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 20.03.2023 № 05-25-8969/23-0-0 Штамп регистрации

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. Петергоф, Собственный пр., д. 22, литера А**.

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения **«Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)»**.

Район Санкт-Петербурга: **Петродворцрвый**.

Кадастровый номер: **78:40:0019312:1052**.

Общая площадь здания: **312,5 кв. м**.

Входы: **1 отдельный с улицы**.

Элементы благоустройства: **электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение**.

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 27.12.2017 № 07-19-486/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **47 500,00 (сорок семь тысяч пятьсот)** рублей (без учета НДС).

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

5. Ограничения, обременения в отношении неиспользуемого ОКН, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект является объектом культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)». 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 имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

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 01.11.2022, поступившего на рассмотрение 01.11.2022, 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

01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193472749	
Кадастровый номер:	78:40:0019312:1052

Номер кадастрового квартала:	78:40:0019312
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:19312:25:116
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22
Площадь, м2:	312.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных подвал
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1916
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1423728.94
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0019312:4956
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:0019312:1146, 78:40:0019312:1147, 78:40:0019312:1148, 78:40:0019312:1149, 78:40:0019312:1804, 78:40:0019312:4439
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
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

01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193472749	
Кадастровый номер:	78:40:0019312:1052

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0019312:1052-78/011/2020-1 13.11.2020 11:14:35
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

01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193472749	
Кадастровый номер:	78:40:0019312:1052

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



Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

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 01.11.2022, поступившего на рассмотрение 01.11.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193761496	
Кадастровый номер:	78:40:0019312:25

Номер кадастрового квартала:	78:40:0019312
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петродворец, Собственный проспект, дом 22, литера А
Площадь, м2:	166 +/- 5
Кадастровая стоимость, руб:	901494.06
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:0019312:1052
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для размещения жилого дома (жилых домов)
Статус записи об объекте недвижимости:	Объект недвижимости снят с кадастрового учета 20.07.2022 10:29:12
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 2 - Сведения о зарегистрированных правах, 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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

01.11.2022г. № КУВИ-001/2022-193761496	
Кадастровый номер:	78:40:0019312:25

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200 Условные обозначения:

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

Сведения
о фактическом использовании объекта нежилого фонда
и материалы фотофиксации

1. Наименование объекта нежилого фонда: **Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В.Львовой (главный дом с территорией)»** (далее – Объект).
2. Адрес местонахождения Объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А.
3. Кадастровый номер Объекта: 78:40:0019312:1052, двухэтажное деревянное нежилое здание, общей площадью 312,5 кв.м.
4. Информация о состоянии Объекта: находится в неудовлетворительном состоянии, отдельные конструктивные элементы находятся в аварийном состоянии. Двухэтажное деревянное на высоком кирпичном оштукатуренном подвале здание с кирпичными трубами. На отдельных участках наблюдается деструкция штукатурного слоя, кирпичная кладка обнажена, разрушается. Доступ в здание ограничен, в 2012 году выполнена консервация, оконные и дверные проемы закрыты металлическим листами. Со стороны Восточного фасада нарушена обшивка оконного проема подвала. 1 и 2 этажи здания обшиты деревянной профилированной доской в разных направлениях. Состояние кровли и водосточных труб неудовлетворительное: линейные окрытия коррозированы, на отдельных участках отсутствует, отдельные звенья водосточных труб утрачены. Отмостка отсутствует. Требуется проведение работ по реконструкции здания с приспособлением для современного использования, а также выполнение работ по сохранению объекта культурного наследия. Для определения возможности технологического подключения дома к инженерным сетям при разработке проектной документации капитального ремонта дома необходимо запросить технические условия подключения у ресурсоснабжающих организаций.
5. Элементы благоустройства: Отсутствуют. Инженерные коммуникации (водоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение) отключены, частично утрачены, договоры с ресурсоснабжающими организациями расторгнуты.
6. Информация о входах в Объект: Вход в здание один, расположен на лицевом (Северном) фасаде.
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. О самовольных перепланировках сведения отсутствуют. Фактических изменений внешних границ не выявлено.

Материалы фотофиксации от 20.04.2022

Фото № 1. Вид на Северный фасад с Собственного проспекта	Фото № 2. Вид на фрагмент правой части Северного фасада с Собственного проспекта

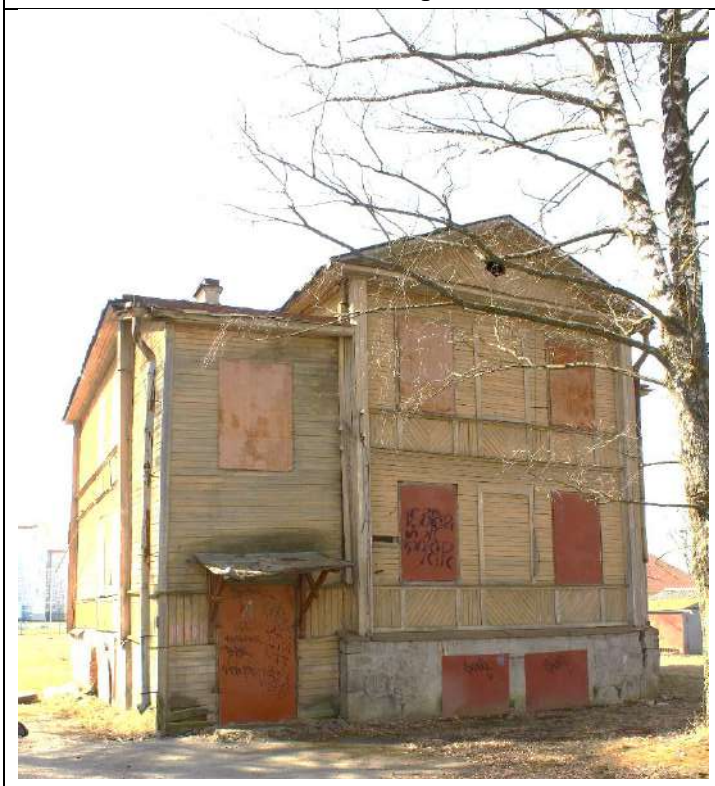
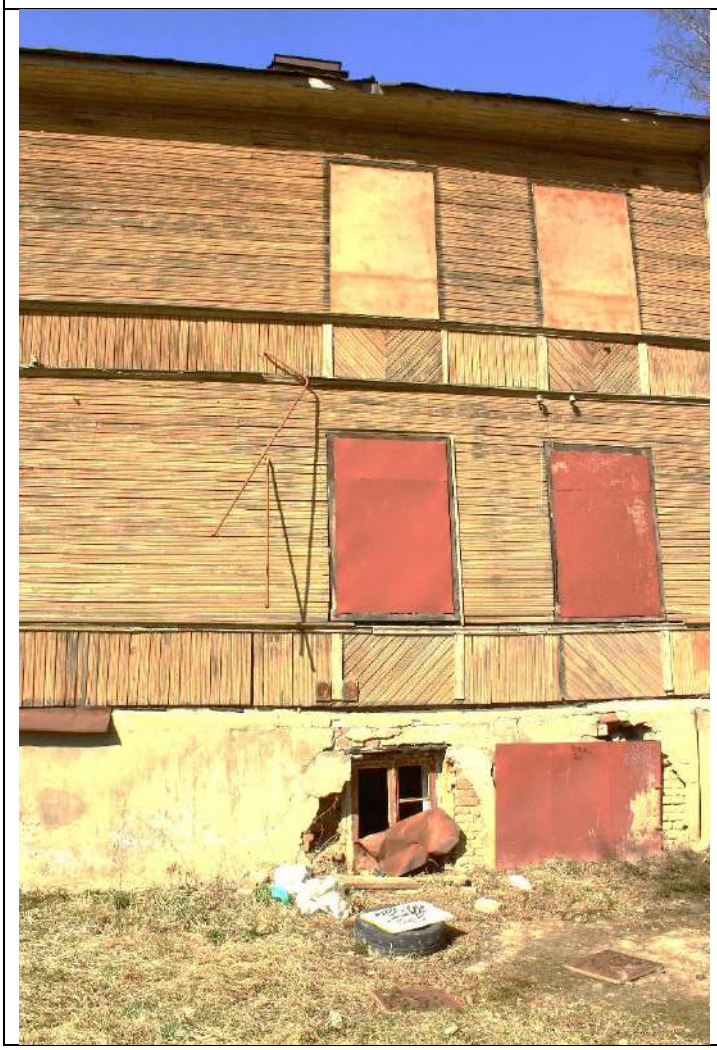



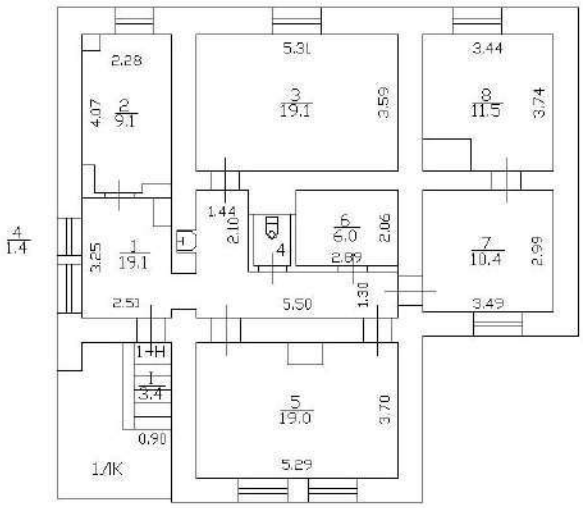
Фото № 3. Вид на Западный фасад	Фото № 4. Вид на Южный фасад
	

Фото № 5. Вид на Восточный фасад	Фото № 6. Вид на Восточный фасад
	
Фото № 7. Вид на фрагмент Восточного фасада с нарушенной обшивкой оконного проема подвала	Фото № 8. Вид через оконный проем подвала на Восточном фасаде
	

Подвал

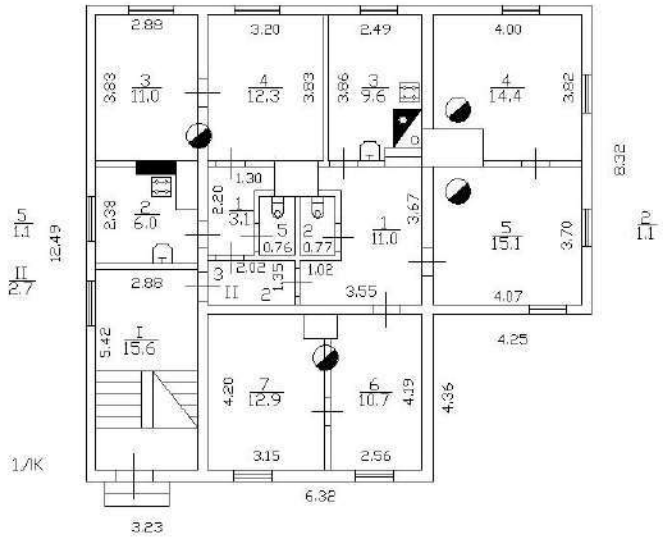
h = 2.12

-h=0.70



1 этаж

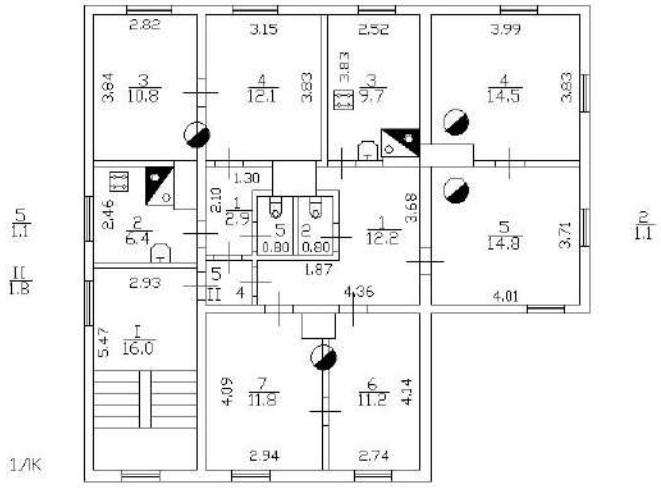
h = 2.53



2.88
3.20
2.49
4.00
3.83
3
11.0
4
12.3
3.83
3.86
3
9.6
4
14.4
3.82
8.32
1.30
2.20
1
3.1
5
0.76
2
0.77
1
11.0
3.67
5
15.1
3.70
2
1.1
2.38
2
6.0
5
1.1
12.49
II
2.7
2.88
3
II
2
2.02
1.35
1.02
3.55
4.07
4.25
5.42
I
15.6
4.20
7
12.9
6
10.7
4.19
4.36
1/IK
3.15
2.56
6.32
3.23

2 этаж

h = 2.70


2.82
3.15
2.52
3.99
3.84
3
10.8
4
12.1
3.83
3.83
3
9.7
4
14.5
3.83
1.30
2.10
2.46
2
6.4
1
2.9
5
0.80
0.70
0.80
1
12.2
3.68
5
14.8
3.71
1.87
4.36
4.01
2.93
5
II
4
5.47
I
16.0
4.09
7
11.8
6
11.2
4.34
2.94
2.74
5
1.1
II
1.8
2
1.1
1/К

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 31 марта 2022 года

Обследование начато в «14» час. «00» мин.
Обследование окончено в «14» час. «15» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 30 марта 2022 года № 2713-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 Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0019312:1052.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0038К003400000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 312.5 кв.м. Этаж: двухэтажное. Вход: отдельный с улицы. Элементы благоустройства: отсутствуют.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения.

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 [V] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется [V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт [V] 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.

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*** _____

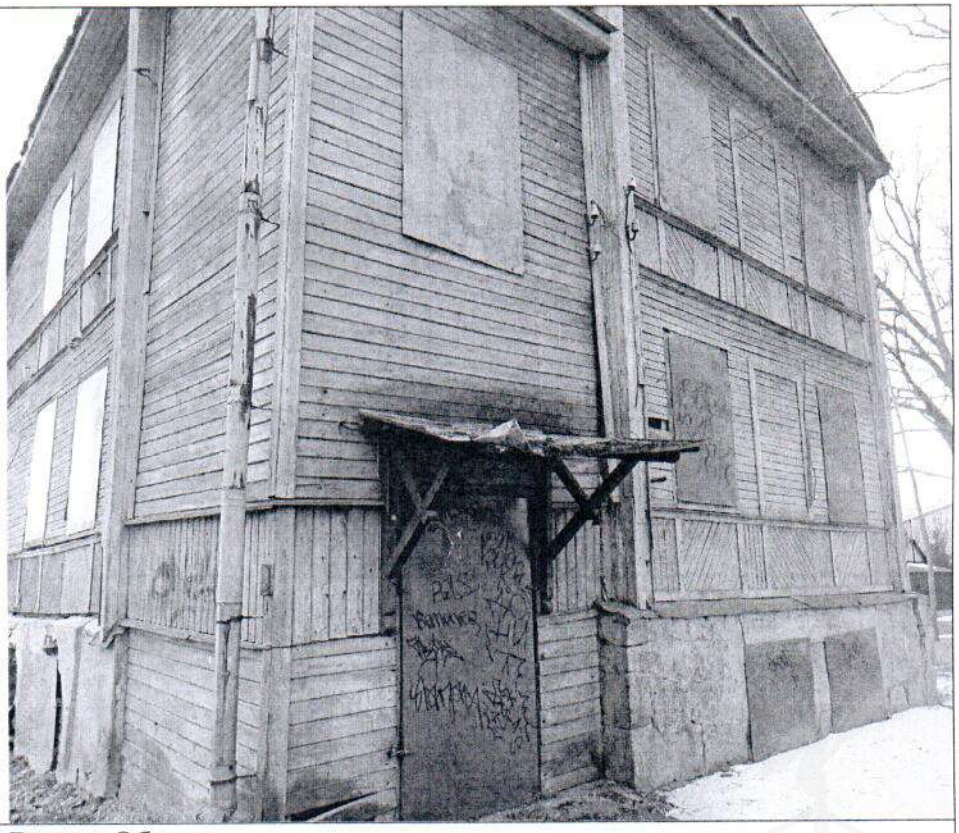
(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*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 2713-по от 30 марта 2022 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, 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 2713-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, 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 2713-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, 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 2713-по от 30 марта 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А

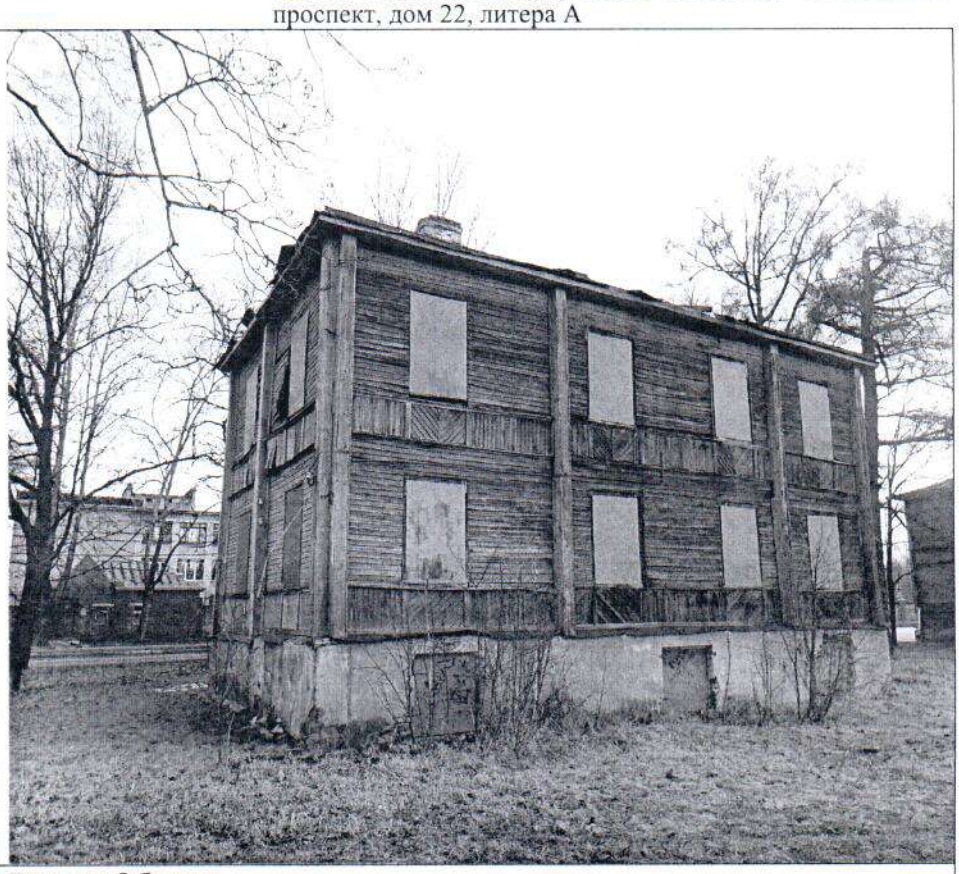
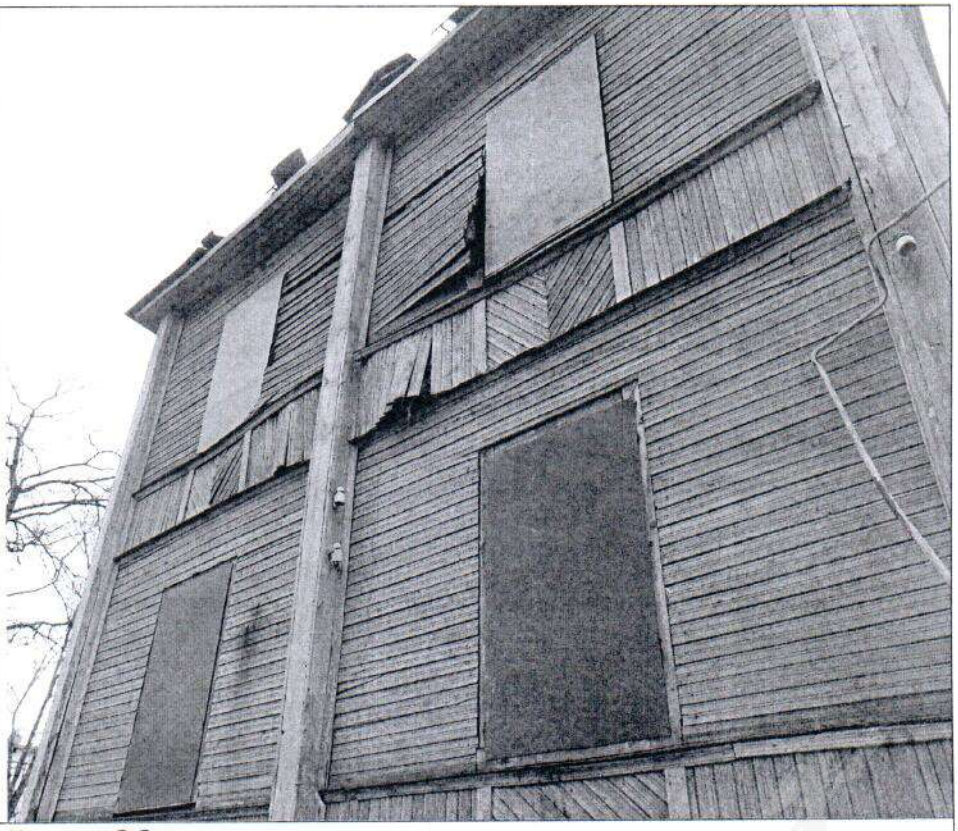
Фото 7	
Описание:	Вид на Объект

Фото 8	
Описание:	Вид на Объект

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

_____ / Огнева Е.В. /

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

№01-43-28865/22-0-1 от 02.11.2022

Начальнику Управления по распоряжению объектами нежилого фонда Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Посошниковой И.Н.

№ 01-43-28865/22-0-0 от 02.11.2022
На № 05-15-103298/22-0-1 от 02.11.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А** на основании решения Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов «О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г.Ломоносова» от 16.07.1990 № 608 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **"Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)"**.

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

Сырцова Е.П.
(812)417-43-46

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

Экземпляр № 1

781721203820005

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



31.08.2017
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)

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

1850-е гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
	+	

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

- решение Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов «О взятии под охрану памятников градостроительства и архитектуры Кировского, Красносельского, Ленинского, Петродворцового районов и г.Ломоносова» № 608 от 16.07.1990 г.

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

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., 22

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

- План границ территории объекта культурного наследия регионального значения № б/н от 18.01.2000 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: историческое местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного здания, на высоком цоколе; конфигурация и габариты крыши, материал окрытия (металл), включая треугольный фронтон (со стороны Собственного пр.); историческое местоположение, конфигурация, габариты и высотные отметки прямоугольных кирпичных труб. Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (дерево); фундаменты и отметки междуэтажных перекрытий. Архитектурно-художественное решение фасадов: оформление фасадов: цоколь из гранита скальной фактуры; материал (калеванная доска) и характер отделки фасада; исторические оконные и дверные проемы, включая ромбовидную люкарну треугольного фронтона - местоположение, габариты, конфигурация; оконные и дверные заполнения* – исторический материал (дерево); * в настоящий момент заполнения утрачены; оконные проемы оформлены деревянными наличниками с профилем, в подоконном пространстве прямоугольные зеркала из деревянных тяг; деревянные кронштейны козырька над дверным проемом – материал, оформление (подвесная конструкция из пересекающихся досок, декорированные подвесными гирьками); вертикальные и горизонтальные членения фасадов здания – лопатки, включая угловые, профилированные подоконные и междуэтажные тяги; венчающий карниз небольшого выступа, подшитый досками.

- распоряжение КГИОП «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.ВЛьвовой(главный дом с территорией)» № 441-р от 25.09.2017 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)

Бобриков 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

27 ДЕК 2017 № 04-19-486/17

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», 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 «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.22 (согласно решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: Красноармейский пр., 22), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 27 ДЕК 2017 № 04-19-486/17

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

"Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)"
(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	2	1	2	0	3	8	2	0	0	0	5

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)»

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:

1850-е гг.

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 [ ] ансамбль [V]

(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:

решение Исполкома Ленгорсовета № 608 от «16» июля 1990 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

г. Петергоф

(населенный пункт)

улица Красноармейский проспект д. 22 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22 (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 23.11.2017 № 99/2017/37825140)

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 комплекса усадьбы Львовой А.В. памятника истории и культуры местного значения, утвержденный КГИОП 18.01.2000, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», утвержденный распоряжением КГИОП от 25.09.2017 № 441-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 22 (двадцать два) изображения,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего 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.

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 проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия и согласовать с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	Выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия на основании задания и разрешения КГИОП 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) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;
4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ комплекса усадьбы Львовой А.В. памятника истории и культуры местного значения, утвержденный КГИОП 18.01.2000;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», утвержденный распоряжением КГИОП от 25.09.2017 № 441-р;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)».

Приложение №1
к охранному обязательству

ПЛАН
границ комплекса усадьбы Львовой А.В.
памятника истории и культуры местного значения

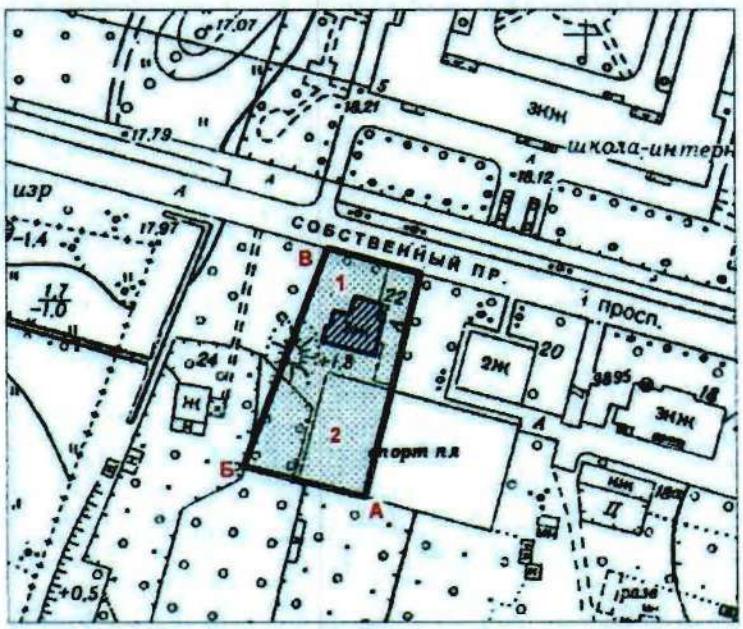
Петродворец. Собственный пр., 22
Масштаб 1:2 000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ГРАНИЦА ПАМЯТНИКА

ПАМЯТНИКИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

ЗЕЛЕНЫЕ НАСАЖДЕНИЯ



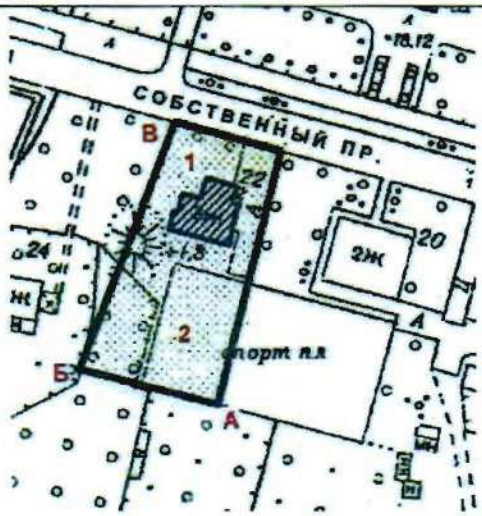
СОСТАВ ПАМЯТНИКА

1. ГЛАВНЫЙ ДОМ

2. САД

Приложение №2
к охранному обязательству

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А (Красноармейский пр., 22).

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного здания, на высоком цоколе;	
		конфигурация и габариты крыши, материал окрытия (металл), включая треугольный фронтон (со стороны Собственного пр.);	
		историческое местоположение, конфигурация, габариты и высотные отметки прямоугольных кирпичных труб.	 
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (дерево);	
		отметки междуэтажных перекрытий.	

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	оформление фасадов: цоколь из гранита скальной фактуры;	
		материал (калеванная доска) и характер отделки фасада;	
		исторические оконные и дверные проемы, включая ромбовидную люкарну треугольного фронтона - местоположение, габариты, конфигурация; оконные и дверные заполнения* – исторический материал (дерево); * в настоящий момент заполнения утрачены;	
		оконные проемы оформлены деревянными наличниками с профилем, в подоконном пространстве прямоугольные зеркала из деревянных тяг;	

		деревянные кронштейны козырка над дверным проемом – материал, оформление (подвесная конструкция из пересекающихся досок, декорированные подвесными гирьками);	
		вертикальные и горизонтальные членения фасадов здания – лопатки, включая угловые, профилированные подоконные и междуэтажные тяги;	
		венчающий карниз небольшого выступа, подшитый досками.	

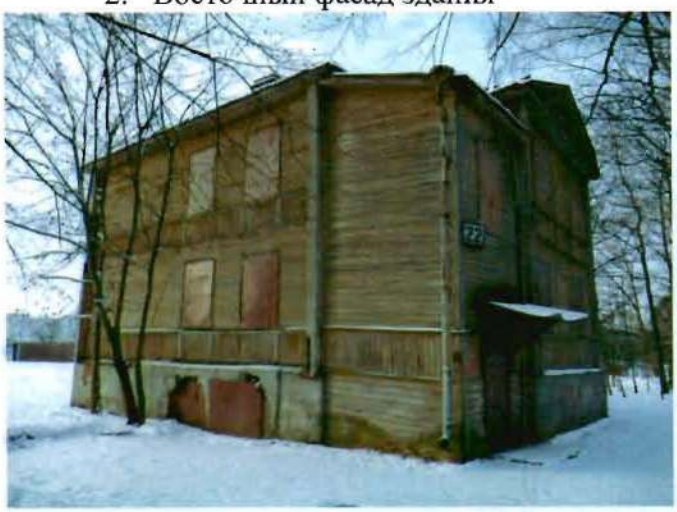
Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия регионального значения
«Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.22
(согласно решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: Красноармейский пр., 22).

1. Северный фасад здания



2. Восточный фасад здания



3. Южный фасад здания



4. Вид на задний двор с южной стороны



5. Западный фасад здания



6. Северо-западный фасад здания



7. Северный фасад здания



8. Общий вид на территорию объекта



9. Цоколь в северной части здания



10. Цоколь в восточной части здания



11. Облицовка калеванной доской



12. Интерьер помещения 2Н



13. Лестница с 1 на 2 этаж



14. Лепная розетка в помещении 2Н



15,16,17,18. Средистенные печи на втором этаже






19,20. Стропильная система кровли




21. Старовозрастные насаждения со стороны северного фасада здания



22. Козырек на деревянных кронштейнах входной зоны



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 Петергоф,
Собственный проспект, дом 22, литера А

(Адрес объекта)

«18» июня 2017 г.

Представитель органа государственной охраны:
ведущий специалист отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия В.Е.Чабаненко,

(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

«Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», – объект культурного наследия регионального значения на основании решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Петергоф

(Город)

улица Собственный проспект д. 22 литер А офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Двухэтажное деревянное на высоком кирпичном оштукатуренном подвале здание с кирпичными трубами находится в неудовлетворительном состоянии. Вход в здание с лицевого фасада. На отдедьных участках наблюдается деструкция штукатурного слоя, кирпичная кладка обнажена, разрушается. Оконные проемы зашиты металлическими щитами. 1 и 2 этажи здания обшиты деревянной профилированной доской в разных направлениях. Состояние кровли и водосточных труб неудовлетворительное: линейные окрытия коррозированы, на отдельных участках отсутствуют, отдельные звенья водосточных труб утрачены. Отмостка отсутствует. Здание закрыто для доступа посторонних лиц, отключено от инженерных сетей.

(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: _____ Валентина Евгеньевна Чабаненко

(Подпись) (Ф.И.О. полностью)

Y86

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране
и использованию объектов
культурного наследия КГИОП

_____ Е.Е. Ломакина

«14» декабря 2017 г.

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

г. Санкт-Петербург «07» декабря 2017 г.

Представители КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Чабаненко В.Е., главного специалиста отдела ландшафтной архитектуры Управления ландшафтной архитектуры и гидротехнических сооружений КГИОП Агабековой Н.С., произвели осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)», площадью 312,5 кв.м., кадастровый номер 78:40:0019312:1052, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.22 (согласно решению исполкома Ленгорсовета от 16.07.1990 № 608: Красноармейский пр., 22) (далее – объект культурного наследия), и составили данный акт технического состояния (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор

Двухэтажное деревянное здание на высоком кирпичном оштукатуренном подвале - построено в 1850-е гг., имеет кирпичные трубы. Вход в здание с лицевого фасада. Оконные проемы защиты металлическими щитами. 1 и 2 - й этажи здания обшиты деревянной профилированной доской в разных направлениях. Здание закрыто для доступа посторонних лиц, отключено от инженерных сетей.

2. 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;	✓			
- цоколи: гранит скальной фактуры, кирпичная кладка, деревянная обшивка;		✓		
- отмостки: скрыты культурным слоем;			✓	
б) несущие конструкции:				
- стены: деревянные;	✓			
- колонны, столбы:			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные: плоские перекрытия, с дощатой подшивкой потолка;		✓		
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые перемычки;	✓			
г) крыша:				
- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля: металл;	✓			
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
-покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба: металл;		✓		
- трубы: металл;		✓		
- сливы: металл;		✓		
ж) фасады:				
- облицовка стен: обшивка деревянной калеванной доской, углы здания обшиты профилированной доской;		✓		
- окраска стен:			✓	
- монументальная живопись:			✓	
- лепнина:			✓	
- декоративные элементы: деревянные наличники с профилем, в подоконном пространстве прямоугольные зеркала из деревянных тяг; деревянные кронштейны козырька над дверным проемом, конструкция из пересекающихся досок, декорированные подвесными гирьками; вертикальные и горизонтальные членения фасадов здания – лопатки, включая угловые, профилированные подоконные и междуэтажные тяги;		✓		
- карнизы: деревянный венчающий карниз в уровне чердачного помещения, небольшого выступа, подшитый досками;		✓		
- пилястры:			✓	

- балконы:			✓	
- лоджии:			✓	
- крыльца: гранитное крыльцо в одну ступень со стороны северного фасада, ограждение отсутствует;		✓		
- окна: прямоугольные деревянные оконные проемы; зашиты металлическими листами;		✓		
- двери: зашиты металлическими листами;		✓		
з) интерьеры помещений:				
- полы: деревянные, дощатые, окрашены; в отдельных помещениях полы покрыты линолеумом;		✓		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): плоские перекрытия по деревянным балкам, подшивные потолки, окрашены;		✓		
- стены: деревянные, окрашены, в отдельных помещениях оклеены обоями, обшиты профилированной доской;		✓		
- перегородки: деревянные, частично оклеены обоями, окрашены;		✓		
- живопись:			✓	
- лепные, скульптурные и проч. Декоративные украшения: две печи средистенных в уровне второго этажа; декоративная потолочная филенка в уровне 2-го этажа;		✓		
- карнизы:			✓	
- лестницы: деревянная межэтажная лестница с деревянным перильным ограждением, окрашена коричневой краской;		✓		
- двери: деревянные одностворчатые, глухие, филенчатые, окрашены белой краской;	✓			
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:			✓	
- отопление: печное;	✓			
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия: представляет собой прямоугольный по форме земельный участок, вытянутый с севера на юг, имеет ровный рельеф. Северная граница участка проходит вдоль Собственного проспекта; западная граница территории проходит вдоль гаражных построек; восточная часть участка разделена внутренним проездом с территорией объекта культурного наследия выявленного значения «Дом Н. Шарубина» (по адресу: Собственный пр., 20); южная часть территории представлена участком газона до спортивной площадки. В юго-западной части территории наблюдается захват территории металлическим				

ограждением от д. 24, не являющимся объектом культурного наследия. В северо-восточной части территории к зданию имеется асфальтовый подъезд.

Основной массив древесных насаждений составляют: рядовая посадка старовозрастного дуба черешчатого вдоль Собственного проспекта, и единичной посадки березы повислой; с западной и восточной стороны от здания имеются средневозрастные насаждения: ясеня обыкновенного, клена остролистного, ольхи черной. Молодой подрост в северо-западной части территории представлен насаждениями: клена остролистного, черемухи обыкновенной, яблони обыкновенной, вишни обыкновенной. Деревья, распространившиеся самосевом, находятся в неудовлетворительном состоянии (требуется уборка). Древесные насаждения требуют регулярного ухода, сохранения и вырезки сухих ветвей.

В целом, состояние территории объекта культурного наследия неудовлетворительное.

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:

- цоколи: смещение блоков, биопоражения, локальные загрязнения, трещины, выветривание шовного раствора;
- межэтажные перекрытия: наблюдаются следы намоканий;
- крыша: в стропильной системе имеются следы протечек и намокания, гниение древесины;
- наружные водоотводные конструкции: имеются следы коррозии металла;
- облицовка стен: утраты элементов обшивки, следы механических повреждений, биопоражения, следы намоканий, рассыхание древесины;
- декоративные элементы: следы механических повреждений, утрата окрасочного слоя, следы намоканий, рассыхание древесины;
- карнизы: следы механических повреждений, биопоражения, следы намоканий, рассыхание древесины;
- крыльца: имеются сколы, биопоражения, локальные загрязнения;
- окна: имеются утраты заполнений, переплетов, остекления;
- двери: рассыхание древесины, дверные заполнения изношены, шелушение окрасочного слоя; механические повреждения; часть дверных заполнений утрачена;
- полы: повсеместные утраты окрасочного слоя, линолеум истерт в ходовых местах;
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): загрязнение окрасочных слоев, наблюдаются следы намоканий, значительные утраты окрасочных слоев;
- стены: имеются следы намокания, локальные утраты окрасочного слоя;
- перегородки: загрязнение окрасочных слоев, деформация обойных листов;
- лепные, скульптурные и проч. Декоративные украшения: утрата окрасочного слоя печей;
- лестницы: ступени изношены, наблюдаются трещины, загрязнения, износ ступеней;

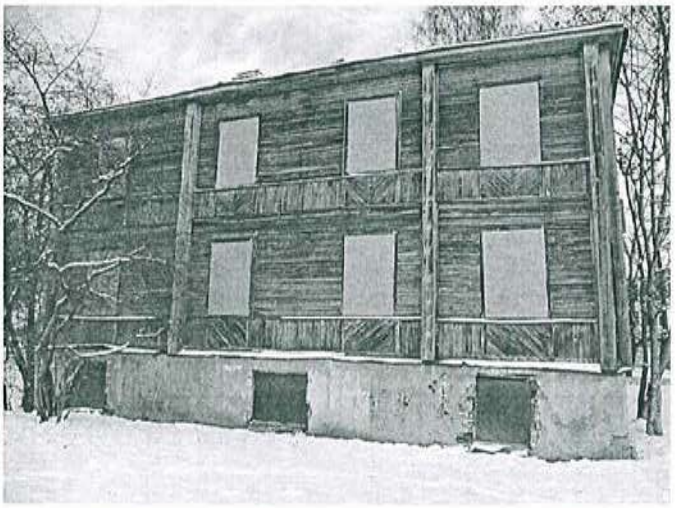
2. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) ВИДОВ РАБОТ, СРОКИ (ПЕРИОДИЧНОСТЬ)

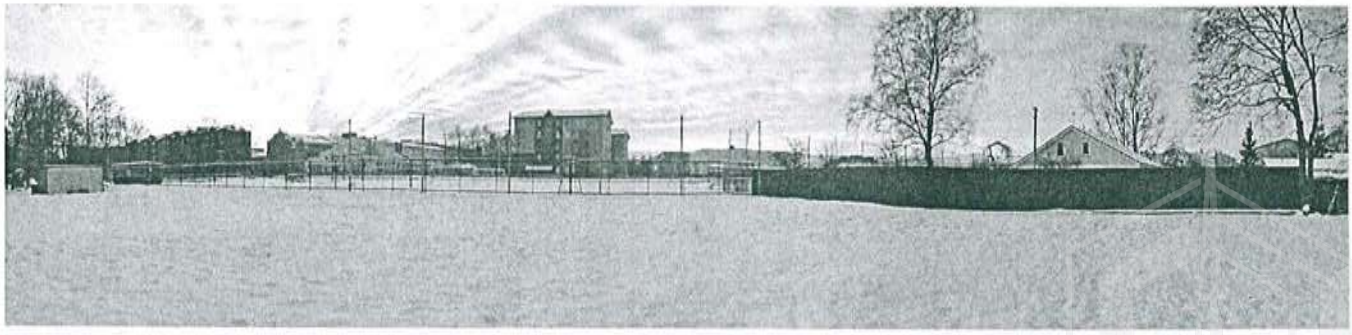
NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП разработать проектную документацию по реставрации объекта культурного наследия и согласовать с КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	Выполнить работы по реставрации объекта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

3. ФОТОФИКСАЦИЯ:

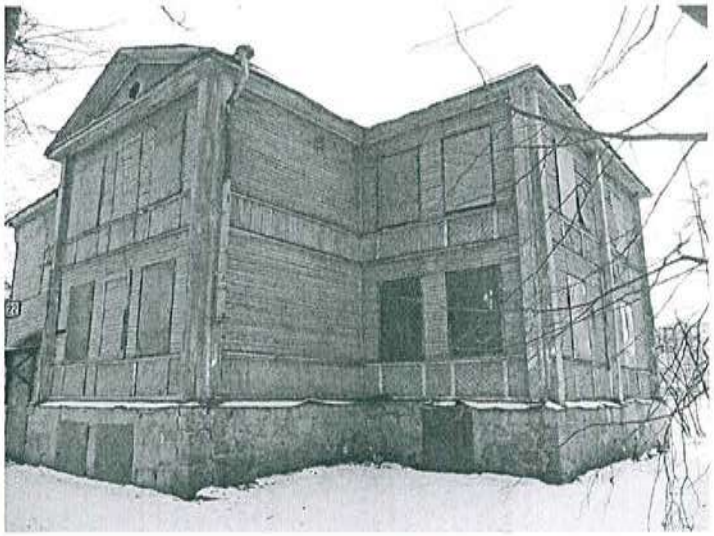










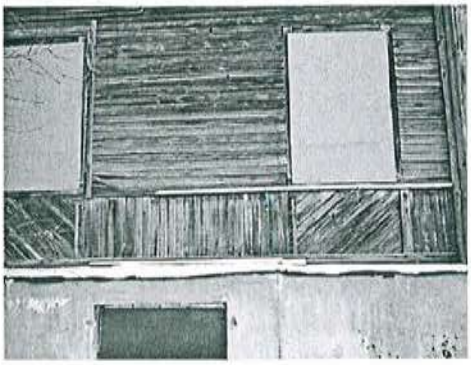












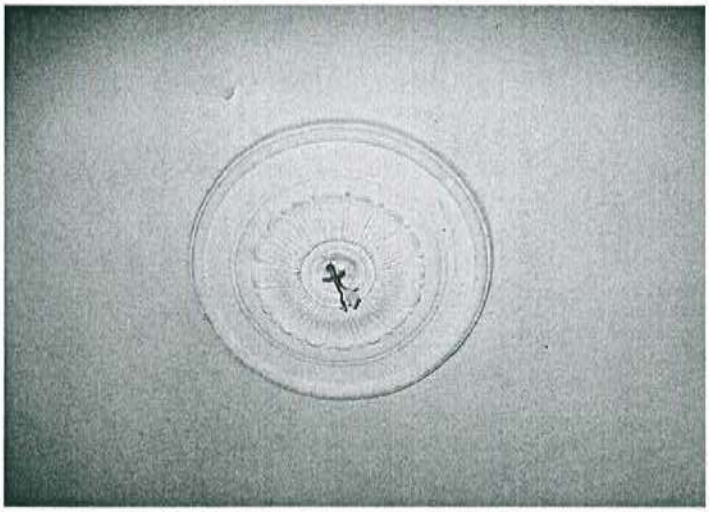


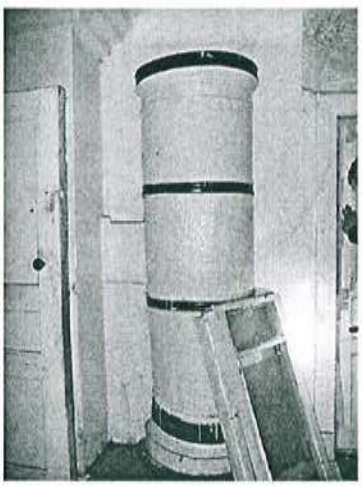




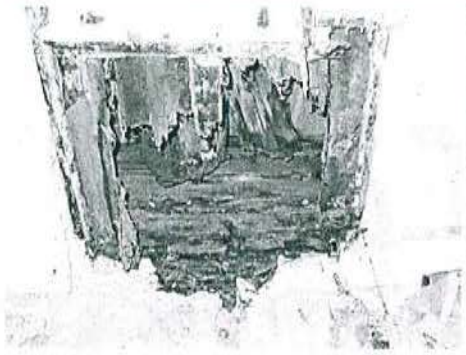
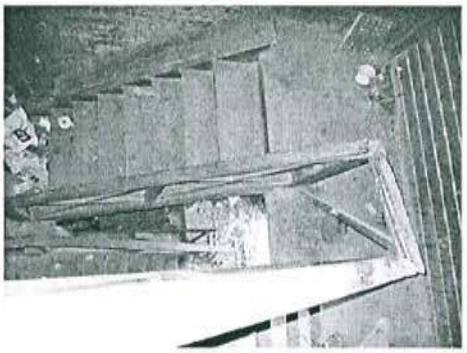









Представитель КГИОП _____ В.Е. Чабаненко

Представитель КГИОП _____ Н.С. Агабекова

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

13.04.2023 № ИП-130-584

На № 05-02-8607/23-0-0 от 17.03.2023
О предоставлении учетных данных

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

Посошниковой И.Н.

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

Уважаемая Ирина Николаевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, пер. Щуппа, д. 12, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 8, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 22, лит. А,

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской оборон Е.В. Цыганов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 29BAE15CA93A165B7B259A495AE40D4C
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.03.2023 по 06.06.2024

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 312,5 кв.м, кадастровый номер 78:40:0019312:1052, и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка, кадастровый номер 78:40:0019312:25, по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А

1. **Данные об отчете:**

1.1. Дата проведения оценки: 23.09.2022.

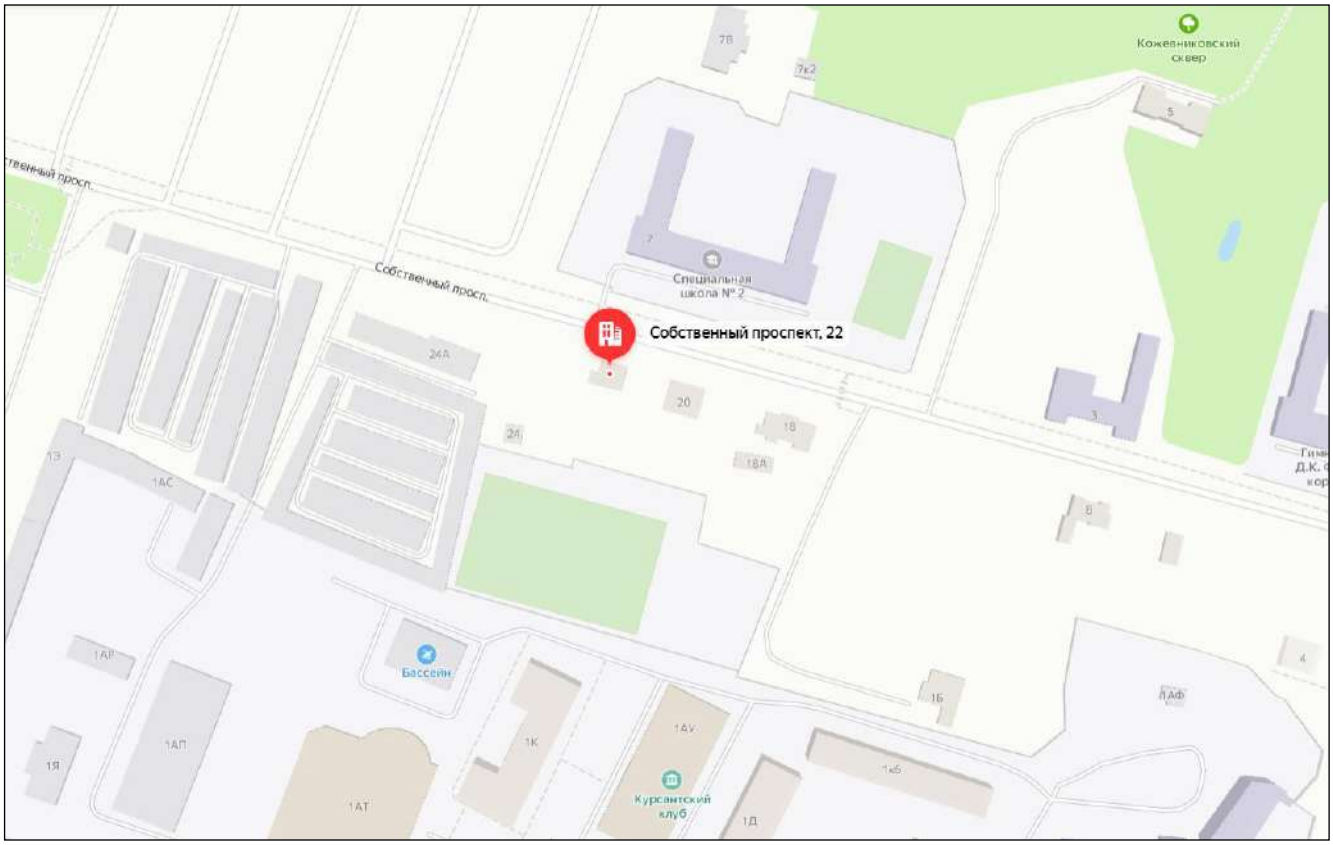
1.2. Дата составления отчета: 27.10.2022.

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 Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:40:0019312:1052
Общая площадь, кв. м	312,5
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	1,2, подвал
Год постройки	1916
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное (для целей расчетов, согласно данным используемого источника корректировки – условно-удовлетворительное)

Характеристика	Значение
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Фундаменты – бутовый ленточный; Стены – рубленые из бревен; Перегородки – деревянные; Перекрытия – деревянные; Крыша – кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная; Полы – дощатые, окрашены; Оконные проемы – двойные створные; Дверные проемы – филенчатые, окрашены; Наружная отделка – обшивка вагонкой, окраска масляной краской; Внутренняя отделка – штукатурка, окраска.
Наличие электроснабжения	Отключено
Наличие водоснабжения	Отключено
Наличие отопления	Отключено
Наличие канализации	Отключено
Наличие газоснабжения	Отключено
Наличие доп. улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Является объектом культурного наследия регионального значения
Кадастровая стоимость, руб.	1 423 728,94[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

2.2.1. Описание земельного участка

Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №3

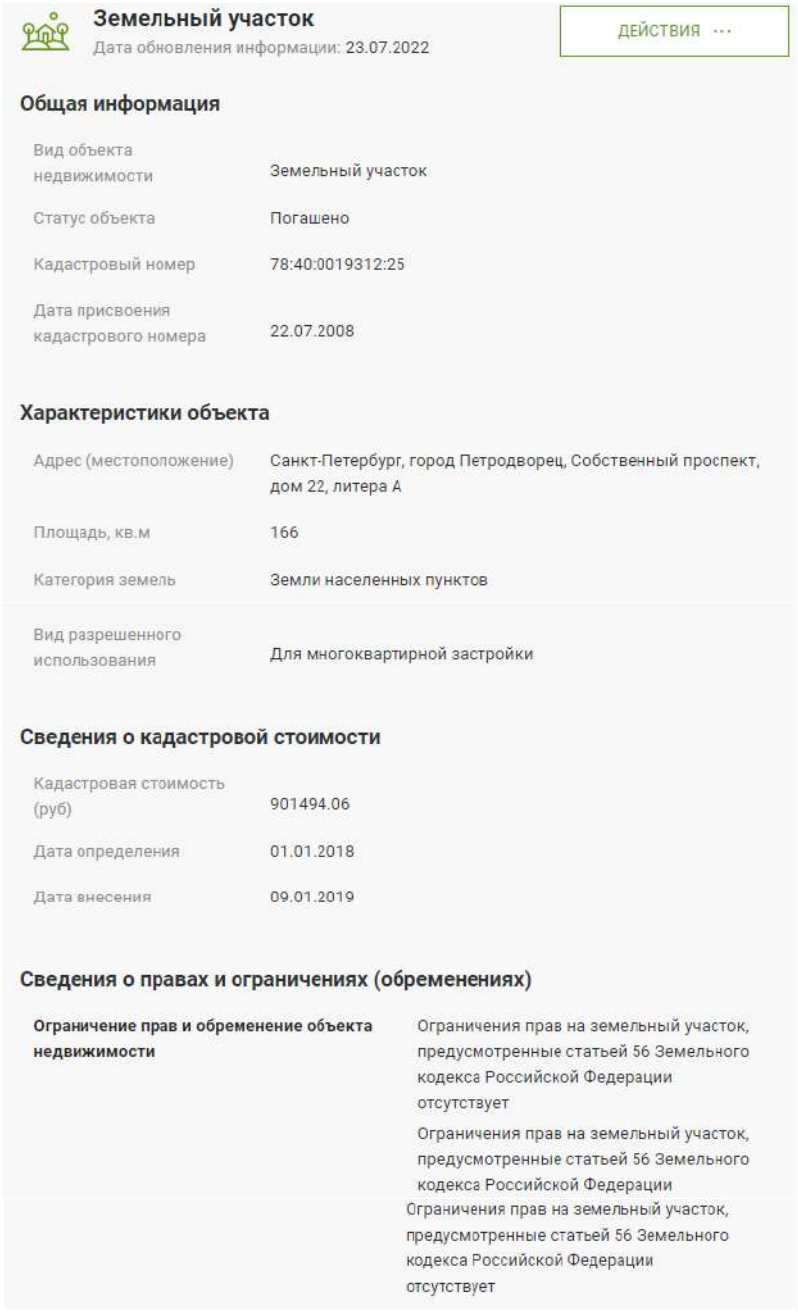
Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А
Кадастровый номер	78:40:0019312:25
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Для многоквартирной застройки
Общая площадь	166
Кадастровая стоимость, руб.	901 494,06[3]
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.

[1] https://lk.rosreestr.ru/

[2] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2703-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2022-goda

[3] https://lk.rosreestr.ru/



Земельный участок
Дата обновления информации: 23.07.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Погашено
Кадастровый номер	78:40:0019312:25
Дата присвоения кадастрового номера	22.07.2008

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Петродворец, Собственный проспект, дом 22, литера А
Площадь, кв.м	166
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	901494.06
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 2 – Информация об Объекте оценки (земельный участок)

2.3. Описание местоположения

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

Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Ораниенбаумский спуск 470 м 4 Собственный проспект, 34 500 м Собственный проспект 670 м Старый Петергоф 1,66 км Станция Старый Петергоф 1,82 км

Показатель	Значение
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Средняя

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

Право собственности на здание принадлежит г. Санкт-Петербургу. Объект оценки является объектом культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)».

2.5. Анализ НЭИ

Анализ участка как условно свободного:

В данном разделе анализ наиболее эффективного использования земельного участка не проводится согласно ФСО №7 (пункт 16), который гласит, что для объектов оценки, включающих в себя земельные участки и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Анализ участка как застроенного:

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №5

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 неудовлетворительное. 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 текущее состояние объекта, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется средней инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает смешанная застройка (общественно-деловая коммерческая застройка, жилая застройка). Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – неудовлетворительное. Планировка помещений – смешанная. 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 офисного назначения. Наиболее целесообразным и финансово оправданным является вариант использования оцениваемого объекта под офисное назначение.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под офисную функцию.**

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 23.09.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР[4] и КП[5]	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 312,5 кв.м, кадастровый номер 78:40:0019312:1052, и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка, кадастровый номер 78:40:0019312:25, по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 22, литера А	57 000,00	47 500,00

[4] Эксплуатационные расходы
[5] Коммунальные платежи