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 01.11.2022 № 05-10-66345/22-1-1

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее - неиспользуемый ОКН), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, г. Красное Село, пер. Щуппа, д. 12, литера А**.

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения **«Служба»** входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения **«Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза»**.
Район Санкт-Петербурга: **Красносельский**.
Кадастровый номер: **78:40:0009042:2044**.
Общая площадь здания: **297,6 кв. м**.
Входы: **1 отдельный со двора**.
Элементы благоустройства: **электроснабжение**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 31.10.2017 № 07-19-306/18 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения аренд
составляет **47 833,33 (сорок семь тысяч восемьсот тридц**
НДС).

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Служба» входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза». Объект находится в неудовлетворительном состоянии.

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

Заместитель председателя Комитета **К.В.Федоров**

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 28.10.2022, поступившего на рассмотрение 28.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

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

28.10.2022г. № КУВИ-001/2022-191511805	
Кадастровый номер:	78:40:0009042:2044

Номер кадастрового квартала:	78:40:0009042
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А
Площадь, м2:	297.6
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1865
Кадастровая стоимость, руб:	753723.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0009042:2264
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"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Федорова Ариадна Витальевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

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

28.10.2022г. № КУВИ-001/2022-191511805	
Кадастровый номер:	78:40:0009042:2044

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0009042:2044-78/035/2017-1 22.03.2017 15:41:14
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

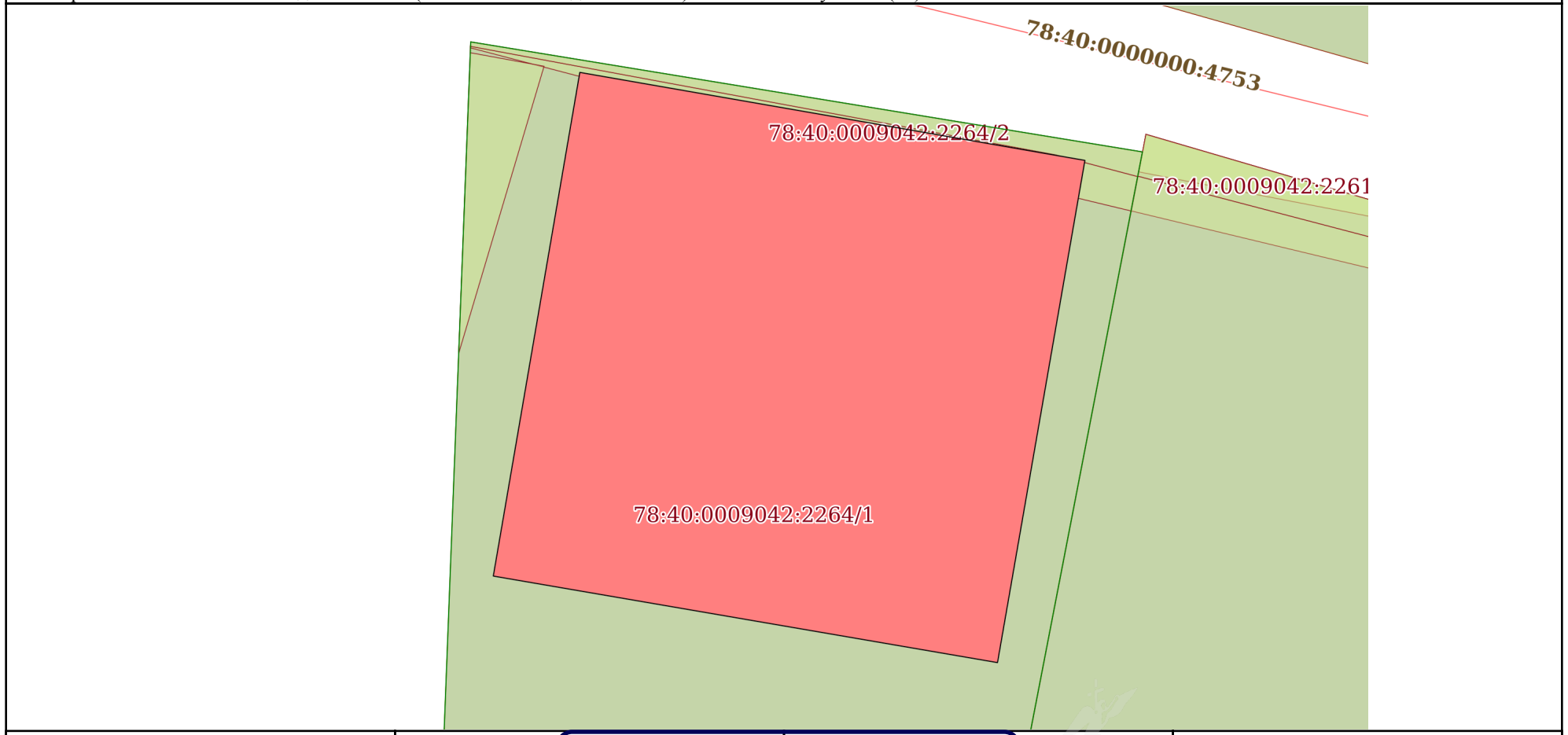
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

28.10.2022г. № КУВИ-001/2022-191511805	
Кадастровый номер:	78:40:0009042:2044

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



Масштаб 1:200	Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 645751274004338331092003281398393063 60
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 31 марта 2022 года

Обследование начато в «11» час. «15» мин.
Обследование окончено в «11» час. «25» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 30 марта 2022 года № 2711-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Романовой Э.В.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Огневой Е.В.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009042:2044.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0025К646200000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 297.6 кв.м. Этаж: одноэтажное. Вход: отдельный со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: выявленный объект культурного наследия.

Основание пользования (при наличии): отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401202)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: -.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☐ Обеспечен ☑ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☑ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: отсутствует.
Перепланировка/переустройство: не выявлялись.
Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

_____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения

_____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

_____
(указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения

_____
(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☐ не применяется

Дополнительная информация: Объект законсервирован, огорожен фасадной сеткой.

Выявленные нарушения: -.

Приложение:

V	Фототаблица		Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист		/ Романова Э.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Главный специалист		/ Огнева Е.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

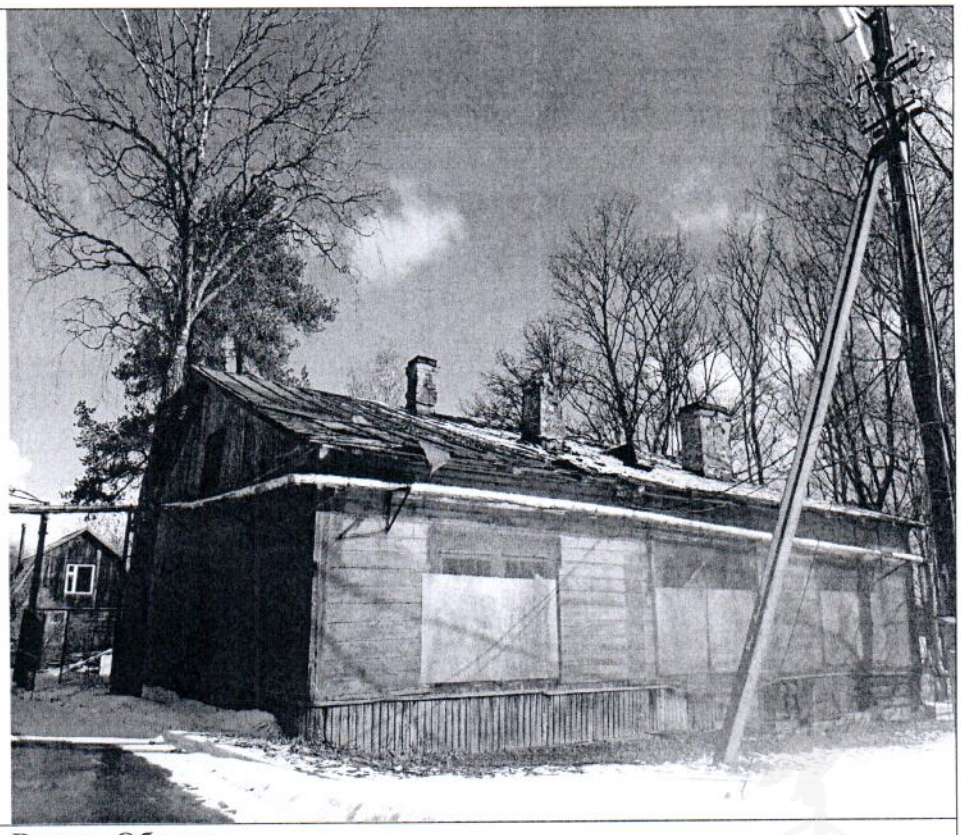
Копия акта получена*** _____
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2711-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2711-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А

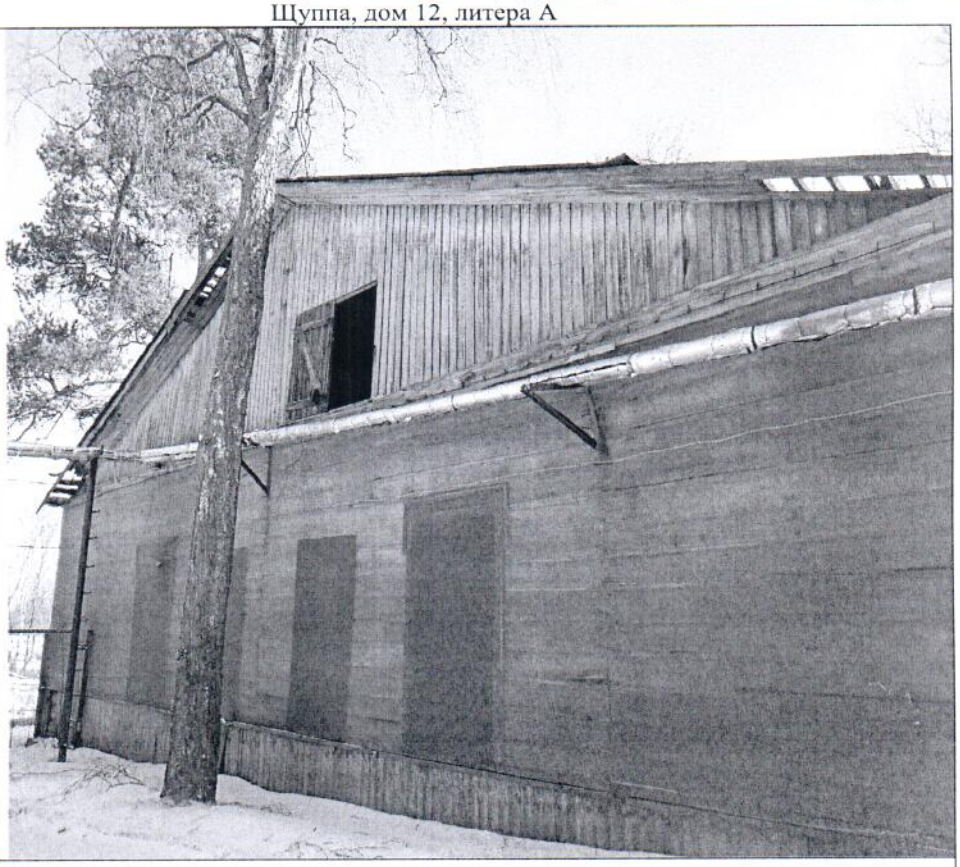
Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

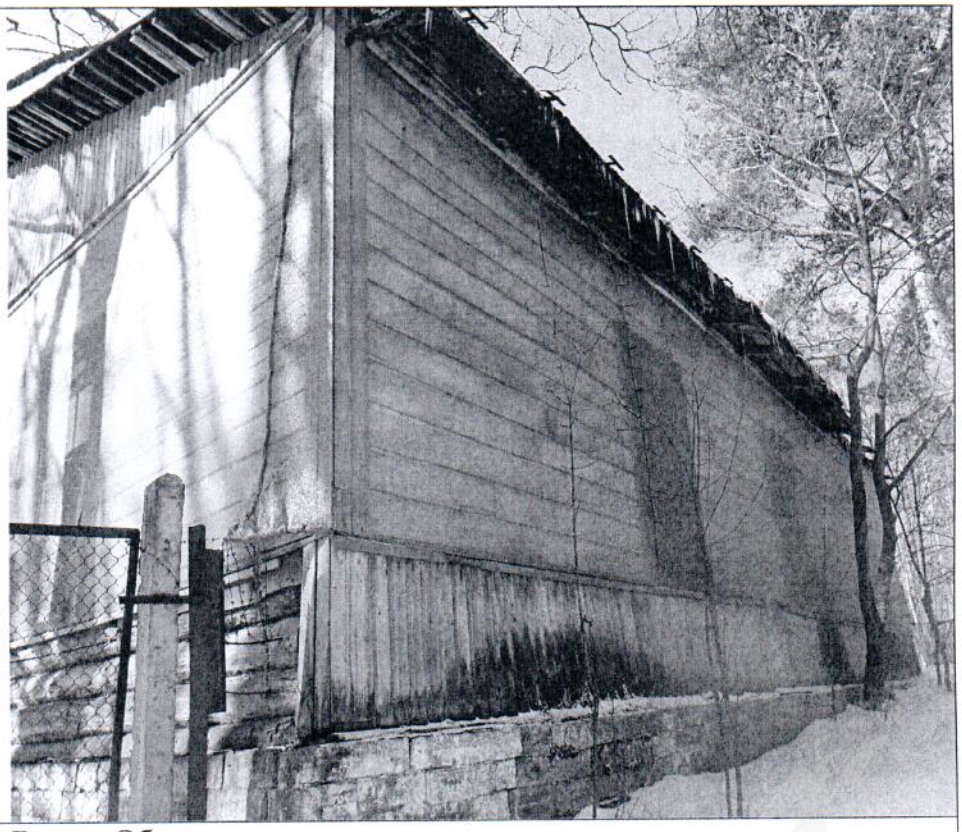
Фото 4	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2711-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Шуппа, дом 12, литера А

Фото 5	
Описание:	Вид на Объект

Фото 6	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Приложение к акту обследования от 31 марта 2022 года в соответствии с приказом 2711-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А

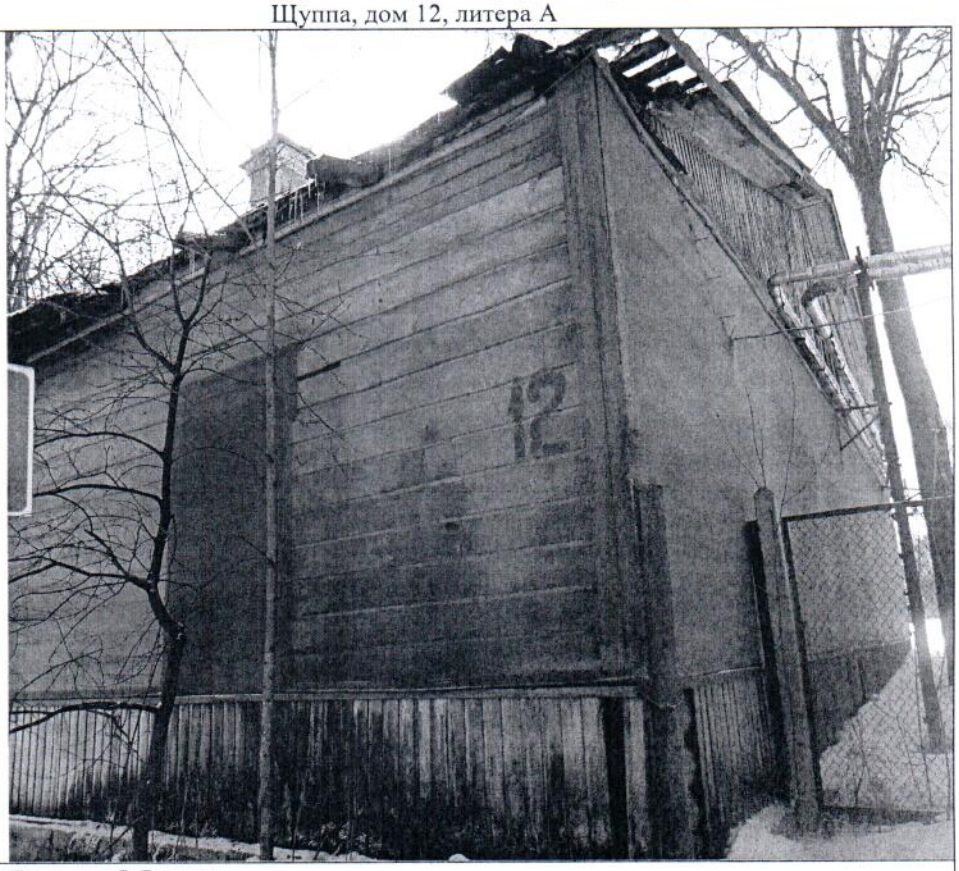
Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

Сведения
о фактическом использовании объекта нежилого фонда
и материалы фотофиксации

31 марта 2022 года

1. Наименование объекта нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения «Служба», входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза»** (далее – Объект).
2. Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А.
3. Кадастровый номер Объекта: 78:40:0009042:2044, одноэтажное здание общей площадью 297,6 кв.м. Данные о сформированном земельном участке под Объектом и присвоенном кадастровом номере отсутствуют в Росреестре.
4. Информация о состоянии Объекта: Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Имеются: трещины по фасадам; утраты окрасочного слоя; деформация фундамента, цоколей. Отмостки утрачены. Заполнения проемов частично отсутствуют или повреждены. Кровельные и линейные окрытия требуют ремонта и замены. Доступ в помещения закрыт. Были проведены работы по консервации здания – по периметру обтянуто фасадной сеткой из ленточного высокопрочного полимерного материала зеленого цвета. Оконные проемы Западного и Северного фасадов, включая проем входной двери, закрыты металлическими листами, а Южного – фанерными. Оконные проемы Восточного фасада перекрыты только сеткой.
5. Элементы благоустройства: в отношении инженерных коммуникаций, согласно информации, представленной КГИОП в Акте технического состояния объекта культурного наследия (далее – ОКН), на Объекте имеется система электроснабжения в неудовлетворительном состоянии, а также, в Акте отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии, указано на то, что имеется утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение).
6. Информация о входах в Объект: Один отдельный вход со двора (со стороны Южного фасада).
7. Фактические пользователи Объекта: Объект является собственностью Санкт-Петербурга, не передан по договорам третьим лицам, не используется.
8. Информация о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта: Не установлена.

Приложение: материалы фотофиксации на 1 л. в 1 экз.

Инженер технического отдела СПб ГБУ «АРИК» В.А.Свяжин

Инженер технического отдела СПб ГБУ «АРИК» А.Л.Инешин

Начальник отдела эксплуатации Апраксина двора СПб ГБУ «АРИК» М.И.Сукачев

Материалы фотофиксации от 31.03.2022

Фото № 1. Вид на Южный и, частично, Западный фасады

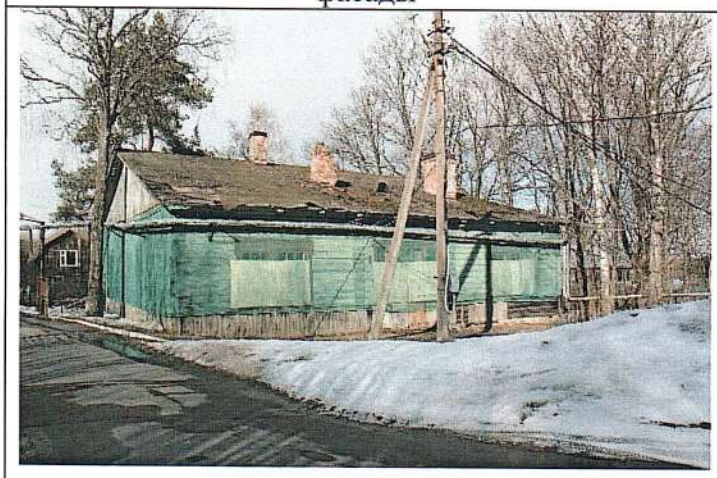


Фото № 2. Вид на фрагмент Южного и Восточный фасады



Фото № 3. Вид на Западный и, частично, Северный фасады



Фото № 4. Вид на Северный фасад



Фото № 5. Вид на Восточный и, частично, Северный фасады



Фото № 6. Вид на фрагмент Восточного фасада



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

Экземпляр № 1

781711204990015

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



07.09.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Служба

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

1865 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- Закон Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры объектов на территории Красносельского района" № 30-10 от 20.03.1996 г.

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

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Шуппа ул., 12

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

- Распоряжение об утверждении границ № 10-372 от 01.09.2015 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Служба, Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12. Объемно-

пространственное решение: исторические габариты и конфигурация одноэтажного квадратного в плане здания с крыльцом на южном фасаде; габариты и конфигурация крыши (двускатная), включая слуховые окна; материал окрытия (металл). Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов, характерное для деревянных построек конца XIX, начала XX века; материал и характер отделки цоколя: известняковая скоба; вид материала и характер отделки фасадов: крашеная профильная доска (раскладка горизонтальная, в подоконной части вертикальная), цвет исторический; оконные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); дверные проёмы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); заполнение оконных проемов - вид материала (дерево), исторические рисунок и цвет; заполнение дверных проемов – вид материала (дерево), рисунок и цвет (исторические); карнизный свес на деревянных кобылках - габариты, конфигурация (профили сечений исторические).

- Распоряжение КГИОП Об утверждении предмета охраны ОКН регионального значения "Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза" № 162-р от 29.03.2019 г.

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

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

Всего в паспорте листов **3**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

13 . 09 . 2022

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
3 (три) листа(ов)

Борисов Д.С.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

04 ИЮЛ 2018 №04-19-306/18

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Служба», 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 «Служба», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А (согласно приказу Министерства культуры РФ от 01.12.2017 № 129036-р: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Щуппа ул., 12), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение пятнадцати рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

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

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

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

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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 04 ИЮЛ 2018 № 04-19-306/18

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

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

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

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

7	8	1	7	1	1	2	0	4	9	9	0	0	1	5

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Служба"

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:

1865 г., автор не известен

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

федерального [ ] регионального [V] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

Закон Санкт-Петербурга № 30-10 от «20» марта 1996 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Красное Село

(населенный пункт)

улица ул. Восстановления
ул. Шуппа д. 13
12 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.02.2018 № 99/2018/78785419);
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Шуппа ул., 12 (согласно приказу Министерства культуры РФ от 01.12.2017 № 129036-р);

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 территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 01.09.2015, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 28.09.2017 № 444-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

Прилагается: 4 (четыре) изображения,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербург, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон"

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства к объекту культурного наследия 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) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

2) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской

Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного

наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 01.09.2015.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 28.09.2017 № 444-р
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Бывший военный госпиталь
с территорией, зелеными насаждениями, бассейном с остатками шлюза»
Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Восстановления, д. 15, корп. 3, лит. Б;
пер. Щуппа, д.12; ул. Юрия Пасторова, д. 4, (ул. Восстановления, 13; ул. Шуппа, 12)

1. Схема границ территории объекта



Условные обозначения:

Граница территории объекта культурного наследия регионального значения

Объект культурного наследия регионального значения:

Здания и сооружения

Зеленые насаждения

Экспликация:

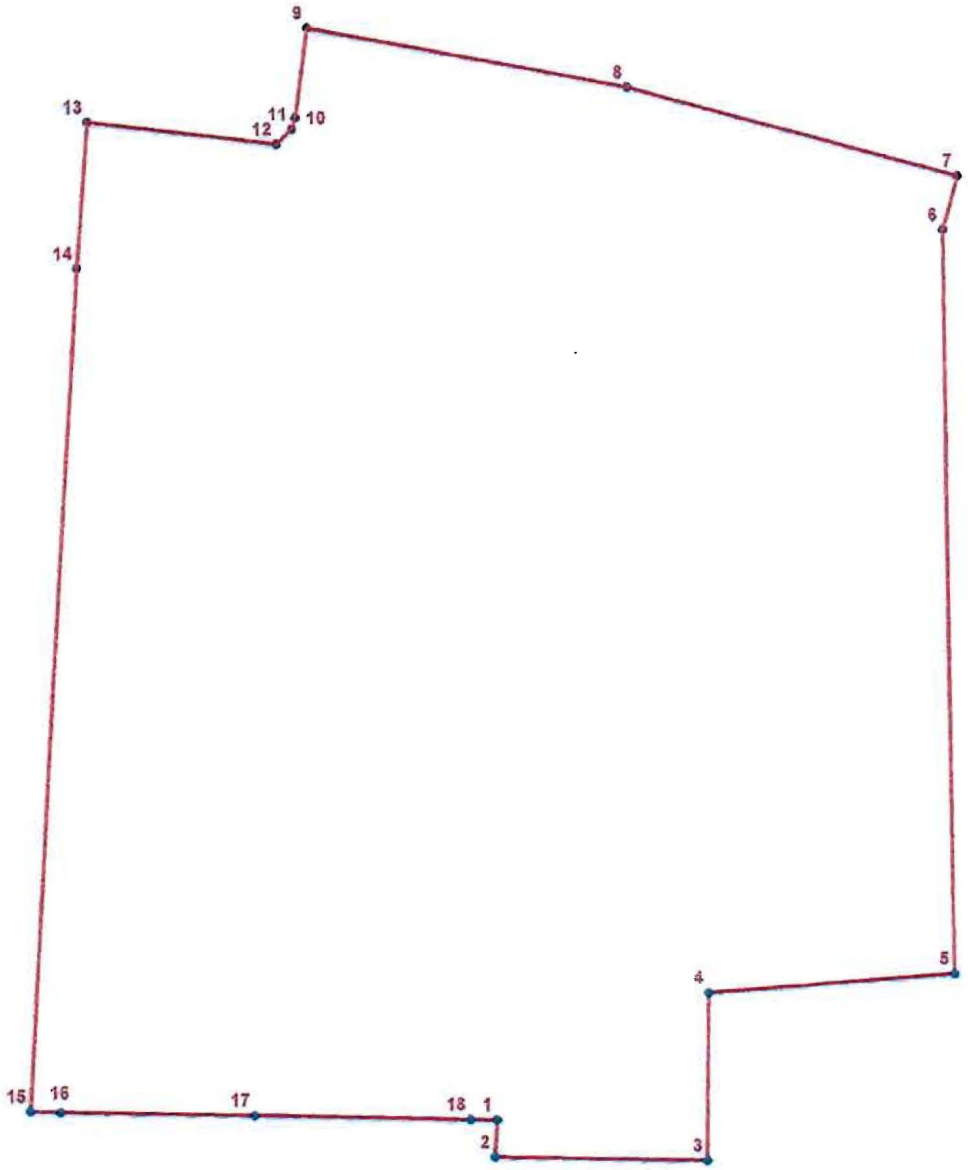
1. Бывший военный госпиталь
   (г. Красное Село, ул. Восстановления, дом 15, корпус 3, литера Б)
2. Служба
   (г. Красное Село, ул. Юрия Пасторова, дом 4)
3. Служба
   (г. Красное Село, пер. Щуппа, дом 12)
4. Зеленые насаждения

Бассейн с остатками шлюза*
* (расположен на территории объекта культурного наследия регионального значения «Сад бывшего Красносельского театра» по адресу: г. Красное Село, Восстановления ул.)

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 2 на юг, от точки 2 от точки 3 на восток, от точки 3 до точки 4 на север, по существующей ограде, от точки 4 до точки 5 на восток, по существующей ограде, от точки 5 до точки 7 на север, по существующей ограде, от точки 7 до точки 9 по ограде, вдоль переулка Щуппа, от точки от точки 9 до точки 13 вдоль ограды церкви Св. Александра Невского, от точки 13 до точки 15 проходит вдоль улицы Юрия Пасторова, точки 15 до точки 1 на восток.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

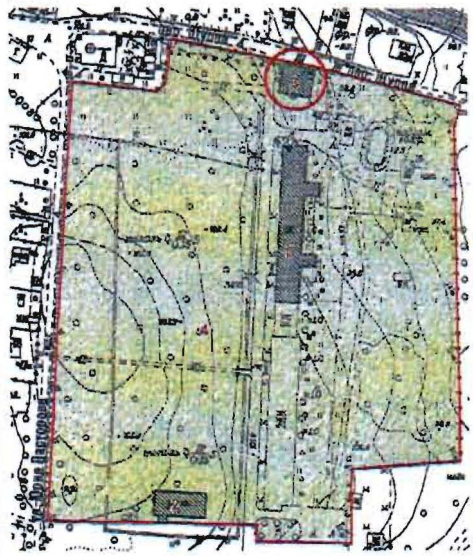
1 Номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1.	70,6797700	100,9623900
2.	70,6710093	100,9617066
3.	70,6701859	101,0125789
4.	70,7097920	101,0131451

5.	70,7144145	101,0721284
6.	70,8927299	101,0696681
7.	70,9055923	101,0731562
8.	70,9263232	100,9945661
9.	70,9405000	100,9181800
10.	70,9189600	100,9153000
11.	70,9163000	100,9144000
12.	70,9126900	100,9106700
13.	70,9179400	100,8654800
14.	70,8830400	100,8628800
15.	70,6816267	100,8507394
16.	70,6815000	100,8579200
17.	70,6807200	100,9043700
18.	70,6798700	100,9559900

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Служба», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Красное Село, пер. Щуппа, д. 12 (ул. Щуппа, 12), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном с остатками шлюза», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Восстановления, дом 15, корпус 3, литера Б; переулок Щупа, дом 12; улица Юрия Пасторова, дом 4 (улица Восстановления, дом 13; улица Щуппа, дом 12)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное и планировочное решение	исторические габариты, местоположение и конфигурация одноэтажного квадратного в плане здания с крыльцом на южном фасаде; историческая двускатная конфигурация и габариты крыши; исторические дымовые трубы - местоположение, габариты, конфигурация, материал (кирпич).	  
2.	Конструктивная система:	историческое местоположение капитальных стен.	

3.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	материал отделки фасада – окрашенная калеванная доска; исторический материал декоративных элементов фасадов здания – дерево; исторический материала цоколя – известняк; местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторические материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных заполнений; резные фигурные оконные наличники.	  

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия
регионального значения
«Служба»,
расположенного по адресу: город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А
(согласно приказу Министерства культуры РФ от 01.12.2017 № 129036-р:
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Щуппа ул., 12).



Фото №1. Южный фасад.



Фото №2. Западный фасад.



Фото № 3. Часть Восточного фасада



Фото № 4. Северный фасад.

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

Санкт-Петербург, г.Красное Село, переулок Щуппа, 12 «9» августа 2017 г.
(Адрес объекта)

Представители органа государственной охраны специалист первой категории отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия П.Е. Тихонова
(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

«Служба» - объект культурного наследия регионального значения, в составе объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза» на основании распоряжения КГИОП от 01.09.2015 № 10-372
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Санкт-Петербург, Красное село
(Город)

переулок Щуппа д. 12 лит. - офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание построено в 1865 году, автор не установлен.

Здание находится в неудовлетворительном состоянии, не используется, инженерные сети отключены.

Фасады здания загрязнены, имеются трещины по фасадам, имеются утраты окрасочного слоя, заполнения проемов в неудовлетворительном состоянии, частично отсутствуют или имеют повреждения.

Кровельные и линейные окрытия требуют ремонта и замены (находятся в неудовлетворительном состоянии).

Доступ в помещения закрыт третьим лицам.

(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:

Не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Не 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: _____ Тихонова Полина Евгеньевна

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП

_____ Е.Е. Ломакина

«29» июня 2018 г.

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

г. Санкт-Петербург «08» июня 2018 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела северных, южных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия П.Е. Тихоновой, произвел(-и) осмотр технического состояния и фотофиксацию части объекта культурного наследия регионального значения «Служба», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А (согласно приказу Министерства культуры РФ от 01.12.2017 № 129036-р: Санкт-Петербург, г. Красное Село, Щуппа ул., 12), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза», и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: здание построено в начале 20 века, автор не известен.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный, бутовый;	✓			
- цоколь: материал – известняк;		✓		
- отмостки				✓
б) несущие конструкции:				
- стены: бревенчатые;		✓		
- колонны, столбы			✓	

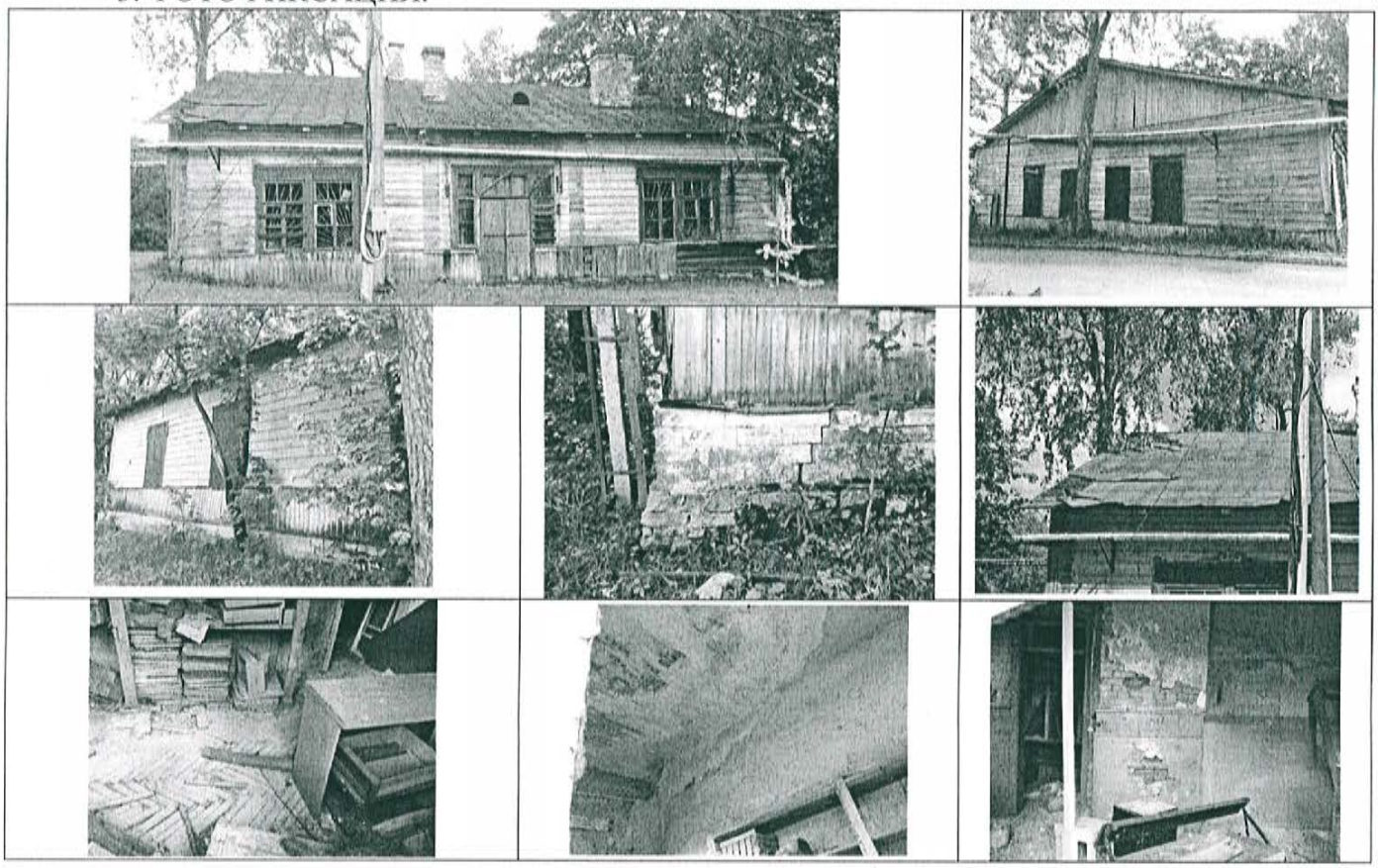
в) перекрытия:				
- межэтажные: плоское перекрытие по деревянным балкам;		✓		
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые; материал – дерево;	✓			
г) крыша:				
- мауэрлат: не доступен для осмотра;				
- стропила: не доступны для осмотра;				
- обрешетка: не доступна для осмотра;				
- кровля: металлическая;		✓		
д) главы и шатры:				
- конструкции			✓	
- покрытие			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба			✓	
- трубы			✓	
- сливы			✓	
ж) фасады:				
- облицовка стен: деревянный брус, обшит деревянными рейками;		✓		
- окраска стен: окрашены;		✓		
- монументальная живопись			✓	
- лепнина			✓	
- декоративные элементы: резные фигурные оконные наличники;		✓		
- карнизы			✓	
- пилястры			✓	
- балконы			✓	
- лоджии			✓	
- крыльца :на южном фасаде крыльцо;		✓		
- окна: прямоугольной формой; материал – дерево, стекло; цвет дерева – коричневый;		✓		
- двери: прямоугольные, материал - дерево;		✓		
з) интерьеры помещений:				
- полы: паркет;		✓		
- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, часть обшиты панелями ДСП, часть оклеены обоями;		✓		
- живопись			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения			✓	
- карнизы			✓	
- лестницы			✓	
- двери: прямоугольные, деревянные, филенчатые;		✓		
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	

- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:	имеется			
- отопление: не доступно для осмотра;				
- водопровод: не доступен для осмотра;				
- канализация: не доступна для осмотра;				
л) территория объекта культурного наследия: в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза». Техническое состояние зафиксировано отдельным актом.				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
а) основания: - цоколь: сколы, трещины, биопоражения, частично скрыт культурны слоем; б) несущие конструкции: - стены: отслоение красочного слоя, деструкция древесины; в) перекрытия: - межэтажные: отслоение штукатурного слоя, частичная утрата штукатурного слоя; г) крыша: - кровля: частичная утрата кровельного материала; ж) фасады: - облицовка стен: отслоение красочного слоя, деструкция древесины, частичная утрата обшивки; - окраска стен: отслоение красочного слоя; - декоративные элементы: отслоение красочного слоя, частичная утрата; - крыльца: крыльцо частично скрыто культурным слоем; - окна: отслоение красочного слоя, часть окон зашиты металлическими листами, часть окон заколочены деревянными рейками и имеют металлические решетки, у части окон отсутствует остекление; - двери: отслоение красочного слоя, деструкция; з) интерьеры помещений: - полы: механические повреждения, загрязнения, - стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): у части стен утрачен штукатурный слой до деревянной дранки, до кирпичной кладки; - двери: отслоение красочного слоя.				

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

3. ФОТОФИКСАЦИЯ.



Представитель КГИОП П.Е. Тихонова

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

Посошниковой И.Н.

№01-43-28437/22-0-1 от 28.10.2022

№ 01-43-28437/22-0-0 от 27.10.2022
На № 05-07-39683/22-0-0 от 27.10.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12** на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры объектов на территории Красносельского района" от 20.03.1996 № 30-10 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **"Служба", входящего в состав ансамбля "Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза"**.

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CDFC792B66C41EB232883D93E72D081D
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

28.03.2022 № исх-130-3512

На № 532/22-0-0 от 14.03.2022
О предоставлении учетных данных

И.о. директора СПб ГБУ «Агентство
по развитию имущественного
комплекса Санкт-Петербурга»

Кабушка Ю.Н.

Каменноостровский пр., д. 26-28, лит. А,
пом. 50-Н
Санкт-Петербург, 197101

СПб ГБУ «АРИК»
Входящий № 475/22-0-0
от «04» 04 2022 г.

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 22, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 8, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Посадская, д. 35, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, ул. Коммунистическая, д. 3а, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 2, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 5, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Фабричный пос., д. 7, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Красное Село, пер. Щуппа, д. 12;
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Владимирская, д. 1, лит. А;
Санкт-Петербург, Кожевенная ул., д. 38, лит. А

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Красавцев Роман Александрович
247-09-95

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 297,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009042:2044 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Служба» входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)

1. **Данные об отчете:**

1.1. Дата проведения оценки: 14.10.2022.

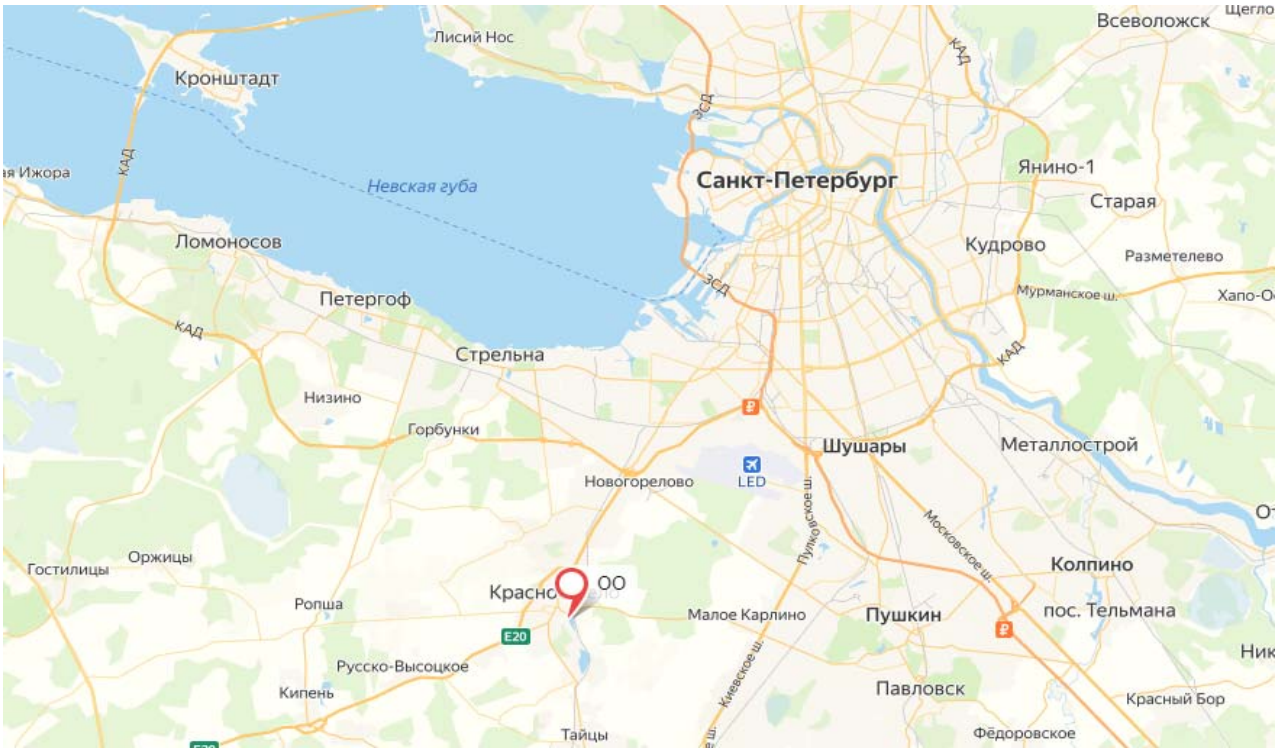
1.2. Дата составления отчета: 19.10.2022.

1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

2. **Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рисунке ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (https://maps.yandex.ru)

Рисунок 1 – Локальное местоположение объекта оценки

2.2. Описание Объекта оценки

2.2.1. Описание оцениваемого здания

Описание здания

Таблица №1

Характеристика	Значение
Наименование	нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:0009042:2044
Общая площадь, кв. м	297,6
Функциональное назначение	нежилое
Текущее использование	не используется
Этажность здания	1, в том числе подземных 0
Год постройки	1865
Техническое состояние здания	условно- удовлетворительное

Характеристика	Значение
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	грунтовая дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	фундамент – бутовый ленточный; стены – бревенчатые
Наличие электроснабжения	отсутствует
Наличие водоснабжения	отсутствует
Наличие отопления	отсутствует
Наличие канализации	отсутствует
Наличие дополнительных улучшений	отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	является объектом культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза»
Кадастровая стоимость, руб.	753 723.16 [1]

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт[2].

Таблица №2

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

2.3. Описание местоположения

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №3

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	«Улица Свободы» 6 минут пешком, 490 метров
Расположение относительно красной линии домов	внутри квартала
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	в месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты, производственные здания и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	средняя
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	среднее
Состояние прилегающей территории	удовлтворительное
Вид подъездных путей	грунтовая дорога
Качество подъездных дорог	удовлтворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	низкая

[1] https://rosreestr.ru/

[2] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2961-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2022-goda

2.4. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «Служба» входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза».

Анализ участка как условно свободного:

Согласно Заданию на оценку, Объект оценки представляет собой право пользования и владения объектом недвижимого имущества: нежилое здание площадью 297,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009042:2044 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Служба» входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился).

Учитывая местоположение оцениваемого земельного участка, его характеристики, а также анализ рынка недвижимости, можно сделать вывод о том, что вариант использования оцениваемого земельного участка в качестве земельного участка под здание свободного назначения является физически возможным, юридически разрешенным и финансово оправданным.

Анализ участка как застроенного:

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №4

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как условно-удовлетворительное. На дату оценки эксплуатация в текущем состоянии невозможна, необходим капитальный ремонт. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в г. Красное Село. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется низкой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - средняя. Состояние здания – условно-удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения - смешанная. Площадь оцениваемого объекта – 297,6 кв.м. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих зданий, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здание будет его использование под объект свободного назначения после проведения ремонта как наиболее доходное. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под объект свободного назначения после проведения ремонта является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под объект свободного назначения после проведения ремонта.**

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 14.10.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 297,6 кв.м, кадастровый номер 78:40:0009042:2044 по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Служба» входящим в состав объекта культурного наследия регионального значения «Бывший военный госпиталь с территорией, зелеными насаждениями, бассейном и остатками шлюза» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу (кадастровый учет земельного участка не проводился)	57 400,00	47 833,33