального значения

"Загородный дом Л.А. Змигородского", расположенный по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А (согласно  
распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-363: Санкт-Петербург,  
город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А)



1. "Загородный дом Л.А. Змигородского". Вид с юго-запада.







2. "Загородный дом Л.А. Змигродского". Вид с северо-запада.



3. "Загородный дом Л.А. Змигродского". Северный фасад.

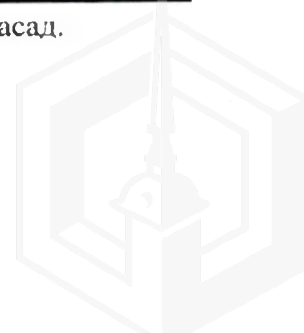


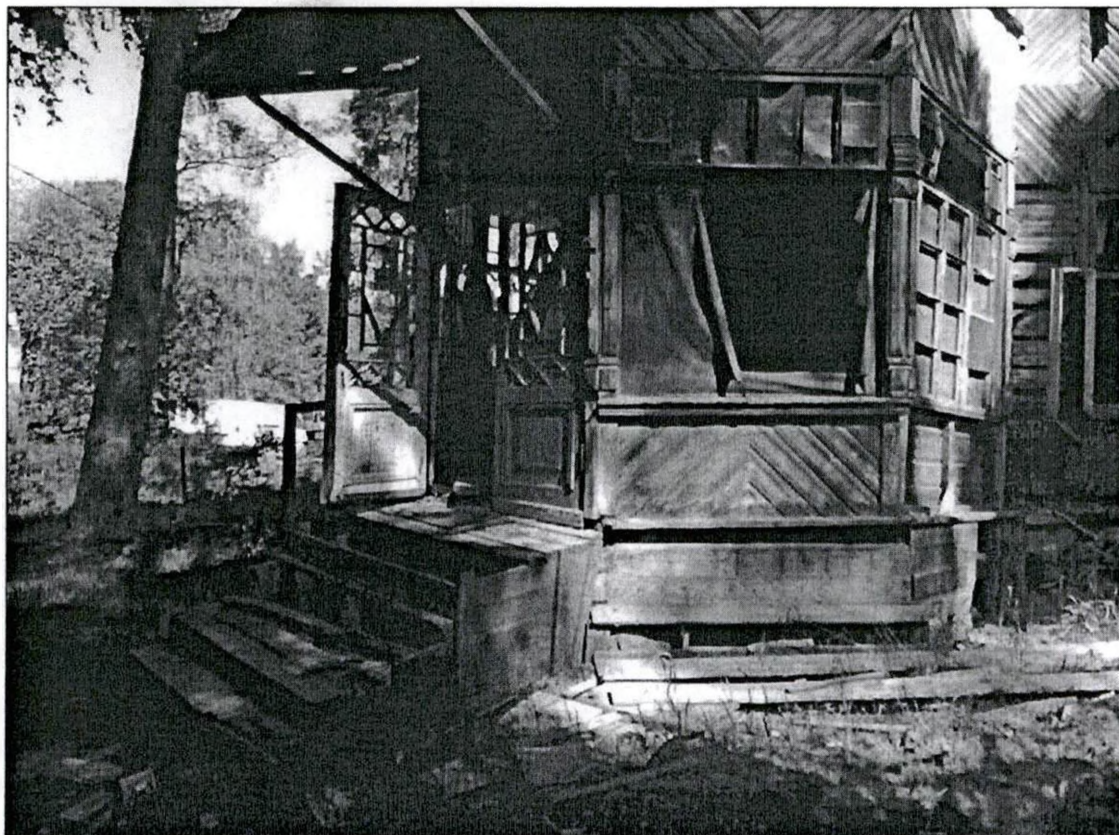


4. "Загородный дом Л.А. Змигородского". Восточный фасад.

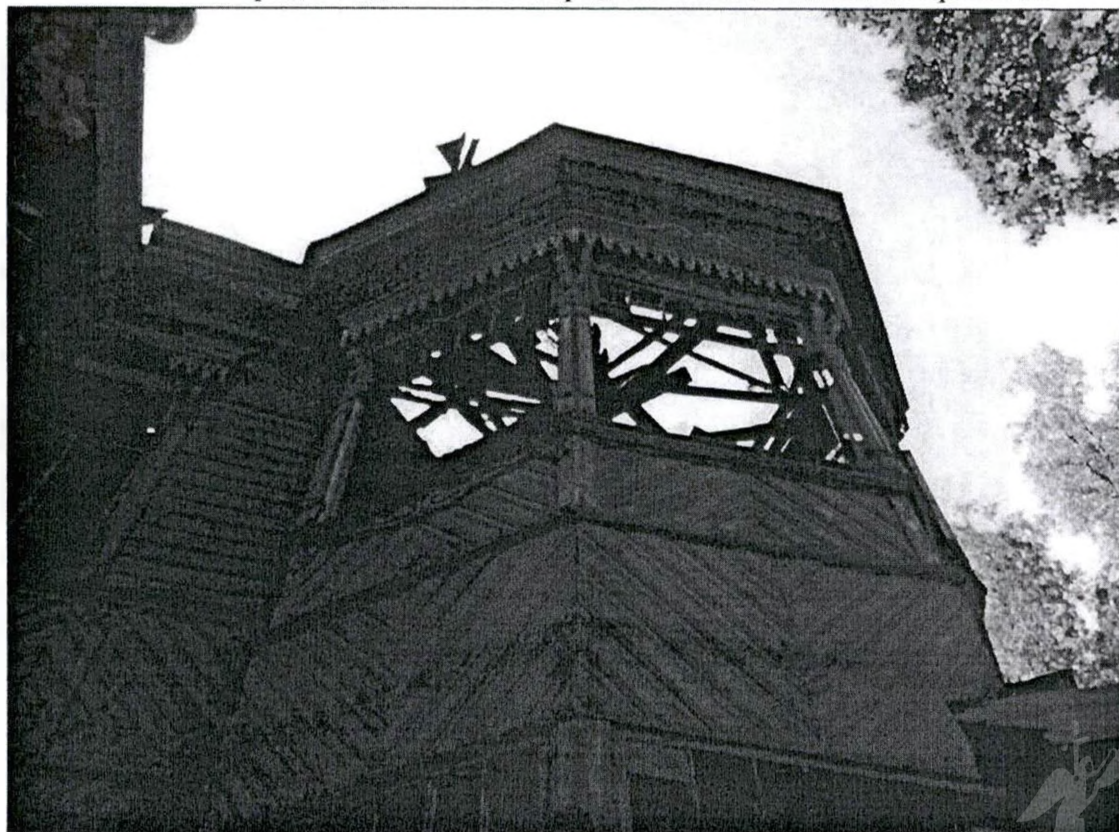


5. "Загородный дом Л.А. Змигородского". Западный фасад.





6. "Загородный дом Л.А. Змигродского". Юго-западное крыльцо.



7. "Загородный дом Л.А. Змигродского". Северный фасад. Фрагмент.





8. "Загородный дом Л.А. Змигородского". Западный фасад. Фрагмент.



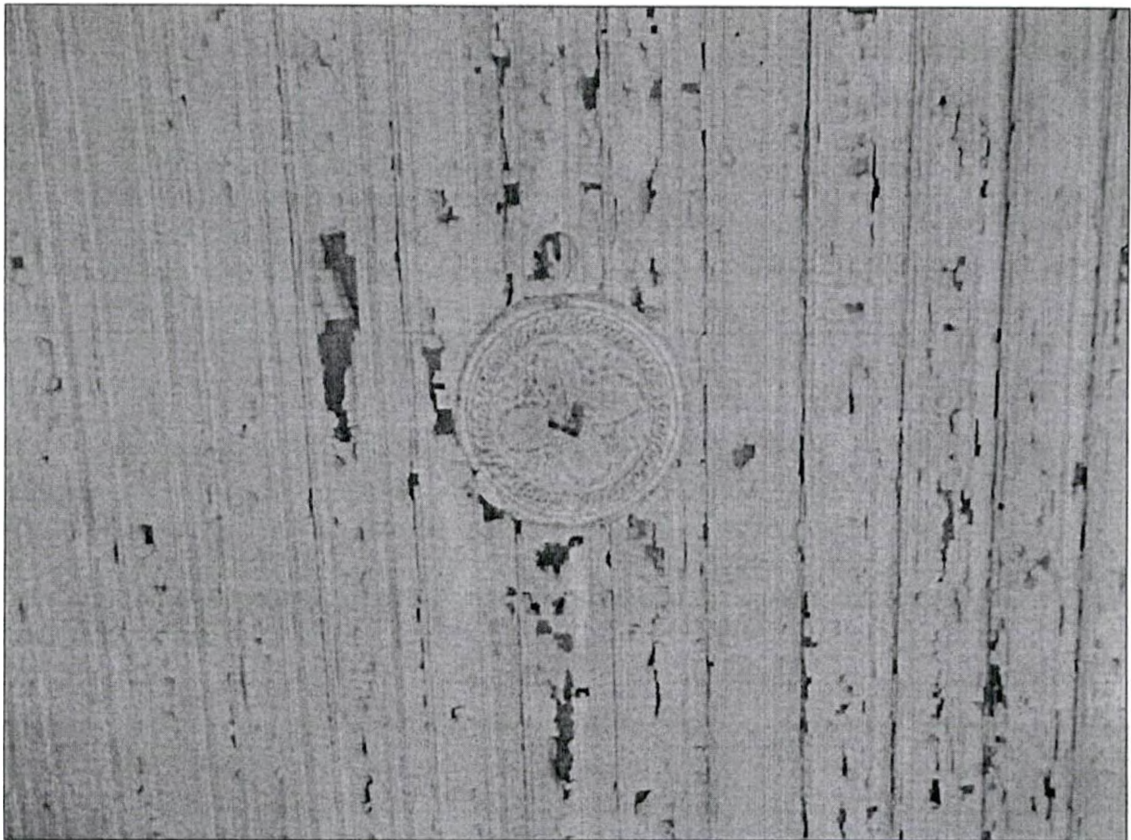


9. Северо-западная веранда в уровне первого этажа.



10. Помещение в южной части здания.





11. Потолочная розетка (юго-западная веранда).



3  
о  
а,  
го  
ж  
их  
ия  
ис  
гво  
тор  
ния  
низ  
ино  
для  
лов



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

15 июля 2017

№ 07-19-207/14

О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А. Змигродского", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

1. Внести в приложение к распоряжению КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А. Змигродского", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Охранное обязательство) изменение, изложив пункт 13 Охранного обязательства в следующей редакции:

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке выполнить комплексные противоаварийные работы.	До 15.01.2018 г.	
2	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по ремонту и реставрации объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП.	До 15.02.2019 г.	
3	Выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия (в том числе благоустройство территории объекта культурного наследия), на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	До 15.08.2021 г.	

12 июля 2018

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 издания распоряжения.

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.

Исполняющий обязанности председателя КГИОП



А.Г. Леонтьев







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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

15 ИЮНЬ 2017

№ 07-19-207/17

О внесении изменения в распоряжение КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А. Змигородского", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

1. Внести в приложение к распоряжению КГИОП от 12.07.2016 № 40-138 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Загородный дом Л.А. Змигородского", включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Охранное обязательство) изменение, изложив пункт 13 Охранного обязательства в следующей редакции:

№№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке выполнить комплексные противоаварийные работы.	До 15.01.2018 г.	
2	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по ремонту и реставрации объекта культурного наследия, представить на согласование в КГИОП.	До 15.02.2019 г.	
3	Выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия (в том числе благоустройство территории объекта культурного наследия), на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	До 15.08.2021 г.	

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 издания распоряжения.

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 с начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Исполняющий обязанности председателя КГИОП



А.Г. Леонтьев



# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г, СЕСТРОРЕЦК, УЛ. АНДРЕЕВА, ДОМ 3, ЛИТЕРА А

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.09.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 30.09.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право аренды

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

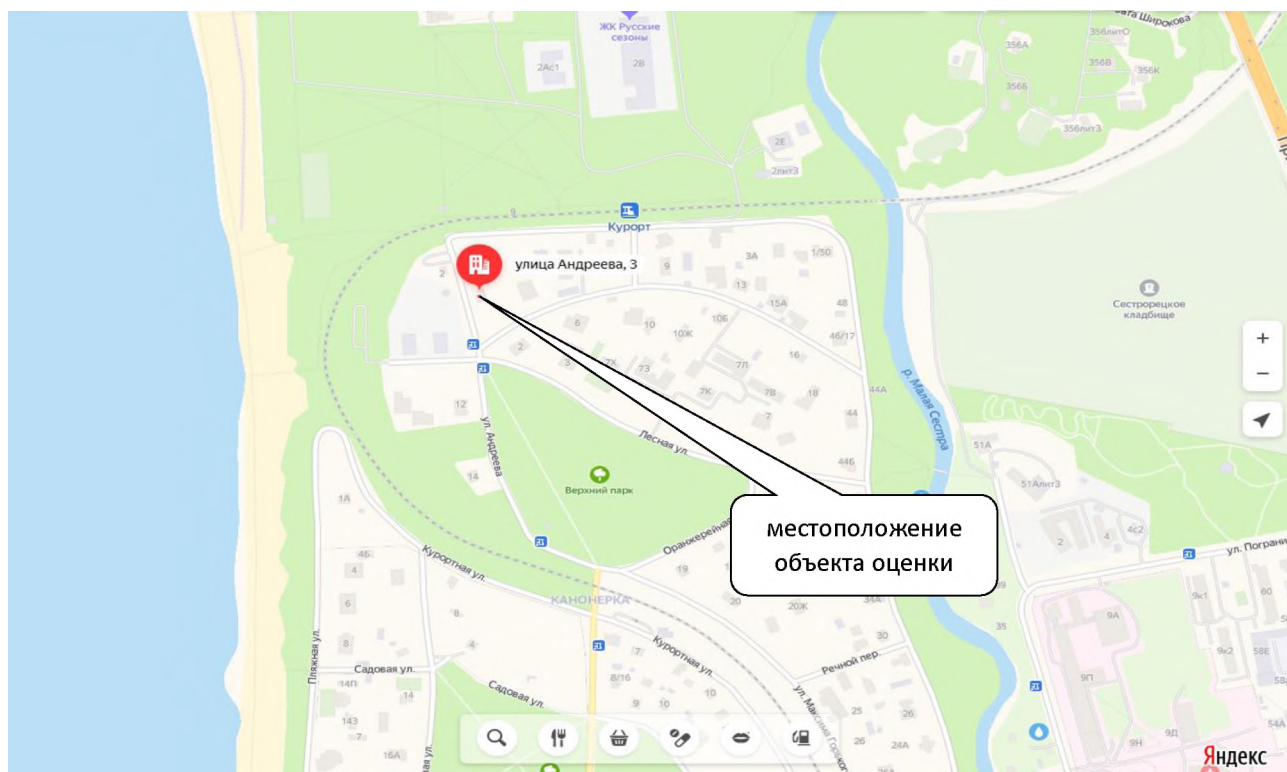


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

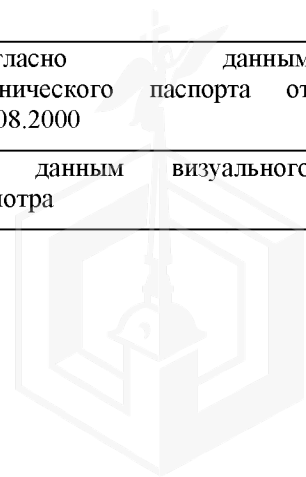
### 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка, кв. м	1 902	по данным <a href="http://roscadastr.com/map/sankt-peterburg">http://roscadastr.com/map/sankt-peterburg</a> и выписке из ЕГРН от 24.08.2020 №78/001/005/2020-26036
Кадастровый номер земельного участка	78:38:1112404:10	
Адрес	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для ведения гражданами садоводства и огородничества	
Наличие строений	на з/у расположено оцениваемое здание	по данным визуального осмотра
Доступ на з/у	не ограничен	по данным визуального осмотра
Ограничения в использовании земельного участка	Охранная зона газораспределительной сети; Территория объекта культурного наследия; Водоохранная зона водного объекта	по данным <a href="http://rgis.spb.ru/">http://rgis.spb.ru/</a>
Кадастровая стоимость земельного	19 902 776,78	по данным

участка, руб.		<a href="http://roscadastr.com/map/sankt-peterburg">http://roscadastr.com/map/sankt-peterburg</a> и выписке из ЕГРН от 24.08.2020 №78/001/005/2020-26036
Подъезд к участку	со стороны улицы Андреева	по данным визуального осмотра

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Общая характеристика	нежилое здание	согласно п. 1 Задания на оценку и выписке из ЕГРН от 24.08.2020 №78/001/005/2020-25995
Кадастровый номер	78:38:1112404:2037	
Адрес	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А	
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 919 705,92	по данным <a href="http://roscadastr.com/map/sankt-peterburg">http://roscadastr.com/map/sankt-peterburg</a> и выписке из ЕГРН от 24.08.2020 №78/001/005/2020-25995
Год постройки / Год капитального ремонта	до 1917 г.	по данным технического паспорта от 25.04.2011
Группа капитальности	IV	
Этажность	3, в том числе мансарда	по данным технического паспорта от 25.04.2011
Общая площадь здания, кв. м	398	по данным технического паспорта от 25.04.2011
Площадь застройки зданием, кв. м	238,8	
Строительный объем здания, куб. м	1574	
Состояние здания	ветхое	
Состояние внутренней отделки	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией, %	84% (на апрель 2011 года)	по данным технического паспорта от 25.04.2011
Система доступа	2 входа с улицы и 2 входа со двора	согласно данным технического паспорта от 17.08.2000
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	По данным Технического паспорта от 17.08.2000 здание обеспечено газом. Отопление - печное. По результатам визуального осмотра установлено, что все элементы находятся в нерабочем состоянии.	по данным технического паспорта от 17.08.2000 и визуального осмотра
Лифт	нет	по данным технического паспорта от 25.04.2011
Высота потолков, м	1 этаж – 3,05; 2 этаж – 3,05; мансарда – 3,05.	по данным технического паспорта от 17.08.2000
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	нет данных	
Тип фактической планировки	смешенная	Согласно данным технического паспорта от 17.08.2000
Расположение в квартале	на красной линии улицы Андреева	по данным визуального осмотра

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Курортном районе г. Санкт-Петербурга.

#### Характер окружающей типа землепользования

Квартал местоположения Объекта оценки застроен объектами малоэтажной жилой застройки (ИЖС, дачи). Объекты окружения Объекта оценки, это частные жилые дома, таунхаусы, детский санаторий «Дюны», санаторий «Сестрорецкий курорт», Сестрорецкое кладбище В непосредственном окружении объекта отсутствуют объекты коммерческого назначения.

Оцениваемый земельный участок расположен в историческом и престижном районе города Сестрорецка в Курортном районе Санкт-Петербурга, рядом с ж/д станцией «Курорт».

В целом Курортный район, где расположен Объект оценки, характеризуется высоким инвестиционным потенциалом для развития индивидуального жилого строительства.

#### Транспортная доступность

Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны улицы Андреева. Доступность Объекта автомобильным транспортом можно оценить как «отличную», парковку как «достаточную» (во дворе).

Ближайшая станция метро «Беговая» расположена на расстоянии около 24 км от Объекта оценки.

Ближайшая ж/д станция «Курорт» расположена на расстоянии около 430 м от Объекта оценки.

По улице Андреева проходят следующие маршруты городского общественного транспорта: маршрутное такси № К-417.

Доступность Объекта общественным транспортом характеризуется как удовлетворительная.

#### Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для ведения гражданами садоводства и огородничества.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «*ИЖД*» - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 с изменениями от 06.11.2018), рассматриваемая территория входит в зону «*Т1Ж2-2*» *жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.*

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

- В соответствии с Выпиской из ЕГРН на нежилое здание № 78/001/013/2018-148632 от 13.11.2018, ограничений (обременений) прав на оцениваемое здание не зарегистрировано.
- По данным Распоряжения КГИОП № 40-138 от 12.07.2016 Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «Загородный дом Л.А.Змигородского».
- Согласно п. 13 пп. 3 Распоряжения №40-138 от 12 июля 2016, собственник или иной законный владелец Объекта оценки обязан выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия в течении 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.
- Согласно Приложению №5 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 «Карта градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Утвержденные границы объединенных зон охраны объектов зон культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, и границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и расположенных в границах указанных зон». Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне регулирования

застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)13, кроме того на земельном участке расположена территория объектов культурного наследия (памятники и ансамбли).



## 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Общий вид оцениваемого здания со стороны улицы Андреева



Фото 2. Общий вид оцениваемого здания с улицы Андреева



Фото 3. Общий вид оцениваемого здания с улицы Андреева (<https://yandex.ru/>)



Фото 4. Общий вид оцениваемого здания со двора



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Андреева, вид в сторону улицы максима Горького)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Андреева, вид в сторону Сосновой улицы)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория)



Фото 9. Вид от оцениваемого здания в сторону улицы Андреева



Фото 10. Вид напротив здания объекта оценки

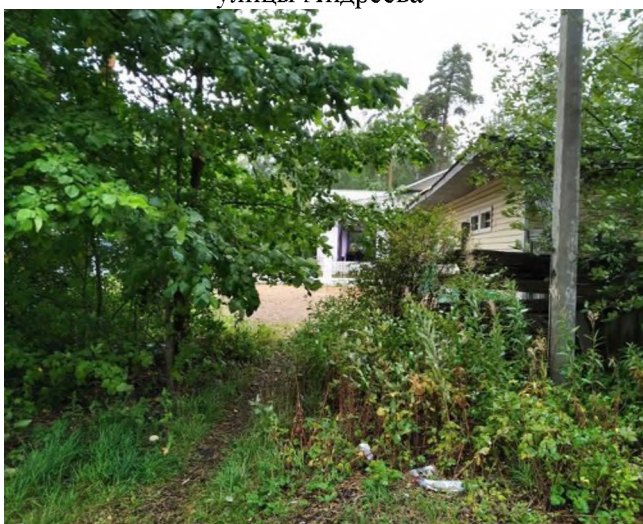


Фото 11. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки





## 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования *является проведение ремонтно-восстановительных работ и дальнейшая эксплуатация здания под нежилые цели (дача).*

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Элементы расчета	Значение	Единица измерения
Арендная плата за здание с з/у	253 584	руб./мес.
Квартальная арендная плата за з/у	13 628,78	руб. в квартал
Арендная плата за з/у в месяц	4 543	руб. в месяц
Арендная плата за здание без з/у	249 041	руб./мес.

Таким образом, рыночная арендная плата за Объект оценки составляет с учетом округления 250 000 руб. в месяц без учета НДС или 300 000 руб. в месяц с учетом НДС (20%), в т.ч. НДС 50 000 руб.

