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 29.07.2025 № 05-25-31200/25-0-0

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

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

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком».
Район Санкт-Петербурга: **Выборгский**.
Кадастровый номер: **78:36:0005417:1014.**
Общая площадь здания: **501 кв.м.**
Входы: **2 отдельных с улицы.**
Элементы благоустройства: **отсутствуют**.
Целевое назначение: **нежилое**.

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

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

4. Установить, что:

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

4.2. В отношении Объекта арендатору Объекта необходимо выполнить работы по сохранению ОКН в соответствии с охранным обязательством собственника или иного законного владельца ОКН, утвержденным распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 17.01.2022 № 12-об/22 (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 **130 280 (сто тридцать тысяч двести восемьдесят) рублей 00 копеек** (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 «Дача Леснер с участком». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 04.05.2022).

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

Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08
Владелец Щукина Ирина Васильевна
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

И.В. Щукина

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 16 апреля 2025 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком»** (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1, 2).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): **781711208630005**.

Основание для включения в ЕГРОКН: Распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р «О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово».

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А**.

Фото 1. Восточный фасад ОКН (28.03.2025)

Фото 2. Западный фасад ОКН (28.03.2025)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой сложное ассиметричное в плане, нежилое, двухэтажное, деревянное здание с одноосевой трехэтажной башней в северной части и одноэтажными террасами по северному и западному фасадам.

Здание построено в конце XIX века. Автор проекта официально не установлен.

Объект расположен восточнее (на расстоянии около 60 м) Среднего Суздальского озера, в МО «Муниципальный округ Шувалово-Озерки» Выборгского района Санкт-Петербурга, граничащим с МО «поселок Парголово» (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

– ближайшие остановки наземного общественного транспорта: около 450 метров ходьбы пешком до остановки «Проспект Луначарского» автобусных маршрутов №№ 109, 109Б, 110, 259, 557, 673 и трамвайного маршрута № 58;

– удаленность от ближайшей станции метро «Озерки»: в пути около 17 минут пешком (1,4 км); около 7 минут на автомобиле (2,5 км) и около 17 минут на общественном транспорте;

– удаленность от ЗСД и КАД – около 8 км (на автомобиле).

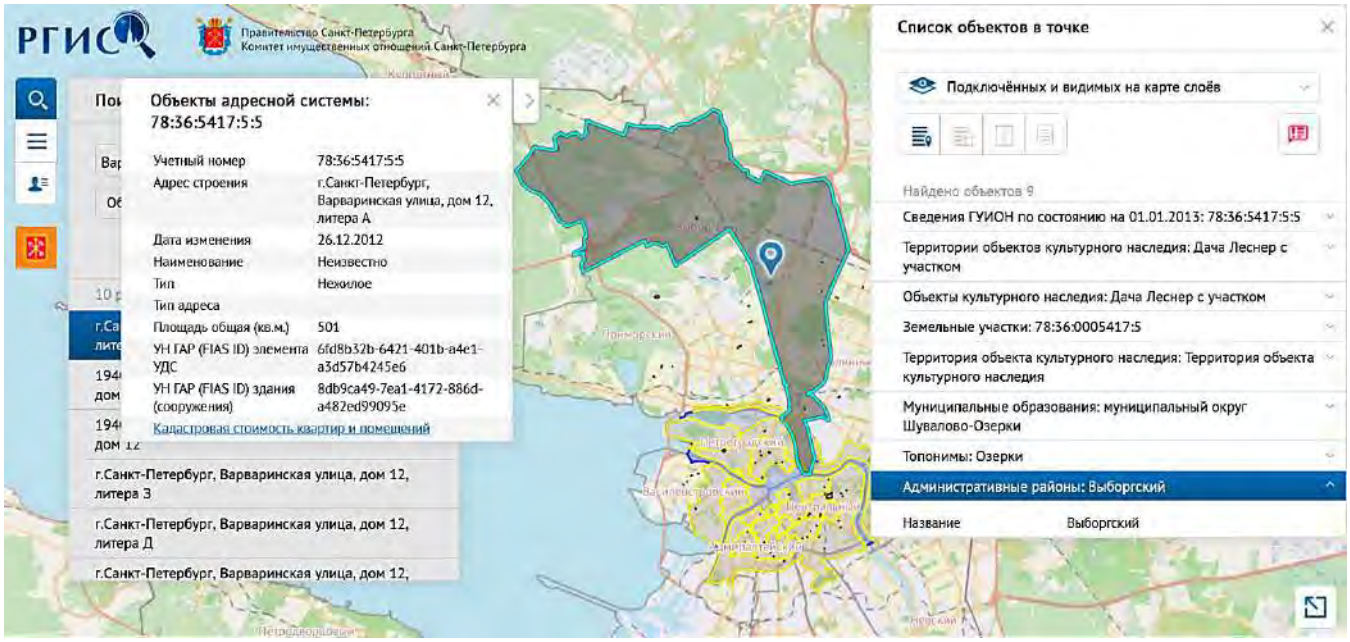


Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Административные районы: Выборгский (РГИС)

Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «Муниципальный округ Шувалово-Озерки» (РГИС)

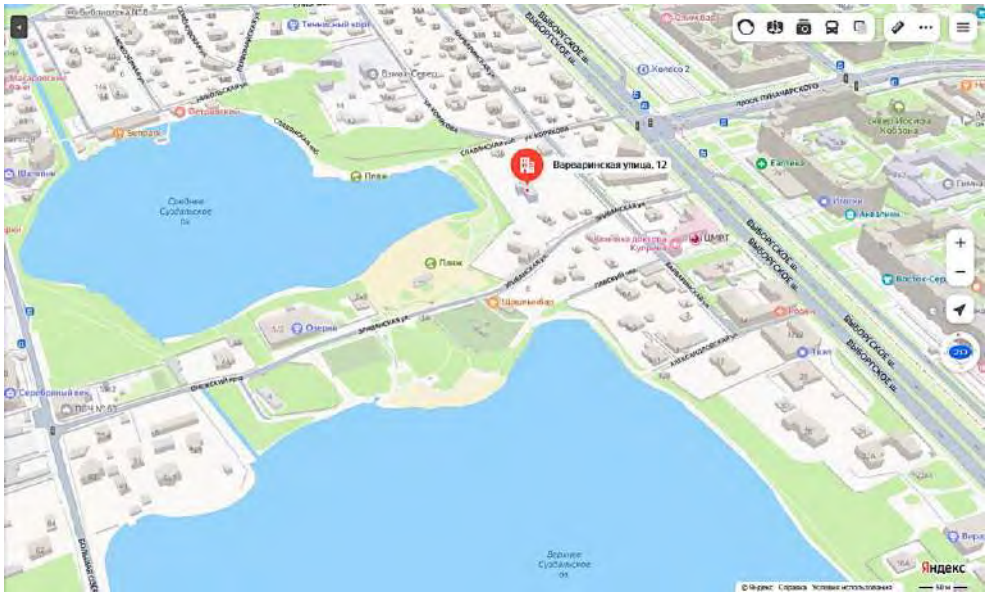


Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании ОКН, земельном участке под ОКН и территории ОКН

2.1. Сведения о здании

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 07.04.2025):

- Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 501;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: Каркасно-обшивные, рубленые;
- Год завершения строительства: данные отсутствуют;
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 6270475,67 (дата определения 01.01.2023);
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 1088223.1 от 29.03.2000.

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН (см. Рис. 4), а ситуационный план участка от 24.08.2012 (см. Рис. 5) выглядят следующим образом.

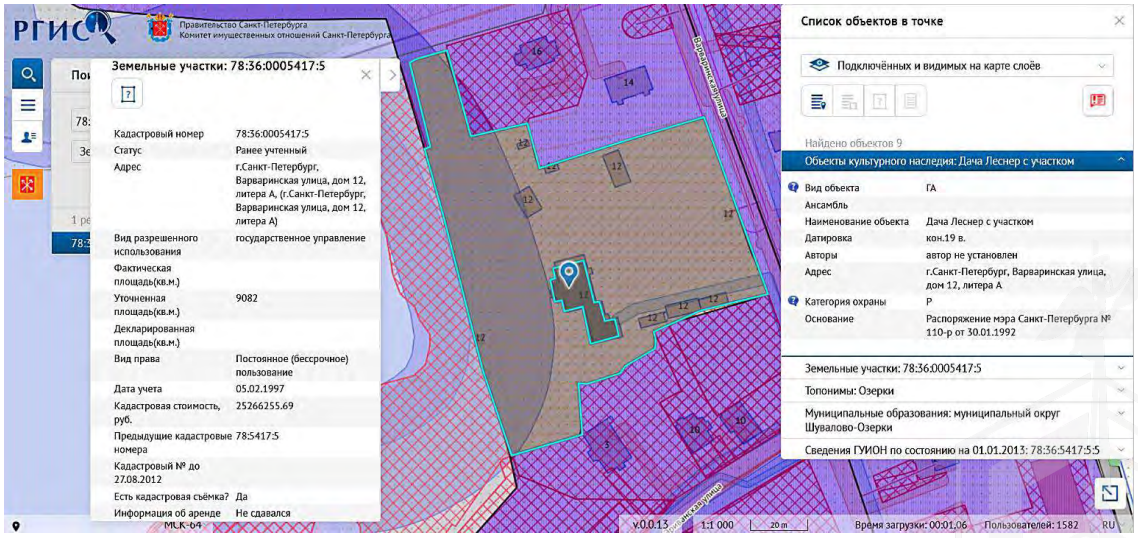


Рис. 4. Схема расположения ОКН на земельном участке (по данным РГИС)

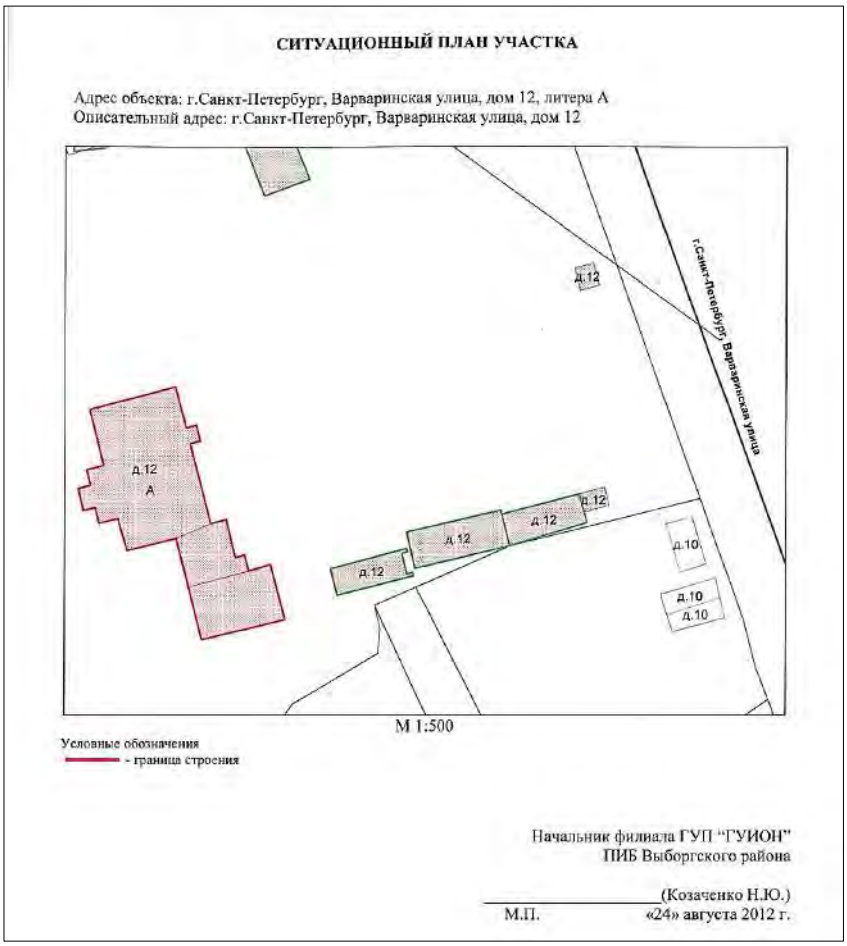


Рис. 5. Ситуационный план участка (от 24.08.2012)

2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 07.04.2025):

– Кадастровый номер: 78:36:0005417:5 (дата присвоения 05.02.1997);

– Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78-01/0603/2009-581 от 11.01.2010;

– Площадь, кв. м: 9 082 +/- 33;

– Кадастровая стоимость, руб.: 25 266 255,69

– Категория земель: земли населенных пунктов;

– Виды разрешенного использования: государственное управление

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельный участок, расположенный в границах территории ОКН.

Земельный участок полностью расположен в границах территории ОКН, утвержденной распоряжением КГИОП № 710-рп от 09.08.2023, в соответствии с которым на территории ОКН:

1) Запрещается:

– строительство ОКС;

– увеличение объемно-пространственных характеристик существующих ОКС;

– проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению ОКН.

2) Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности ОКН и позволяющей обеспечить функционирование ОКН в современных условиях.

Схема расположения земельного участка под ОКН выглядит следующим образом (см. Рис. 6, 7).

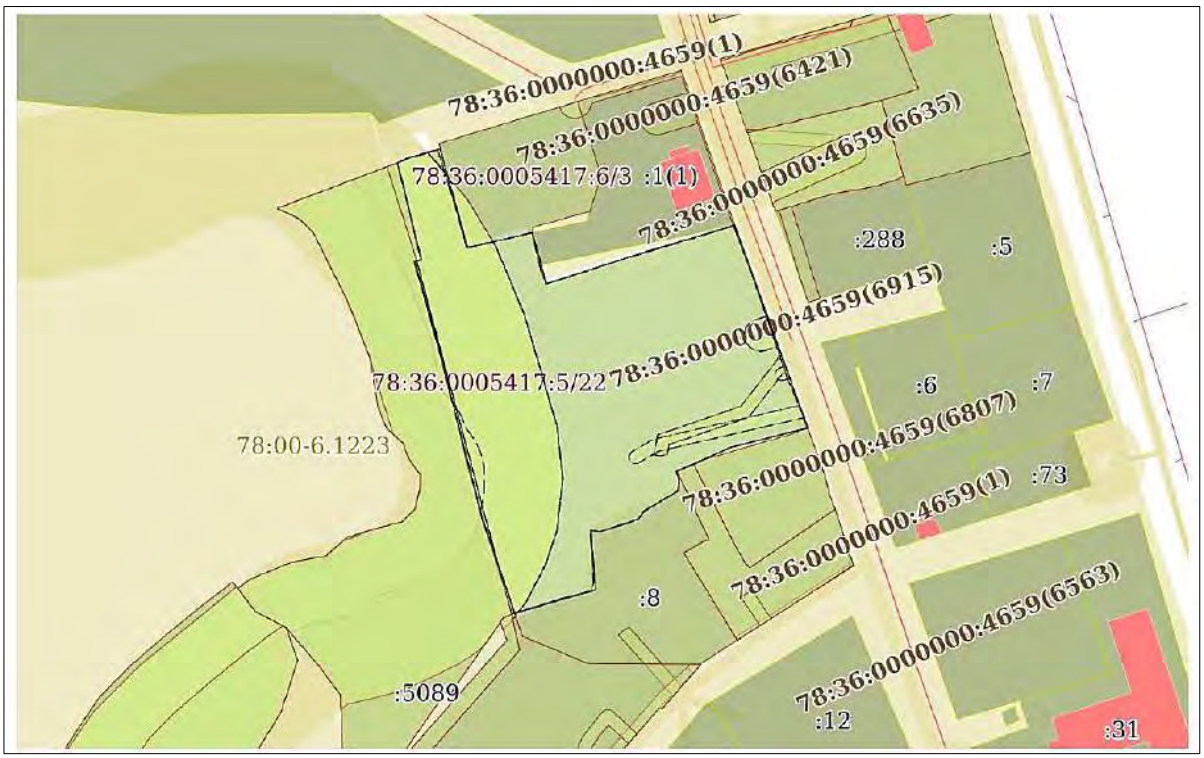


Рис. 6. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным Росреестра)

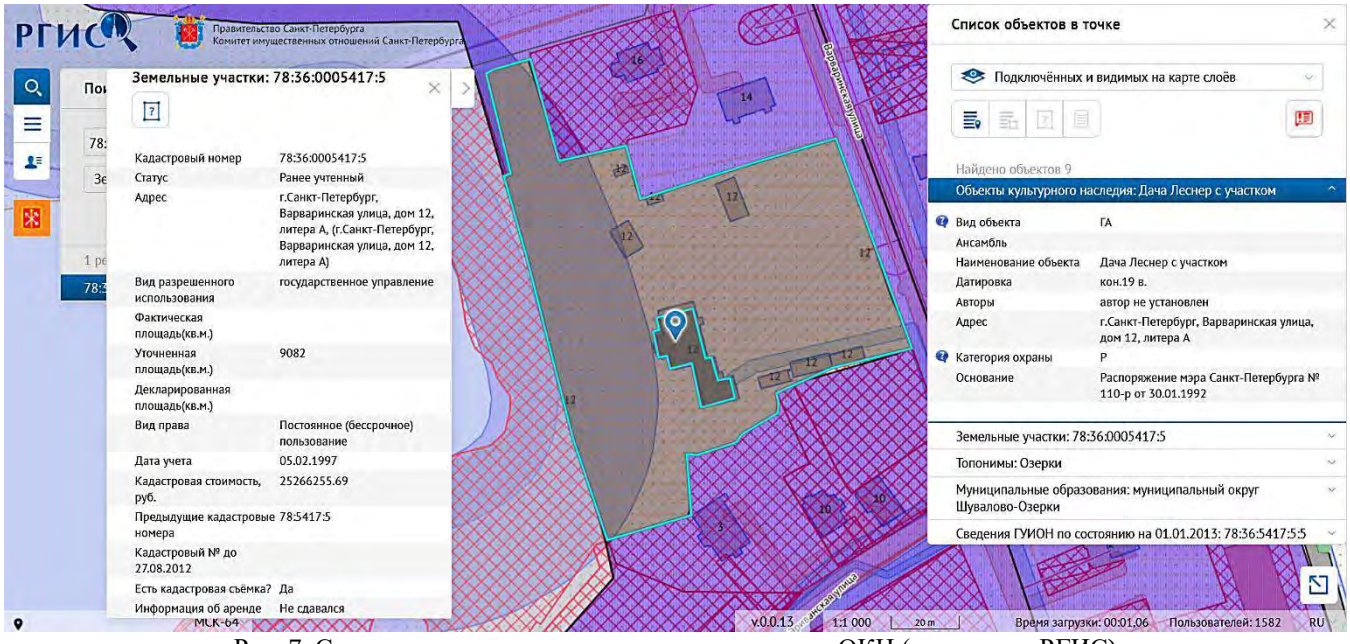


Рис. 7. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным РГИС)

2.3. Сведения о территории ОКН

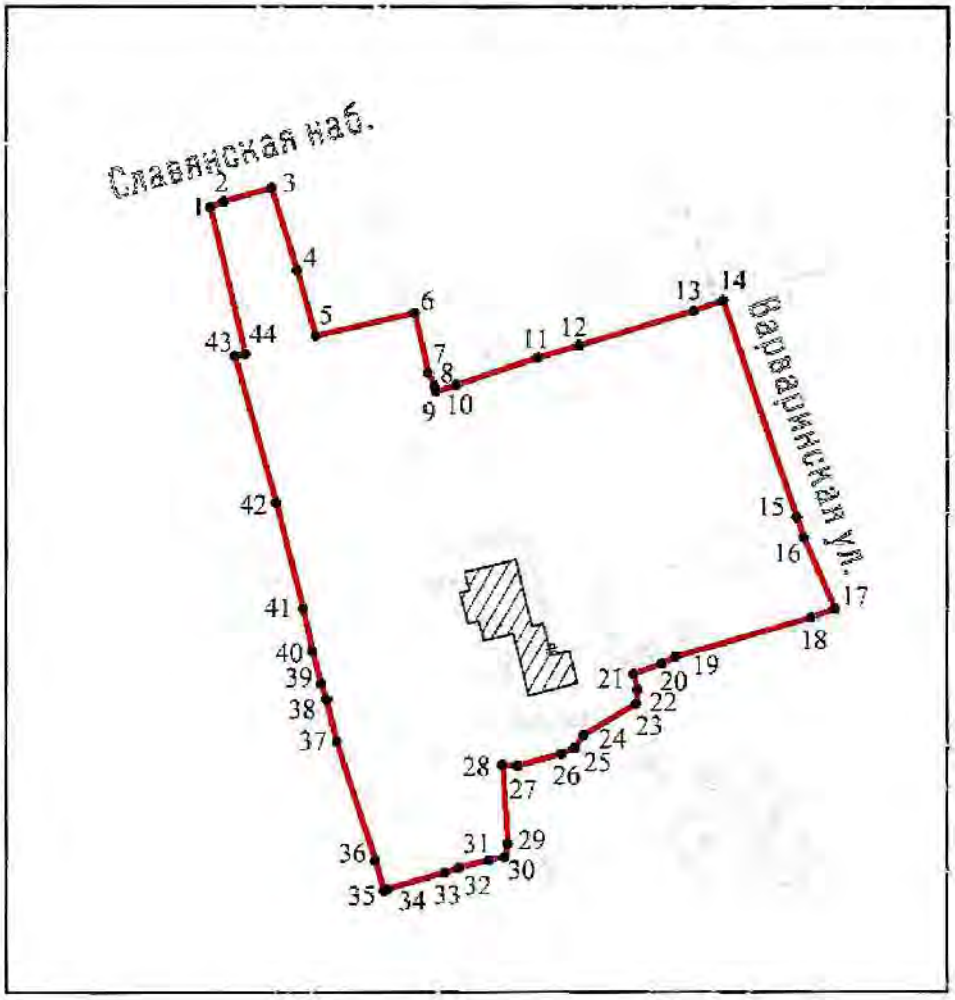
Исходя из приведенной информации ниже, можно сделать вывод, что границы территории ОКН не выходят за границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005417:5, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А.

Согласно распоряжению КГИОП от 09.08.2023 № 710-рп, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 8, 9):

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 09.08.2023 №710-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница объекта культурного наследия

• 1 характерная точка границы объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Рис. 8. План границ территории ОКН (лист 1)

2

Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–
2	106262.48	113415.27	Геодезический метод	0.10	–
3	106265.21	113425.11	Геодезический метод	0.10	–
4	106248.26	113430.35	Геодезический метод	0.10	–
5	106234.84	113434.17	Геодезический метод	0.10	–
6	106239.50	113454.51	Геодезический метод	0.10	–
7	106227.23	113457.32	Геодезический метод	0.10	–
8	106224.62	113458.56	Геодезический метод	0.10	–
9	106223.54	113458.88	Геодезический метод	0.10	–
10	106224.85	113463.05	Геодезический метод	0.10	–
11	106230.36	113479.82	Геодезический метод	0.10	–
12	106232.90	113488.26	Геодезический метод	0.10	–
13	106239.94	113511.68	Геодезический метод	0.10	–
14	106242.10	113517.65	Геодезический метод	0.10	–
15	106197.92	113532.76	Геодезический метод	0.10	–
16	106193.64	113534.26	Геодезический метод	0.10	–
17	106179.04	113540.59	Геодезический метод	0.10	–
18	106177.11	113535.79	Геодезический метод	0.10	–
19	106168.99	113507.98	Геодезический метод	0.10	–
20	106167.56	113505.18	Геодезический метод	0.10	–
21	106165.43	113499.38	Геодезический метод	0.10	–
22	106162.29	113500.21	Геодезический метод	0.10	–
23	106159.32	113499.89	Геодезический метод	0.10	–
24	106152.99	113489.21	Геодезический метод	0.10	–
25	106150.47	113487.40	Геодезический метод	0.10	–
26	106149.20	113484.62	Геодезический метод	0.10	–
27	106146.70	113475.63	Геодезический метод	0.10	–
28	106146.96	113472.51	Геодезический метод	0.10	–
29	106130.77	113473.62	Геодезический метод	0.10	–
30	106127.95	113472.90	Геодезический метод	0.10	–
31	106127.42	113469.86	Геодезический метод	0.10	–
32	106125.83	113463.62	Геодезический метод	0.10	–
33	106124.84	113460.74	Геодезический метод	0.10	–
34	106121.47	113449.10	Геодезический метод	0.10	–
35	106121.08	113448.25	Геодезический метод	0.10	–
36	106127.26	113446.42	Геодезический метод	0.10	–
37	106151.70	113438.49	Геодезический метод	0.10	–
38	106160.32	113436.42	Геодезический метод	0.10	–
39	106163.51	113435.26	Геодезический метод	0.10	–
40	106170.19	113433.55	Геодезический метод	0.10	–
41	106179.07	113431.59	Геодезический метод	0.10	–
42	106200.91	113426.09	Геодезический метод	0.10	–
43	106230.69	113417.63	Геодезический метод	0.10	–
44	106231.10	113419.77	Геодезический метод	0.10	–
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–

Рис. 9. План границ территории ОКН (лист 2)

Согласно РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 10)

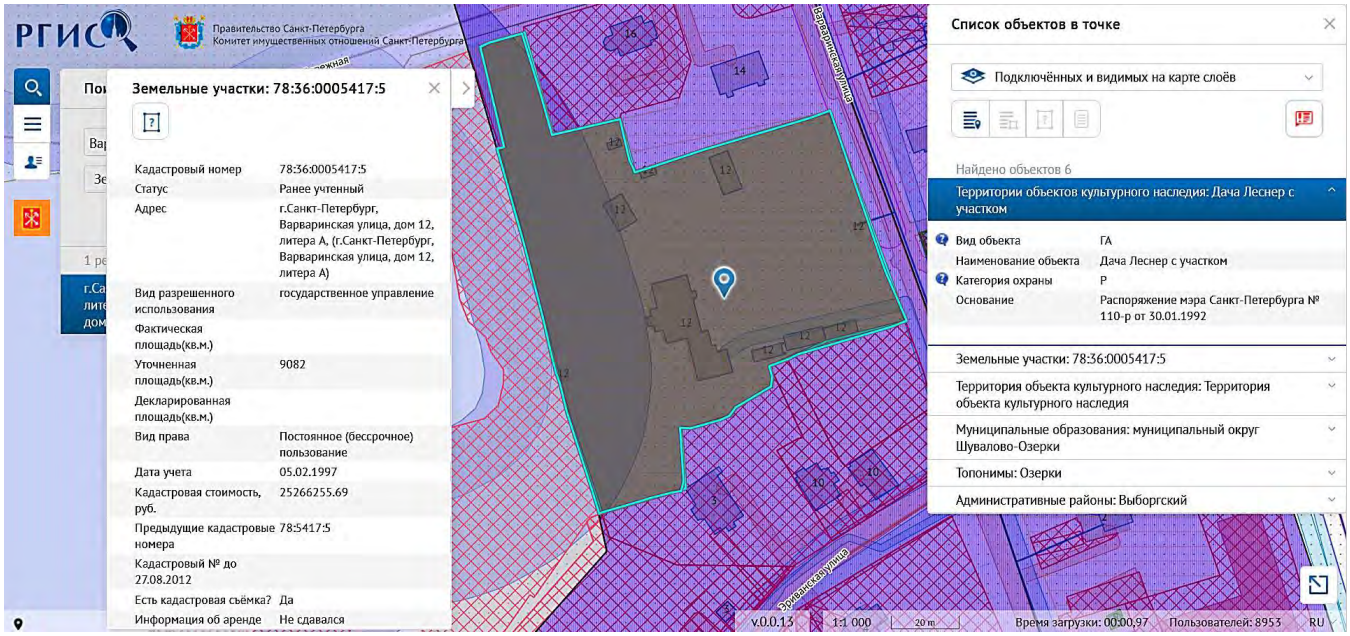


Рис. 10. Границы территории ОКН и земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005417:5

3. Историческая справка

Согласно публикациям[1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12], размещенным в сети Интернет, известно следующее.

3.1. История окружающей местности и построек

Как и во всей Петербургской губернии, дачное строительство в Парголове и его окрестностях прошло четыре периода. Первый из них охватывает XVIII век и начало XIX, до 1830-х годов, второй – 1830–1860-е годы, третий – 1860–1880-е годы, то есть время, когда основными факторами, вызвавшими дачное строительство, явились крестьянская реформа 1861 года и прокладка Финляндской железной дороги в 1870 году. К тому периоду относится возникновение на парголовских землях дачной местности Шувалово, Озерки. И, наконец, четвертый период – 1890–1910-е годы, характеризующийся формированием дачных поселков

[1] Дача Густава Лесснера - Дом юного туриста СПб городского Дворца творчества юных (https://www.citywalls.ru/house13540.html)
[2] Дача Густава Лесснера в Озерках - Спасем! (https://vk.com/dacha_lessnera)
[3] Дача Лесснера: как разрушается деревянный модерн в Петербурге (https://dzen.ru/a/YOKwUnZx8T8BlHdz)
[4] Дача Звержинской в Озерках (https://www.citywalls.ru/house17068.html)
[5] Газетные старости (Обзор русских газет начала XX века). Конец гапоновской дачи (http://starosti.ru/article.php?id=19349)
[6] Лесснер, Густав Арнольдович (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%BD%D0%B5%D1%80,_%D0%93%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2_%D0%90%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87)
[7] Надо знать: первые «Мерседесы» собирали в Петербурге (https://www.fiesta.ru/spb/live/nado-znat-pervye-mersedesy-sobirali-v-peterburge/)
[8] Грузовозы Лесснеръ. История автомобильной марки «Лесснер» (https://www.gruzovikpress.ru/article/3755-istoriya-avtomobilnoy-marki-lessner-gruzovozy-lessner/)
[9] АВТОМОБИЛИ РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ. Что было до «Жигулей» и «Волги»? (https://dzen.ru/a/ZgbY3oUpEg50GaB-)
[10] Статья Е.Л. Александровой «Дачная местность Шувалово – Озерки». Журнал «История Петербурга» № 4 (38). 2007, с.3-13
[11] Статья Н.Г. Кузьминой «История машиностроительного завода на Выборгской стороне» (https://vk.com/doc297628_631385625?hash=4qh3tZBMYvq6SjN3qquD7ogd60IlbvOaAJpgmr8L1pL)
[12] Интернет-портал «PastVu – ретроспектива среды обитания человечества» (https://pastvu.com/)

вблизи возникшей железной дороги на ранее пустовавших землях (Левашово – Графская, Ольгино).

Введение в 1844 году 18-местных дилижансов, ходивших в Парголово 8 раз в день от Казанского собора, усилило наплыв дачников. Этому же способствовало и освобождение от крепостной зависимости крестьян. В 1861 году они получили душевые наделы – участки земли (около 3 десятин на душу), которые они должны были выкупить у своих помещиков, а затем могли сдавать в аренду на 30, иногда на 20 лет для строительства на них дач. За арендатором предусматривалось право постройки на участке не только домов, но ферм и других сооружений, устройство садов и огородов, а также передача арендных прав третьим лицам. По окончании срока аренды все возведенные на участке постройки и благоустройство переходили безвозмездно в собственность имения, т. е. владельца земли. Территория, занимаемая Озерками и Шуваловом, оставалась во владении Шуваловых, поскольку земля графской мызы, как высочайше пожалованная, не могла быть продана или подарена без высочайшего разрешения.

Начиная с 1860-х годов – второго периода «дачного бума» – на парголовских землях, близ Суздальской слободы с западной стороны от Поклонной горы вдоль Выборгского тракта, возникли бывшие дачные местности Шувалово и Озерки. Застройка активизировалась после открытия движения по Финляндской железной дороге.

В 1910-е годы по железной дороге курсировало в сутки более 65 поездов. К тому времени деревянные здания станций обветшали и не соответствовали назначению в зимнее время, и их заменили новыми, каменными, приспособленными для зимы. Были перестроены Шуваловский и Парголовский вокзалы, а в Озерках возведен новый.

Автором этих сооружений был финский архитектор Бруно Гранхольм (1857–1930) – ученик крупного зодчего финской эклектики Теодора Хейера и архитектор Главного управления железных дорог Финляндии с 1892 года. Здание станции Озерки (см. Фото 3) было построено в 1902 году.

Фото 3. Ж/д станция Озерки. 1906 г.
(интернет–портал «PastVu»)

Активная застройка в районе Суздальских озер сделала обременительными условия 30-летней аренды земли, а обращения отдельных арендаторов к владельцу земли отклика не нашли, поскольку обращаться за высочайшим разрешением из-за отдельных участков было неэтично. Поэтому, когда в 1876 году скончался очередной владелец имения – граф Андрей Павлович, его наследники – сыновья Павел и Михаил и дочери Елизавета, Екатерина и Мария, находясь в затруднительном финансовом положении, ходатайствовали о разрешении на продажу части своего майоратного имения. Ходатайство было удовлетворено в 1877 году утверждением Александром II «Устава Товарищества на паях для устройства дачных помещений в Шувалове.

Уставом определялось, что «Товарищество учреждается с целью приобретения от наследников гр. Шувалова земли, называемой Шувалово, с целью приведения этой местности в надлежащее устройство, соответствующее требованиям дачной жизни, и устройства парка или места гулянья с необходимыми для этой цели, равно для музыки и танцев, постройками». После утверждения устава товарищество провело планировку 30 улиц, названных именами членов семьи Шуваловых, разделило территорию на 500 без малого участков и приступило к их распродаже.

Большинство покупателей были состоятельными представителями военной и чиновной интеллигенции, врачи, купечество. В купчие на продажу товарищество включало

запрещение открывать «питейные заведения и предприятия, пожароопасные и производящие шум». По лесу были разбиты параллельные и поперечные дороги, прорыты канавы для осушения.

Главные улицы (Елизаветинская, проведенная от железнодорожной станции Шувалово до Выборгского шоссе, и Большая Озерная), по которым следовали экипажи из города и располагались торговые заведения, мостились и освещались. Прочие были в зависимости от погоды или грязными, или пыльными. Каждый владелец благоустраивал и освещал свой участок, если считал это нужным. Вдоль озер устраивали аллеи. На территории между Первым и Вторым озерами появился сад для гулянья, состоявший преимущественно из сосновых деревьев. По берегам озер возникали дачи. Особенно живописна была холмистая часть Шувалова, напротив Второго (Среднего) озера, поднимающаяся по направлению к шоссе. Эта часть была застроена роскошными дачами с утопавшими в зелени бельведерами.

Планировка местности оформилась к 1890 году и без существенных изменений сохранилась до наших дней.

На равнинных участках вблизи озер стали сооружаться дачи с элементами нового господствовавшего стиля. Здесь располагались изящные дачи замысловатой архитектуры, увенчанные башнями с островерхими крышами или куполообразными кровлями, богато украшенные резьбой: дача Князева на Елизаветинской, д.3; напротив нее дача Бочарникова – д.4; дача Эйхе на Озерной, д.3 и дача Зимина на Озерной, д.26 (выходила фасадами на Второе озеро и канал к Третьему (Суздальскому) озеру. Это было красивое здание с резными балкончиками и верандами, частично нависавшими над каналом, долгое время сохранялась каменная лестница, ведущая к озеру).

На низменных участках строились совсем простенькие дачи для менее состоятельных съемщиков.

Дача «Товарищества на паях» в Озерках (см.Фото 4, 5), она же – Дача Алфёрова с территорией» (здание являлось ОКН с 1992 по 2000 гг.) по ул. Корякова (бывшая Екатерининская), д.22 – участок застраивался с 1878 г., когда «Товарищество на паях» Д.В. Стасова, сына архитектора Василия Стасова, выкупило у Шуваловых эти земли под обустройство дачных участков. При осмотре «интерьера» обнаружились газеты 1878 г., которыми оклеены стены. Дача горела, стояла в руинах. Разобрана 21 апреля 2012 г., на участке возведено новое строение.

В числе владельцев крупных дач были: Константин Ильич Глазунов (известный книгоиздатель, предки которого с 1780 г. имели книжные лавки в Москве и Санкт-Петербурге) – отец композитора, и директора Петербургской консерватории Александра Константиновича Глазунова (Варваринская ул., д.2) (см.Фото 6, 7); Э.К. Росси – врач лейб-гвардии Финляндского полка и, предположительно, сын известного архитектора (Варваринская ул., д.5 и д. 7); М.Г. Черняев – генерал, командовавший (по приглашению сербского правительства) в период Балканской войны в 1875–1876 годов моравской армией; П.А. Авенариус – директор Невской пригородной конно-железной дороги, и строитель Приморской железнодорожной линии на Сестрорецк; купец 1-й гильдии Г.Г. Елисеев, о даче которого здесь напоминает лишь название Елисеевской улицы, вблизи станции Озерки. Дача, предположительно, находилась на северном берегу Верхнего Суздальского озера, в районе современных улиц Елисеевская и Александровская. Дача в Озерках была одной из его загородных резиденций. В советское время здание использовалось как санаторий, затем было утрачено. Предположительно, здание было разрушено или перестроено в 1950–1970-е годы, когда Озерки активно застраивались.

От кирпичных особняков остались лишь руины или ступеньки, и лестницы к озерам. Деревянных дач сохранялось до начала 1990-х годов больше, и почти все они исчезли сейчас.

Сохранились: дача Г. Лесснера…, флигель дачи Глазунова (Варваринская, д.2) – в 2018-2019 годах здание отреставрировано благодаря строительству нового жилого комплекса, на территории которого оно оказалось, несколько дач на Большой Озерной и две дачи на Береговой

ул., д.2, возведенные в 1880-е годы при саде «Озерки», где с 1877 по 1900 годы находился известный (не менее Павловского) Музыкальный вокзал.

Фото 4. Дача «Товарищества на паях» в Озерках по ул. Корякова (бывшая Екатерининская, д.22). Съемка 1970-х гг., В.Муратов

Фото 5. Дача «Товарищества на паях» в Озерках по ул. Корякова (бывшая Екатерининская, д.22). Съемка конца 1990-х гг.

Фото 6. Флигель дачи А.К. Глазунова (Варваринская ул., д.2). Съемка начала XX в.

Фото 7. Флигель дачи А.К. Глазунова (Варваринская ул., д.2). Съемка после реставрации 2019 г.

На Варваринской ул., д.23 (см.Фото 8, 9) размещалось построенное в 1910-х гг. в неоклассическом стиле одноэтажное здание, где находилась школа немецкой колонии. Сама колония, возникшая в 1868 г., находилась на другой стороне Выборгского шоссе, от Поклонной горы до Первого Парголова.

Фото 8. Школа немецкой Ново-Парголовской колонии - Жилой дом (Варваринская ул., д.23). Съемка 1910-х гг.

Фото 9. Школа немецкой Ново-Парголовской колонии - Жилой дом (Варваринская ул., д.23). Съемка 2010-х гг.

28 марта (10 апреля) 1906 г. на Варваринской ул., поблизости от Дачи Лесснера, был убит известный священник Георгий Аполлонович Гапон (поп Гапон).

Узнав о сотрудничестве отца Георгия с охранкой, лидеры партии эсеров приняли решение о ликвидации провокатора. Возглавить эту акцию поручили его другу, члену партии социалистов-революционеров, П.М. Рутенбергу.

24 марта 1906 г. Рутенберг снял дачу Звержинской на углу Ольгинской (нынешней Эриванской) и Варваринской улиц.

Дача была двухэтажной, окрашенной в голубой цвет. Дом был в запущенном состоянии. Здесь и состоялась встреча членов суда и провокатора. Дача, на которой произошло убийство, была снесена в 1909 году. Как сообщают современники, снос произошёл по причине того, что никто не желал снимать дачу, ставшую местом трагедии (см.Рис.11 и Фото 11).

Фото 10. Г. Гапон. Портрет работы неизвестного художника.

Вот, к примеру, что напечатало издание «Петербургская газета» в выпуске от 30 (17) мая 1909 года, цитата:

«Дачи Звержинских, около которых в Шувалове сложились целые легенды, как «контрабандные», так и «политические» и на одной из которых, стоящей над вторым озером, найден три года назад труп Георгия Гапона, казненного революционерами, больше не существуют. Все они снесены и на месте четырех дач – пустырь, покрытый мусором. Причина, как говорят, частью ветхостью трех дач, а относительно «Гапоновской», как более новой – упорное нежелание снимать ее…»

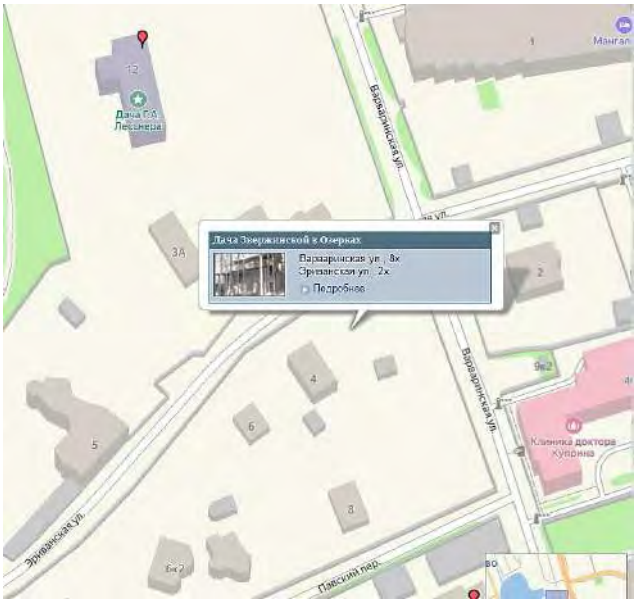


Рис. 11. Место расположения дачи Звержинской в Озерках

Фото 11. Вид дачи Звержинской в Озерках. ЦГАКФФД СПб

3.2. Здание особняка Лесснера – ОКН «Дача Леснера с участком»

По информации КГИОП и других открытых источников информации, историческая хронология Варваринской улицы и здания Объекта выглядит следующим образом.

Варваринская улица известна с конца XIX — начала XX века. Варваринская была названа по имени Варвары Петровны Шуваловой, урождённой Шаховской (1796—1870) и сохранила

первоначальное имя до наших дней. По данным справочника «Петербург в названиях улиц» название было дано в 1889 году.

✓ В 1879 г. участок приобретен Густавом Арнольдом Лесснером (1822 – 1887) – прусским подданным.

✓ Конец XIX века – строительство особняка. Что касается даты постройки, в основном фигурирует 1890 год. В то же время история не так прозрачна. Есть версия, что автором проекта мог быть инженер-архитектор Борис Гвидонович фон Гук, который в 1910-е годы проектировал в Петербурге производственные здания Минного завода на Чугунной улице, завода Г.А. Лесснера и Снарядного завода на Выборгской набережной. Авторству фон Гука приписывают еще несколько дачных домов в стиле «модерн».

✓ До 1917 г. – пристроен двухэтажный объем в южной части особняка.

✓ Особняк, в первые почти 27 лет его существования, принадлежал семье крупного промышленника и автомобилестроителя Густава Лесснера.

✓ После 1917 г. – перепланировка под нужды детской экскурсионно-туристической станции.

✓ С 1919 г. – в пользовании детской экскурсионно-туристической станции.

Далее приводим цитату заметки из газеты «Вечерний Ленинград» №136 (1990) от 10.06.1952. С.2): Изучение родного края. Туристические походы школьников.

«Путешествия по родному краю - любимый отдых нашей детворы. Нынешним летом десятки тысяч ленинградских школьников примут участие в различных экскурсиях и походах.

В конце мая в Озерках открылся Дом юного туриста, который будет обслуживать ребят, отдыхающих в городских пионерских лагерях. За лето здесь побывает около 15.000 учащихся. Они будут тренироваться к дальним походам, а также совершать однодневным экскурсии под руководством опытных инструкторов.

Наших школьником особенно привлекает своими историческими местами и живописной природой Карельский перешеек. Почти ежедневно группы туристов отправляются в походы по маршруту Солнечное - Горьковское. Юные путешественники посетят «Пенаты», побывают на Щучьем озере, в поселке Ильичево, познакомится с домиком-музеем В.И. Ленина, посмотрят Корабельную рощу. На этом пути для отдыха ребят оборудованы три палаточные базы.

Скоро сдадут последние экзамены учащиеся старших классов. Многие из них отправятся в дальние походы по маршрутам, разработанным детской экскурсионно-туристской станцией. Так, учащиеся 85-й, 299-й и других школ отправятся в поход из Зеленогорска в Приозерск. Они пройдут около 180 километров, соберут ценный материал о природе Карельского перешейка, о его богатствах. Участники походов получат значки «Турист СССР».

Группа старшеклассников в дни летних каникул побывает в столице нашей Родины - Москве, в Крыму, на великих стройках коммунизма, совершит пароходные, прогулки по Волге и Волго-Донскому судоходному каналу.

В пригородах Ленинграда открываются районные туристские лагери. Для школьников Ждановского района оборудуется лагерь на станции Сиверская, Октябрьский район открывает лагерь в Молодцове, Калининский - в Шувалове, Кировский - в Тосно.»

✓ 1954 – 1990-е гг. – в пользовании Дома юного туриста Ленинградского ордена трудового Красного Знамени городского дворца пионеров и школьников им. А.А. Жданова.

✓ К 1967 г. – здание было перестроено, в т.ч.: разобрана двух- или трехъярусная башня с конической кровлей, располагавшаяся на северо-восточном углу здания, на ее месте устроена прямоугольная веранда; галерея, соединявшая 2 объема здания, расширена, в ней устроена деревянная лестница; под здание подведен бетонный фундамент; перепланировка помещений.

✓ 1-я половина 1990-х гг. – здание иногда использовалось под лыжную базу.

✓ С 2004 г. – в пользовании Дома юного туриста ГБНОУ «Санкт-Петербургский городской Дворец творчества юных».

✓ С 29.03.2023 г. – здание ОКН передано ГБУ «ГУИОН» в оперативное управление.

✓ С 31.05.2023 г. – земельный участок под ОКН закреплен за ГБУ «ГУИОН на праве безвозмездного пользования».

Дореволюционные снимки дачи Лесснера пока не найдены. Ниже, на Фото 12 – 19, приведены фотоматериалы из указанных выше источников информации об ОКН, а также, из ФГБУК «Государственный центральный музей современной истории России» (далее – ГЦМСИР) и Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (далее – ЦГАКФФД СПб).

Фото 12. Озерковская экскурсионная станция, 04.10.1920
ГЦМСИР (Номер по КП (ГИК): ГИК 21267/14а)

Фото 13. Восточный фасад. Общий вид деревянного дома № 12
на улице Варваринской (бывшая дача Густава Лесснера, 1890-е гг.).
ЦГАКФФД СПб Ар 224490 (07.05.1987).

Фото 14. Вид части восточного фасада с застекленной верандой
ЦГАКФД СПб Ар 224492 (07.05.1987).

Фото 15. Восточный фасад (2010-е гг.)

Фото 16. Вид на остатки фонтана и часть западного фасада (2010-е гг.)

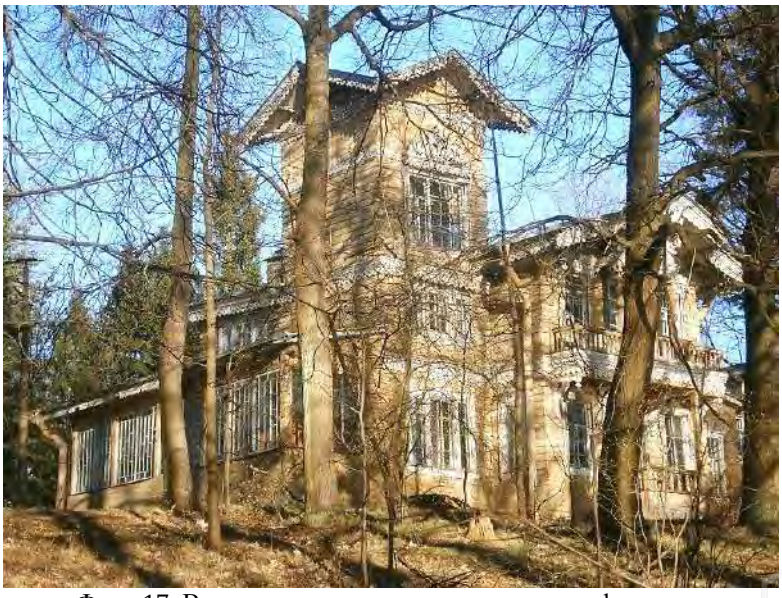


Фото 17. Вид на части северного и западного фасадов
(май 2017 г.)

Фото 18. Одно из помещений ОКН (июль 2020 г.)

Фото 19. Одно из помещений ОКН (июль 2020 г.)

3.3. О Лесснерах, их бизнесе в Санкт-Петербурге

Густав Арнольд Лесснер (1822–1887) родился в Дрездене, швед по крови, прусский подданный. С 1860 г. был купцом 2-й гильдии, а с 1867 г. перешел в 1-ю гильдию (см.Фото 20).

В 30-летнем возрасте он переехал в Санкт-Петербург и приобрел участок, расположенный от берега реки Большой Невки до Оренбургской ул. вдоль Сахарного переулка, где начал строительство мастерских.

В 1852 г. основал в Петербурге фабрику по производству типографского оборудования.

В 1853 г. он получил высочайшее разрешение от императора Николая I на постройку маленькой ткацкой фабрики и плавильных печей.

В 1859 г. замысел Г.А. Лесснера изменился, и решено было приспособить построенное каменное здание для слесарного завода по выпуску и ремонту типографского оборудования. Так, на Оренбургской ул., д. 8 открылось «Заведение типографских принадлежностей Г.А. Лесснера.

Фото 20. Г.А. Лесснер (1822–1887)

С 1878 г. предприятие по заказу Морского ведомства выпускало минные аппараты. Завод производил также прессы, насосы, паровые машины.

Архитектор Николай Васильевич Трусов (1820–1886) в 1875 г. возвел особняк Г.А. Лесснера на углу Сахарного переулка и Выборгской набережной (ныне – Сампсониевская наб., д. 13), позже надстроен. Наследники Лесснера продолжили строительство новых корпусов.

Сам Густав Арнольд Лесснер поселился здесь же на Выборгской стороне (Оренбургской ул., д.8).

В 1892 г. по проекту техника городской управы Федора Карловича фон Пирвица был возведен литейный цех механического завода А.Г. Лесснера на Оренбургской ул., д.6. Предприятие получило название – чугунолитейный и механический завод.

Большое значение и резонанс имела проведенная в 1896 г. Всероссийская промышленная и художественная выставка в Нижнем Новгороде. После ее завершения право изображать на своей продукции государственный герб, среди прочих фирм, получил машиностроительный и котельный завод Г.А. Лесснера, став, таким образом, поставщиком двора Его Императорского Величества.

Густав Арнольд Лесснер был женат дважды. В первый брак он вступил с Эмилией Лихт и имел сына Арнольда Фридриха Отто Лесснера, который принимал участие в управлении заводом.

Женился второй раз на прусской подданной Марии Андреевне Эрфурт (1842–?), которая платила гильдейскую повинность с 1887 г. и содержала механический завод. Лесснер оставил наследство ей и троим сыновьям:

✓ Густав Альберт Георг Эмиль (1861–?) получил образование в училище св. Петра (Петришулле);

✓ Густав Павел Артур (1867–?), образование получил в Петропавловском училище. Со второй половины 1893 г. (в 32 года) стал купцом 2-й гильдии;

✓ Андрей Роберт Гуго (1876–?) – саксонский подданный, платил гильдейскую повинность со второй половины 1895 г. являлся содержателем чугунолитейного и котельного завода под фирмою «машиностроительный завод Г.А. ЛесснерЪ» на правах полного товарищества с купцами Густавом Альбертом и Густавом Павлом Лесснером.

Все они проживали на Сампсониевской набережной д.3 в собственном особняке. В завещании, составленном в 1886 г., Г. Лесснер выражал «желание, чтобы дети его перешли в подданство российской империи». При этом согласование предпочтений членов семьи увязывалось с интересами развития предприятия: опекуном по имуществу назначалась жена, но непосредственный надзор за производством Г. Лесснер поручил «своему другу», петербургскому предпринимателю-сахарозаводчику Л. Кенигу. После смерти Густава Лесснера собственниками предприятия стали наследники: вдова и дети.

Ни один из домов семьи Лесснеров не сохранился, и лишь особняк на Варваринской хранит память об этих людях.

К 1887 г. за вклад в развитие отечественной промышленности был удостоен многих престижных наград, в т.ч. и на международных выставках: 1870 г., Санкт-Петербург – Большая золотая медаль; 1873 г., Вена – медаль Преуспеяния; 1874 г. – золотая медаль «За полезное» на Анненской ленте; 1876 г., Филадельфия – две большие медали.

Густав Арнольд Лесснер скончался в 1887 году и похоронен на Волковском Лютеранском кладбище. Таким образом дача на Варваринской не могла принадлежать ему. Скорее всего, владельцем был один из сыновей Густава Арнольда Лесснера. К сожалению, пока не удалось установить судьбу промышленников после 1917-го года. Странным кажется и то, что практически нет фотографий столь известной семьи.

В 1898 г. фирма на Сампсониевской набережной была преобразована в «Акционерное Общество Машиностроительного, чугунолитейного и котельного заводов». Существовали отделения в Москве и Нижнем Новгороде. Рядом свободного места не оказалось, пришлось прибрести участок чуть севернее и примерно в это же время на Выборгской набережной открыли второй завод («Новый Лесснер»). Братья Лесснеры на Выборгской наб., на углу Батенинской ул. (ныне – ул. Александра Матросова) построили второй завод, названный «Новый Лесснер».

Первой относительно успешной попыткой создать серийное производство автомобилей в России можно считать пример завода «Лесснер».

31 марта 1902 года – петербургский машиностроительный завод заключил контракт на исключительное право сборки в России автомобилей марки «Даймлер», которая станет Daimler-Benz AG, прославив немецкий автопром машинами Mercedes-Benz.

Рис. 12. Рекламное объявление завода АО «Лесснер» 1900-х гг.

Важную роль в становлении марки сыграла связь с талантливым русским инженером Борисом Григорьевичем Луцким – одним из первых конструкторов автомобилей и двигателей внутреннего сгорания. Кстати, его двигатели ставили в немецкие «Даймлер».

Благодаря новому направлению развития завода – производству «самодвижущихся экипажей» – Россия вошла в число стран, «выпускавших в начале XX в. автомобили». На заводе было выпущено 13 разновидностей автомобилей, за которые АО «Лесснер» получил золотую медаль на международной автомобильной выставке в 1908 г. «За установление автомобильного производства в России».

В 1909 г., после разлада с «Даймлером» (немецкие партнеры были недовольны низкими продажами автомобилей в России из-за завышенных цен), от автобизнеса Лесснеры отказались полностью. К тому моменту собрано было около ста машин: грузовиков, омнибусов, почтовых фургонов «Лесснер Тип 1» и лимузинов.

Эстафету «Лесснера» принял Русско-Балтийский вагонный завод в Риге, который начал производство легендарных «Руссо-Балтов», прославивших наше Отечество на весь мир.

Завод Лесснеров продолжал выпускать кузнечные горны, бензиновые и керосиновые двигатели, газогенераторы, паровые машины, котлы, а также типографские станки. К концу XIX в. АО «Г.А. Лесснер» вошло в тройку крупнейших машиностроительных заводов Санкт-Петербурга, принадлежавших немецким предпринимателям, превратилось в крупнейшее высокотехнологичное производство, выполнявшее заказы для Военно-морского ведомства Российской империи. В середине XIX в. на «механическом и чугунолитейном заводе работало 541 человек». К началу XX в. число рабочих выросло почти в два раза. Так, в 1908 г. на «Старом Лесснере» работало 100 человек, а на «Новом Лесснере» – 950 рабочих.

В 1912 г. два коммерсанта из Петербурга – крупнейший в Европе нефтедобытчик Эммануэль Нобель (брат Альфреда Нобеля) и Артур Лесснер – владелец машиностроительного завода Г.А. Лесснера создали акционерное общество с привлечением банковского капитала «Ноблесснер» (название родилось из фамилий двух компаньонов). В Таллине они возвели верфь для строительства подводных лодок. Правление судостроительного АО «Ноблесснер» находилось на Сампсониевской наб., д. 3, и на 1916 г. имело основной капитал 3 млн руб. В 1913–1917 гг. было построено 12 ультрасовременных по тем временам подводных лодок. В 1920-х годах в независимой Эстонии «Ноблесснер» прекратил производство подводных лодок. Осколки былого крупного предприятия работали в Эстонии аж до 2018-го – чинили гражданские суда.

Сотрудничество этих двух фирм стало определяющим для роста их производственного и коммерческого потенциала в условиях обновления социально-экономической и политической жизни Российской империи в начале XX в.

С 1914 г. на заводе в Петрограде производили снаряды, мины, корабельное оборудование.

После Октябрьской революции 1917 г. завод был национализирован. Завод Людвига Нобеля получил в 1919 г. название «Русский дизель», а завод «Новый Лесснер» стал Государственным механическим заводом им. Карла Маркса, а затем головным заводом Ленинградского машиностроительного объединения (ЛМО) имени Карла Маркса по производству оборудования для текстильной промышленности, включая оборудование для производства химических волокон.

В 1927 г. завод получил название «Двигатель». На заводе выпускались боеприпасы и вооружение, в том числе «Катюши». За трудовой подвиг в 1942 г. завод награжден орденом Трудового Красного Знамени.

В 1960–1990-е годы был головным машиностроительным заводом им. Карла Маркса по производству военного оборудования, хотя официально производил оборудование для текстильной промышленности, в том числе вязальные машины «Нева».

В 1990-е гг. предприятие прекратило деятельность. Так окончательно завершилась полуторавековая история заводов Лесснеров.

Судьба заводских построек «Нового Лесснера» печальна. В 2015–2016 гг. от них ничего не осталось. Сейчас на месте исторической застройки мы можем наблюдать ЖК «Новый Лесснер».

Цитата с сайта застройщика: «Мы горды тем, что строим на месте, которое впитало сполна это благотворное информационное поле, и надеемся, что оно передастся и нам как застройщикам, и людям, которые будут жить в ЖК «Новый Лесснер».

Г.А. Лесснер, начав с создания небольших мастерских по ремонту типографского оборудования, вывел свое предприятие на мировой уровень. Семья предпринимателей Лесснеров оставила заметный след в истории промышленной жизни Выборгской стороны Санкт-Петербурга и России в целом.

В 2024 г. студентами СПб ГАСУ, в рамках конкурса, был выполнен ряд проектов реставрации ОКН с приспособлением для современного использования в отношении нескольких объектов культурного наследия, в т.ч. рассматриваемого ОКН. Выставка конкурсных работ прошла в рамках проведенной с 31 октября по 01 ноября 2024 года IV конференции по сохранению объектов культурного наследия – памятников деревянной архитектуры, организованной КГИОП. Инициатором конференции выступил КГИОП при поддержке Правительства Санкт-Петербурга, СПб ГБУ «Управление инвестиций», ГБУ «ГУИОН», СПб ГО ВООПИК, СПб ГАСУ.

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта).

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 18.06.2014 № 10-323 относятся:

1. объемно-пространственное решение территории:
   - ✓ местоположение территории;
   - ✓ рельеф участка – уступчатый с террасами;
   - ✓ местоположение здания;
   - ✓ пейзажный сад:
     - ✓ главная аллея – местоположение, вид покрытия;
     - ✓ старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав;
     - ✓ круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация;
2. объемно-пространственное решение:
   - ✓ исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной двухэтажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в северной части здания;
   - ✓ крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция (деревянная стропильная с металлическим окрытием), конфигурация (односкатные и двускатные);
   - ✓ печная труба;
3. конструктивная система здания:
   - ✓ фундаменты;
   - ✓ сруб;
   - ✓ лестницы – местоположение;
   - ✓ печка второго этажа;
4. историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций:

5. архитектурно-художественное решение фасадов:
   - ✓ материал отделки фасадов – деревянная профилированная вагонка;
   - ✓ архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов);
   - ✓ свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах;
   - ✓ трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду;
   - ✓ оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

Ввиду того, по информации администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), что фасады и конструктивные элементы Объекта, находятся в неудовлетворительном состоянии и имеется необходимость выполнение работ по консервации Объекта и комплекса противоаварийных работ, сотрудниками ГБУ «ГУИОН» при осуществлении выездных мероприятий произведен осмотр только снаружи аварийного здания.

Информация, содержащаяся в подготовленных КГИОП актах технического состояния ОКН (от 24.09.2021) и отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии (от 04.05.2022), отчасти актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025, приведена ниже. Следует учесть, что на данный момент проведение осмотра внутренних помещений ОКН невозможен ввиду аварийности его конструкций.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой сложное ассиметричное в плане, нежилое, двухэтажное, деревянное здание с одноосевой трехэтажной башней в северной части и одноэтажными террасами по северному и западному фасадам. По визуальному осмотру состояние неудовлетворительное.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы	
2.1.	Основания	
2.1.1.	Фундамент	Сооружение расположено на бутовых столбах с кирпичным цоколем. По визуальному осмотру состояние неудовлетворительное. Наружная часть фундамента оштукатурена.
2.1.2.	Цоколи	Кирпичные, оштукатурены. Часть цоколя скрыта культурным слоем, наблюдались обширные деформации, трещины и сколы штукатурного слоя, обширные зоны намокания и биопоражений, фрагментарные утраты штукатурного слоя (с обнажением кирпичной кладки). Выпадение каменных элементов, прорастание мелкой зеленой растительности из-под цоколя и в его трещинах
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.

2.2.	Несущие конструкции	
2.2.1.	Стены	Несущие стены здания – деревянный сруб, скрыт под обшивкой фасадов. Облицовка стен – деревянная обшивка, присутствуют трещины, следы намокания. Окраска облицовки стен частично утрачена, окрасочный слой загрязнен. Наблюдались горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах, расслоение древесины. При визуальном освидетельствовании стен здания выявлены следующие дефекты и повреждения: венцы в местах протечек имеют микологические поражения.
2.2.2.	Колонны, столбы	Деревянный столб в интерьере (пом. 1-Н (10), окрашен: наблюдались отслоения и фрагментарные утраты окрасочного слоя. Столбы западного крыльца и балкона, окрашены: наблюдались шелушение и фрагментарные утраты окрасочного слоя, рассыхание древесины, продольные трещины.
2.3.	Перекрытия – имеется деформация.	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные	Плоские, общее состояние удовлетворительное.
2.3.3.	Перемычки оконных и дверных проемов	Прямоугольные. Общее состояние удовлетворительное. Наблюдались перекосы части дверных проемов.
2.4.	Крыша	Многоскатная.
2.4.1.	Трубы	Три кирпичных печных трубы. Наблюдались трещины, утраты отделочных слоев, деструкция и вывалы кирпичной кладки, выветривание шовного раствора.
2.4.2.	Стропила	Деревянные. В местах вскрытия чердачного перекрытия состояние удовлетворительное. Большая часть конструкций недоступна для осмотра. Несущими элементами конструкций покрытия являются деревянные стропила, мауэрлат, обрешетка.
2.4.3.	Обрешетка	Деревянная. В местах вскрытия чердачного перекрытия состояние удовлетворительное. Большая часть конструкций недоступна для осмотра.
2.4.4.	Кровля	Кровля обследуемого здания выполнена из листовой кровельной стали. Общее состояние удовлетворительное. Наблюдались локальные зоны биопоражений на поверхности кровли. При визуальном освидетельствовании конструкций покрытия выявлены следующие дефекты и повреждения: не плотное соединение фальцев, пробоины и нарушение примыканий местами.
2.5.	Главы, шатры	
2.5.1.	Конструкция	Одноосевая башня в северной части здания. Состояние конструкций удовлетворительное.

2.5.2.	Покрытие	Металлическое.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	Наблюдались деформации и механические повреждения, локальные утраты водоотводящих конструкций, шелушения и утраты окрасочного слоя, локальные зоны биопоражений.
2.6.1.	Желоба	Металлические, окрашены.
2.6.2.	Трубы	Металлические, окрашены. Часть нижних труб утрачена.
2.7.	Фасады	
2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Информационные надписи и обозначения на ОКН отсутствуют.
2.7.2.	Облицовка стен	Профилированная калеванная доска (горизонтального направления в уровне первого-второго этажей; вертикального направления в нижней части стен, фронтонах, над линией межэтажного карниза; диагонального направления во фронтоне южной части западного фасада); Наблюдались следы намокания и биопоражений, деформации элементов, фрагментарные утраты облицовки.
2.7.3.	Окраска стен	Окрашены; Наблюдались шелушение и утраты окрасочного слоя.
2.7.4.	Монументальная живопись, лепнина	Отсутствуют.
2.7.5.	Декоративные элементы	Пропильная резьба: оформление оконных проемов (наличники): причелины, подзоры, полотенца. Кронштейны под кровельными свесами и балконом. Наблюдались фрагментарные утраты декоративных элементов, шелушение окрасочного слоя.
2.7.6.	Карнизы	Межэтажные тяги, венчающий карниз. Общее состояние неудовлетворительное. Наблюдались фрагментарные утраты декоративных элементов.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Трехчастный балкон западного фасада: состояние неудовлетворительное, наблюдались следы намокания, утраты напольного покрытия, отклонение площадки балкона от горизонтальной оси. Деревянное крыльцо западного фасада: состояние неудовлетворительное, наблюдались трещины, следы биопоражений, рассыхание древесины, отклонение площадки балкона от горизонтальной оси, деформация ограждения крыльца. Деревянное крыльцо восточного фасада с бетонными устоями: состояние неудовлетворительное, наблюдались утраты отделочного слоя устоев (деревянные доски), обширные зоны намокания древесины ступеней, загнивания, биопоражений. При визуальном освидетельствовании конструкций крылец выявлены следующие дефекты и повреждения: обшивка местами утрачена, доски поражены гнилью

2.7.9.	Окна	Оконные проемы прямоугольные. Заполнение оконных проемов выполнено из деревянных переплетов с двойным остеклением. Наблюдаются, волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами, стертость элементов оконных заполнений и щели в притворах. Частично оконные заполнения утрачены, остекление практически отсутствует. Наблюдались фрагментарные шелушения, отслоения и утраты окрасочного слоя, расслоение древесины. Оконные проемы закрыты изнутри металлическими листами.
2.7.10.	Двери	Дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные (щитовые, филенчатые, с остекленной фрамугой); наблюдались фрагментарные шелушения и утраты окрасочного слоя, лакокрасочные наслоения, локальные зоны намокания в нижней части дверных полотен и биопоражения, загнивание древесины.
2.8.	Интерьеры помещений	Наблюдались глубокие трещины в углах стен в интерьере, деформация внешней отделки. Помещения захламлены бытовым и строительным мусором.
2.8.1.	Полы	Современные материалы (линолеум, паркет) по доскам: в части помещений напольное покрытие отсутствует полностью или частично, имеются места вскрытий полов (пом. 1-Н (5; 7; 9; 11), 2-Н (3; 5), 3-Н (11; 12; 14), 4-Н (1)); Деревянный пол: наблюдались локальные следы намокания, потертости в ходовых местах, трещины в деревянном покрытии, загрязнения. Линолеум: наблюдались разрывы материала, фрагментарные утраты, деформации незакрепленных полотен.
2.8.2.	Перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Оштукатурены. В части помещений закрыты панелями (пенополистирол, фанера); имеются места вскрытий перекрытий (пом. 1-Н (10), 3-Н (10), 4-Н (1)); наблюдались фрагментарные утраты отделочных слоев (до дранки), трещины в штукатурном слое, шелушения окрасочного слоя, обширные зоны намокания и грибковых биопоражений.
2.8.3.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	Оштукатурены. Наблюдались вандальные надписи и загрязнения, фрагментарные утраты отделочных слоев (до дранки), трещины в штукатурном слое, следы намокания и грибковых биопоражений.
2.8.4.	Перегородки	Деформаций по визуальному осмотру не наблюдалось.
2.8.5.	Живопись (монументальная и станковая):	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.

2.8.7.	Карнизы	В части помещений имеются профилированные карнизы с орнаментом; наблюдались многослойные лакокрасочные наслоения, трещины, фрагментарные утраты элементов.
2.8.8.	Печи, камины	Сохранились кирпичные дымоходы: наблюдались обширные утраты облицовки, деструкция кирпичной кладки, трещины, вывалы кирпича.
2.8.9.	Лестницы	Зафиксированы перекосы части проемов и конструкций лестниц. Четырехмаршевая деревянная лестница в северной части здания с деревянными ступенями и ограждением: наблюдались фрагментарные утраты окрасочного слоя, деформации деревянных конструкций, частичные утраты ступеней; среднистенная деревянная лестница на башню в северной части здания: наблюдались деформация деревянных конструкций, деформации деревянных досок, повреждения, утраты ступеней в уровне первого этажа.
2.8.10.	Двери	Проемы прямоугольные, материал заполнения –дерево, (филенчатые, щитовые); состояние неудовлетвори-тельное; наблюдались фрагментарные утраты окрасочного слоя, элементов дверных заполнений, трещины в дверных полотнах, перекос части дверных проемов; часть дверных заполнений обшита металлическими листами; часть дверных заполнений демонтирована и складирована в помещениях здания.
2.9.	Монументы, постаменты, скульптуры, обелиски, колонны	Отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным акта технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 24.09.2021, имеются: электроснабжение, отопление, водопровод и канализация. Отопление, изначально, осуществлялось с помощью печей. В ходе осмотра ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены.
2.11.	Территория ОКН	Территория ОКН представляет собой участок неправильной формы, на котором в юго-западной части расположено здание ОКН. По периметру территория ОКН ограничена частично современным металлическим забором с двустворчатыми металлическими воротами и калиткой (с восточной стороны по Варваринской ул.); частично современным металлическим ограждением, из сетки рабицы с калиткой (с северной, южной и западной сторон). Территория ОКН имеет выраженный рельеф (уступчатый с террасами) с уклоном к западу.

		От ворот (Варваринская улица) к главному входу в здание ОКН ведет грунтовая дорожка. Зарастает сорной травянистой растительностью. Восточная часть территории ОКН имеет газонное покрытие с примесью сорных трав, не окашивается, протоптаны дорожки; западная часть – лесной напочвенный покров. Древесные насаждения представлены разновозрастным древостоем (старовозрастным и средневозрастным): старовозрастные насаждения сосны обыкновенной, ели обыкновенной, дуба черешчатого, клена остролистного; средневозрастные – березы повислой, липы мелколистной, клена остролистного, сосны обыкновенной; с восточной стороны имеется аллейная посадка ели обыкновенной и липы мелколистной; молодняк представлен самосевом клена остролистного, дуба черешчатого, березы повислой, рябины обыкновенной. Кустарниковая растительность на территории представлена посадками из спиреи, находятся в неудовлетворительном состоянии, сильно разрослись (не стригутся). Древесные насаждения находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют приведения мероприятий по лечению, уходу и сохранению. Перед западным фасадом ОКН расположена круглая бетонная фонтанная чаша, являющаяся предметом охраны, которая находится в неудовлетворительном состоянии, наблюдались сколы, трещины, биопоражения. Территория ОКН в неудовлетворительном состоянии. Располагавшиеся на момент передачи ОКН и его территории в оперативное управление ГБУ «ГУИОН» (распоряжение КИО от 24.03.2023 № 245-рк) постройки с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И – признаны аварийными и снесены.
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

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

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 28.03.2025 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), Объект не подключён к сетям инженерного обеспечения.

В ответе КЭиИО от 19.02.205 № 01-20-2133/25-0-02, содержащем, в качестве приложений, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб», ООО «ПетербургГаз», ООО «ПетербургТеплоЭнерго» и ПАО «Россети Ленэнерго» сообщается следующее (выдержки, детальнее – в соответствующих приложениях):

1) Холодное водоснабжение прекращено 01.01.2013;
2) Водоотведение – не осуществляется, канализация выгребная;
3) ОКН располагается в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «Парнас» по адресу: 3-й Верхний пер., дом 10, литера А, располагающая резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства;
4) Договоров о подключении (технологическом присоединении) ОКН к газораспределительной сети заключено не было;
5) Подключение (технологическое присоединение) ОКН к сетям теплоснабжения отсутствует. Техническая возможность подключения отсутствует в связи с нахождением ОКН вне радиуса эффективного теплоснабжения от действующих источников теплоснабжения. ТУ подключения не выдавались. Договор о подключении не заключался;
6) Технологическое присоединение ОКН к электрическим сетям возможно при условии заключения договора. Справка на мощность от 29.07.2004 ПС 110 кВ Завода Светлана (ПС 103).

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

29.03.2023 за ГБУ «ГУИОН» зарегистрировано право оперативного управления в отношении зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литеры А, Б, В, Д, Е, Ж, И (распоряжение КИО от 24.03.2023 № 245-рк).

31.05.2023 за ГБУ «ГУИОН» зарегистрировано право постоянного бессрочного пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005417:5, на котором расположен ОКН, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (распоряжение КИО от 22.05.2023 № 95-рзу).

Постройки с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И – не являются объектами культурного наследия, признаны аварийными распоряжением КИО от 01.04.2024 № 346-рк.

Получено согласие КИО на снос построек с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И (распоряжение КИО от 26.04.2024 № 37-р).

Проведено ГИКЭ (акт от 23.08.2024) и КГИОП согласовал снос построек с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И (письмо КГИОП в ООО «НИиПИ Спецреставрация» № 01-24-2439/24-0-1 от 02.10.2024).

11.11.2024 по факту сноса проведено обследование и сняты с учета постройки с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И.

Распоряжением КИО от 11.02.2025 № 155-рк здание ОКН, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, изъято из оперативного управления ГБУ «ГУИОН».

Распоряжением КИО от 07.03.2025 № 65-рзу земельный участок, с кадастровым номером 78:36:0005417:5, на котором расположен ОКН, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, изъят из постоянного бессрочного пользования.

Постройка, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера З, числится в Реестре движимого имущества Санкт-Петербурга как «Хозблок (умывальня)». Лицо, ответственное за содержание объекта: Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга.

Согласно имеющемуся в материалах инвентарного дела Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2019, проведенного КИО, обследовано здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера З. В результате проведения обследования установлено, что данный объект демонтирован.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 24.03.2025 № ИВ-130-4613, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Согласно письму администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), внешние границы Объекта не изменены.

Сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025 выявление наличия самовольных перепланировок не осуществлено, ввиду аварийности здания ОКН и невозможности полноценного осмотра помещений.

Согласно актам обследования ОКН от 09.10.2019 и 02.04.2021, ККИ выявлено следующие перепланировки (переустройства):

- в ч.п. 7 помещения 2-Н Объекта установлено сантехническое оборудование;
- в ч.п. 8 помещения 3-Н Объекта демонтировано сантехническое оборудование;
- между ч.п. 4 и 7 помещения 3-Н Объекта оборудован оконный проем;
- в ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы.

Более позднее обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки (переустройства) ККИ не проводилось.

4.5. Входы в Объект

Согласно письму администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), входы закрыты, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН», в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025.

Доступ в здание, литера А, не возможен. Оконные и дверные проемы закрыты листами кровельного железа, изнутри здания.

Согласно поэтажному плану, Объект имеет два действующих входа со стороны восточного фасада здания, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025 (см. Рис. 13).

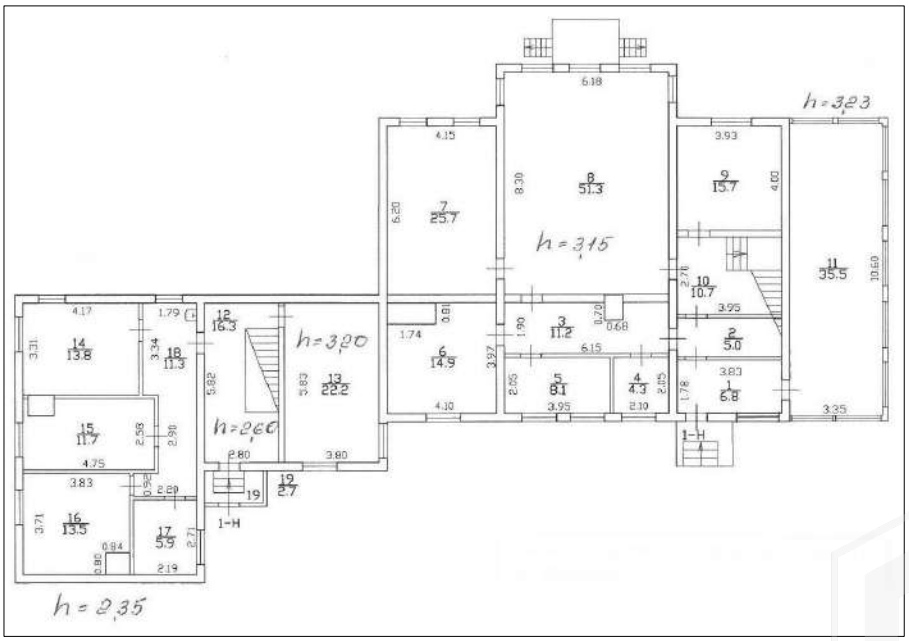


Рис. 13. План первого этажа (согласно выписке ЕГРН от 07.04.2025)

Ниже приведем поэтажные планы второго этажа и мансарды (см. Рис. 14, 15).

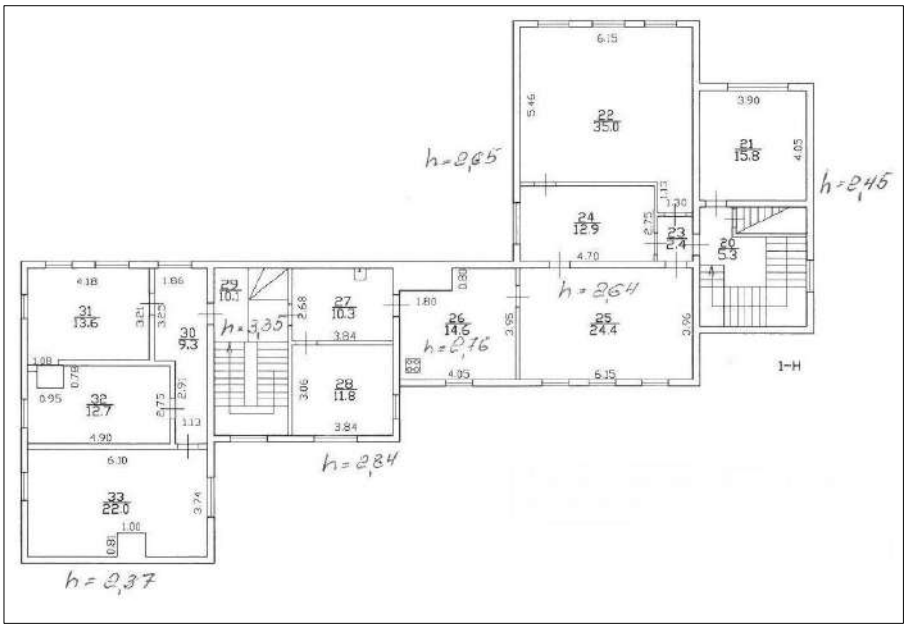


Рис. 14. План второго этажа (согласно выписке ЕГРН от 07.04.2025)

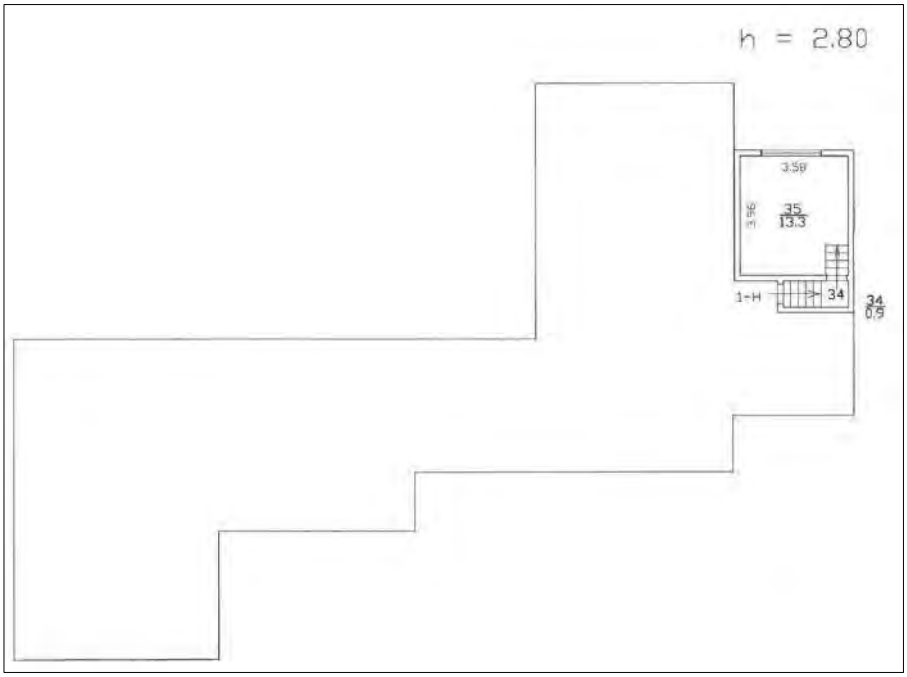


Рис. 15. План мансарды (согласно выписке ЕГРН от 07.04.2025)

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 28.03.2025

На Фото 21 – 48 представлены виды доступных к осмотру фасадов, их частей и территории Объекта.

Фото 21. Вид на восточный фасад со стороны ворот на Варваринской ул.

Фото 22. Вид на восточный фасад

Фото 23. Вид на левую часть восточного фасада

Фото 24. Вид на цоколь левой части восточного фасада

Фото 25. Вид на вход в ч.п. 19 пом.1-Н

Фото 26. Вид на часть восточного фасада возле входа в ч.п.19 (тамбур) пом.1-Н

Фото 27. Вид на центральную часть восточного фасада

Фото 28. Вид на центральную часть восточного фасада

Фото 29. Вид на цоколь центральной части Восточного фасада

Фото 30. Вид на 2-й этаж центральной части восточного фасада

Фото 31. Вид на правую часть восточного фасада и вход в ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н

Фото 32. Панорамный вид на восточный фасад

Фото 33. Вид на часть северо-восточного угла здания

Фото 34. Вид на цоколь северного фасада

Фото 35. Вид на правую часть восточного фасада и вход в ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н

Фото 36. Вид на северный и частично западный фасады

Фото 37. Вид на левую часть западного фасада

Фото 38. Вид на фонтан в западной части территории ОКН

Фото 39. Вид на западный фасад и часть территории с фонтаном

Фото 40. Вид на центральную часть западного фасада

Фото 41. Вид с юго-западного угла ОКН

Фото 42. Вид с южный фасад

Фото 43. Вид с юго-западной части территории ОКН в сторону Среднего Суздальского озера

Фото 44. Вид с юго-восточной части территории ОКН

Фото 45. Вид на северо-восточную часть территории ОКН

Фото 46. Вид на северную часть территории ОКН

Фото 47. Вид на западную часть территории ОКН и Среднее Суздальское озеро

Фото 48. Вид на западную часть территории ОКН, фонтан и Среднее Суздальское озеро

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела формирования проектов А.Н.Крутова

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов С.Д.Андреева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Большой Сампсониевский пр., д.86, Санкт-Петербург, 194100
Тел. (812) 576-56-09 Факс (812) 596-31-51
https://letters.gov.spb.ru/

ОКПО 04032617 **ОГРН** 1027801583743
ИНН/КПП 7802047944/780201001 **ОКОГУ** 23010

№01-33-3955/25-0-1 от 24.03.2025 ____

На №_____ от _____

**Заместителю директора
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения
«Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого
имущества»
Золотовской И.А.
на № 01-786/25-0-0 от 24.02.2025**

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на запрос о предоставлении имеющихся актуальных документов и сведений в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варваринская д. 12, литера А (далее Объект), администрация Выборгского района Санкт-Петербурга сообщает следующее

В соответствии с технической документацией принятой Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (далее – Выборгское РЖА) от ГБУ «ГУИОН» на Объект культурного наследия техническое состоянии фасада, конструктивных элементов неудовлетворительное. Необходимо выполнение работ по консервации Объекта и комплекса противоаварийных работ.

Объект к сетям инженерного обеспечения не подключён, входы закрыты. Объект не используется, внешние границы не изменены.

Документы технического учета по Объекту отсутсвуют.

За координацию доступа на Объект назначен заместитель директора Выборгского РЖА – Павлова Татьяна Андреевна, конт. тел. +7(911)703-28-76.

Заместитель главы администрации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7CBD5589F133DAB611F3DFA6773D7234
Владелец **Осипова Елена Геннадьевна**
Действителен с 11.07.2024 по 04.10.2025

Е.Г. Осипова

Павлова Т.А. 417-66-67

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-3256/25-0-0
от 25.03.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «09»октября 2019 года

Обследование начато в «09» ч. «30» мин.
Обследование окончено в «10» ч. «00» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от «07» октября 2019 г. № 10362-по сотрудниками Комитета: заместителем начальника отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Крутиковой М.Л., главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Моховым Л.А.
в присутствии: -----
проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:36:0005417:1014 (предыдущий кадастровый номер 78:36:5417:5:5).

Реестровый номер Объекта: 0025К671900000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации: Площадь: 812,8 кв.м. Этажность: 3. Входы: отдельный с улицы. Объект оснащен электроснабжением, отоплением, водоснабжением/водоотведением.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком».

Основание пользования: отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, представленный письмом Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» от 10.09.2019 № 64464-/19 (вх. от 13.09.2019 № 01-16-5926/19-0-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☑ Обеспечен ☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

		В		Д		

Состояние Объекта*:

☐	Евростандарт	☑	Удовлетворительное
☐	Отличное	☐	Неудовлетворительное
☐	Нормальное		

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

Перепланировка/переустройство:

- в ч.п. 7 помещения 2-Н Объекта установлено сантехническое оборудование (фото № 11);
- в ч.п. 8 помещения 3-Н Объекта демонтировано сантехническое оборудование (фото № 12);
- между ч.п. 4 и 7 помещения 3-Н Объекта оборудован оконный проем (фото № 13);
- в ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы (фото №№ 14, 15).

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: Доступ на Объект обеспечен представителем администрации Выборгского района Санкт-Петербурга. На Объекте размещен бытовой мусор.
По сведениям баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Реестр», ИТС «Аренда» площадь Объекта составляет – 501, 1 кв.м.
В ходе обследования выявлено нарушение штукатурного слоя стен и потолка, отслоение окрасочного слоя, повреждения покрытий полов.

Выявленные нарушения: наличие выполненных перепланировок/переустройства.

Приложение:

☑	Фототаблица	☑	Копии документов технического учета

Иное: сведения из баз данных КИО ИТС «Аренда», ИТС «Реестр».

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

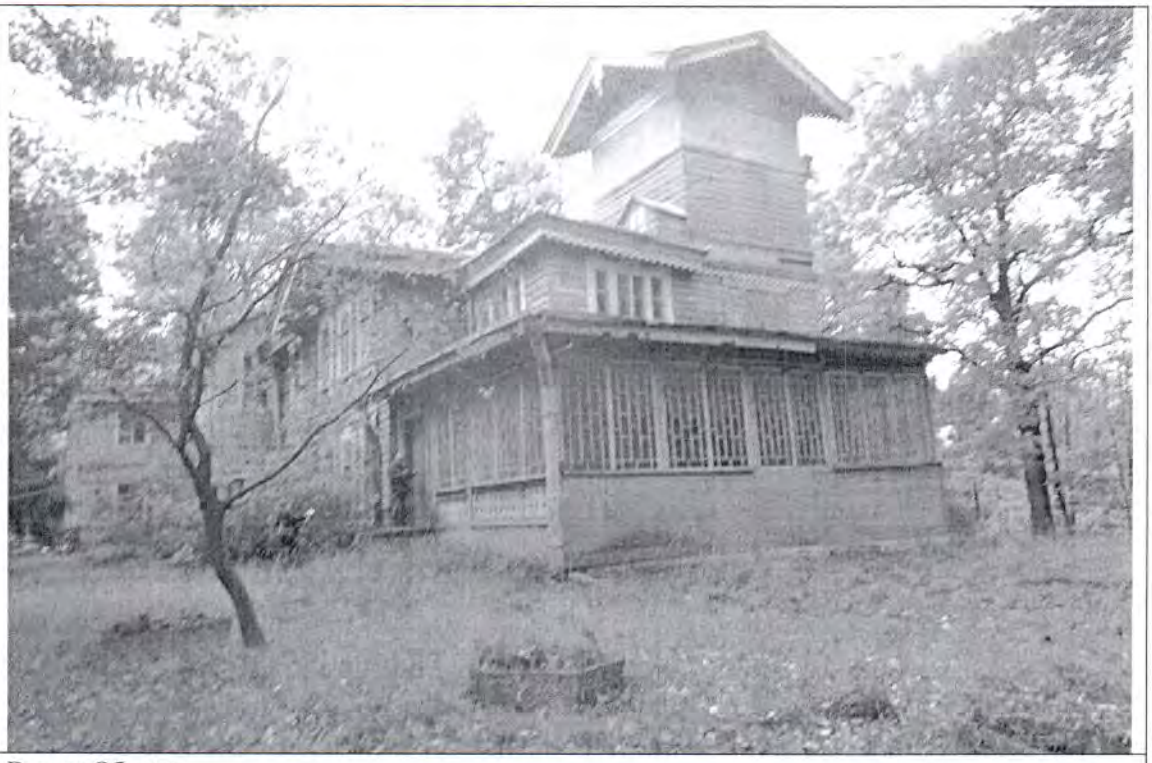
_____ _____ _____
(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Копия акта получена*** _____
(ФИО, должность уполномоченного лица (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 Петербурга»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

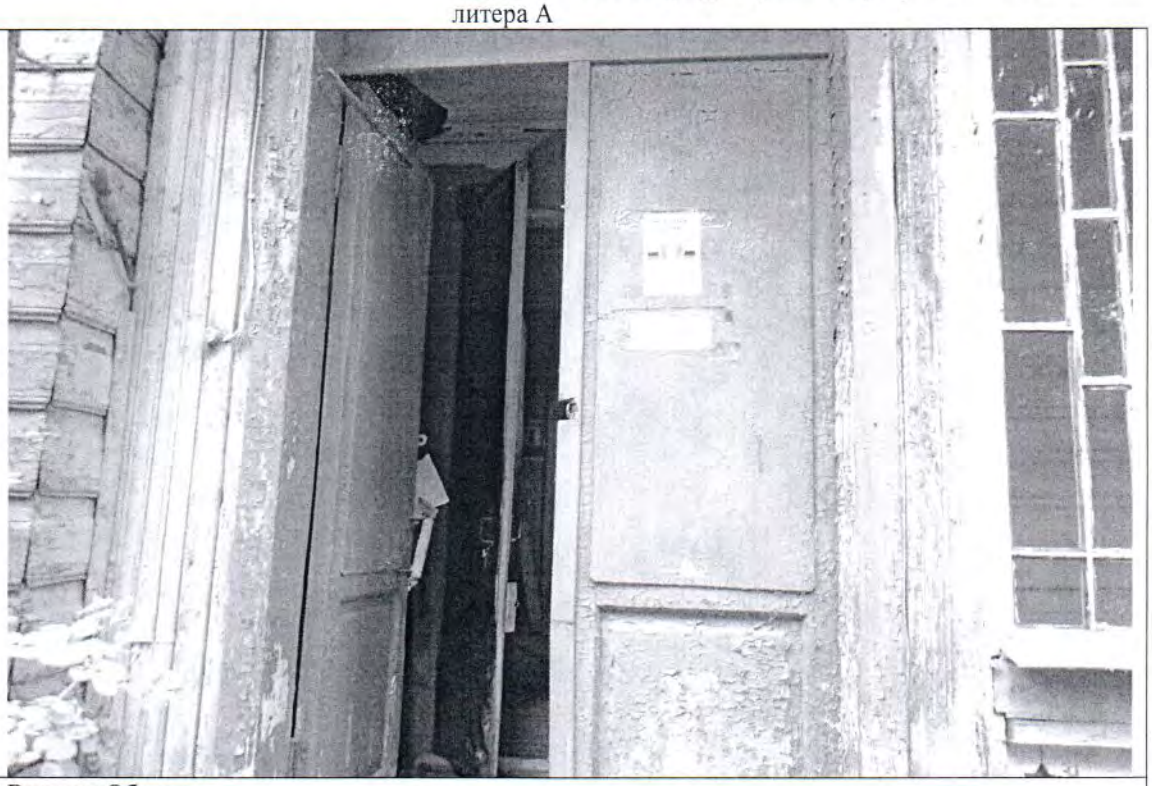
ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вид на Объект
Фото № 2	
Описание:	Вид на Объект

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 3	
Описание:	Вход на Объект
Фото № 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 5	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

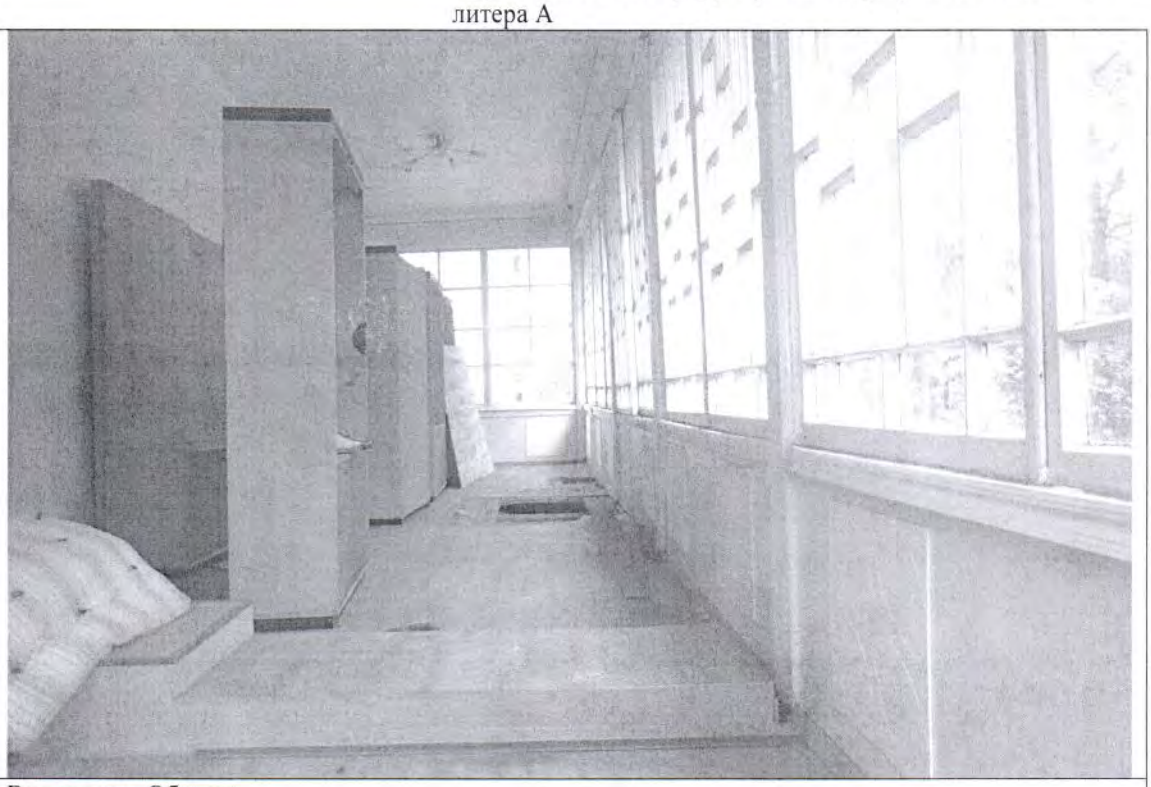
Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 7	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 9	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

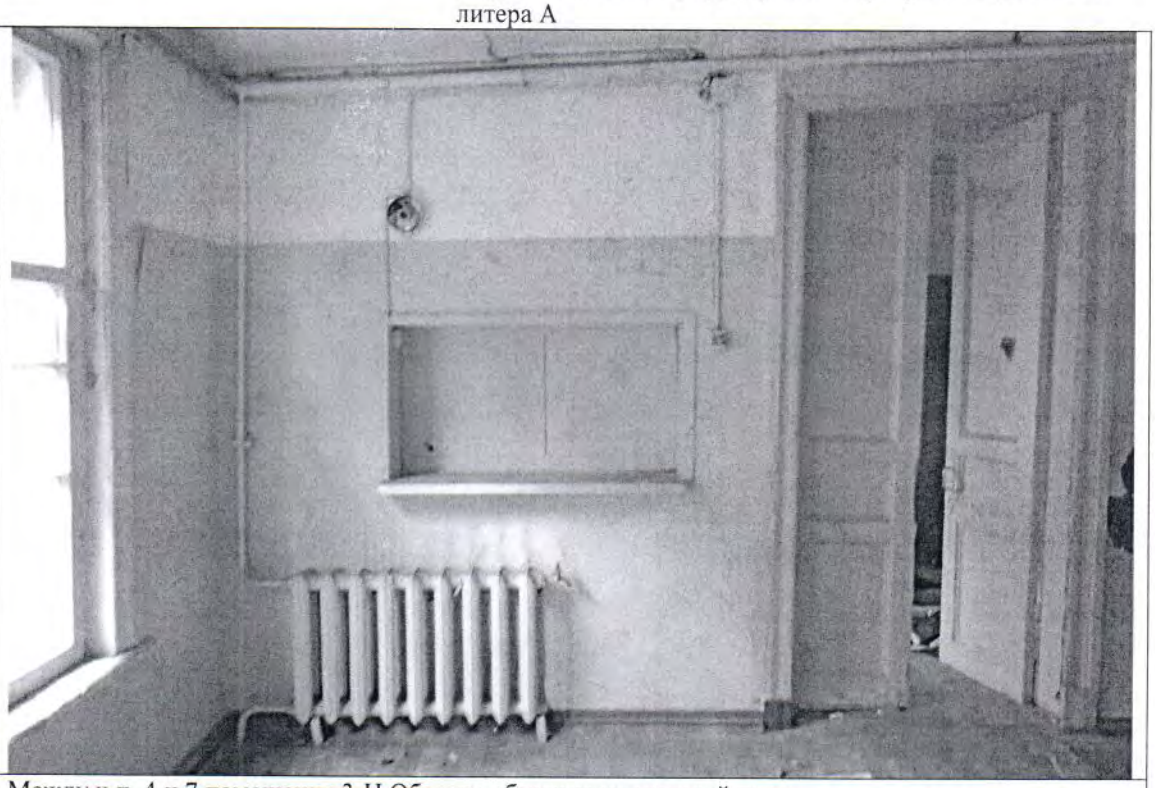
Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 11	
Описание:	В ч.п. 7 помещения 2-Н Объекта установлено сантехническое оборудование
Фото № 12	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 3-Н Объекта демонтировано сантехническое оборудование

Заместитель начальника отдела_____/М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела_____/Л.А.Мохов/

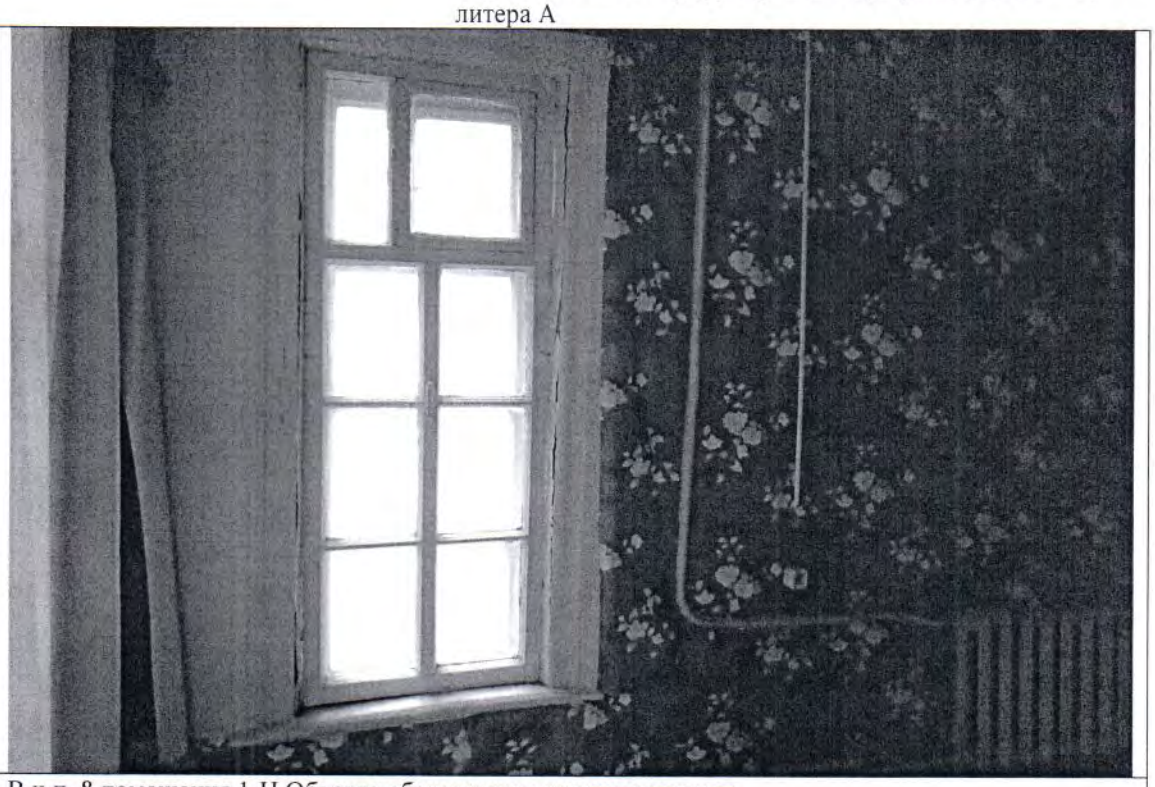
Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 13	
Описание:	Между ч.п. 4 и 7 помещения 3-Н Объекта оборудован оконный проем
Фото № 14	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 15	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы
Фото № 16	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «02» апреля 2021 года

Обследование начато в «15» ч. «00» мин.
Обследование окончено в «15» ч. «20» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «01» апреля 2021 г. № 2661-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Гориной И.А., ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Пановой Ю.П.
в присутствии: ----------
проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (далее – Объект)

Кадастровый номер Объекта: 78:36:0005417:1014 (предыдущий кадастровый номер: 78:36:5417:5:5)

Реестровый номер Объекта: 0025К671900000

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации: Площадь: 812,8 кв.м. Этажность: 3 этажа. Входы: данные отсутствуют. Объект оснащен: данные отсутствуют

Статус объекта культурного наследия: Объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р

Основание пользования: отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, размещенный в Региональной геоинформационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен (ч.п. 3, 7, 8, 9, 10 помещения 1-Н Объекта)
[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется
[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт
[ ] Отличное
[ ] Нормальное
[V] Удовлетворительное
[ ] Неудовлетворительное

		В		Д		

Вид использования Объекта: -

Пользователь: -

Перепланировка/переустройство:
- в ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы (фото №№ 6-7).

Иные лица, использующие Объект: -

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: Обследование Объекта проведено в присутствии представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (ИНН 7802423282).

Доступ в ч.п. 3, 7, 8, 9, 10 помещения 1-Н Объекта свободный, осуществляется через оконный проем (фото №№ 5-6). В иную часть Объекта доступ ограничен из-за повреждения покрытий полов, а также размещенной на Объекте не пригодной к использованию мебели и бытового мусора (фото №№ 8, 10-11).

Признаков ведения хозяйственной деятельности на Объекте не выявлено.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2021 (далее – Выписка из ЕГРН), предоставленный письмом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от 26.03.2021 № 05-07-9971/21-0-0 (вх. от 26.03.2021 № 01-16-1851/21-0-0), право государственной собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано от 29.03.2000 № 1088223.1 на Объект площадью 501 кв.м.

Согласно сведениям, размещенным в базах данных КИО ИТС «Реестр», Объект учтен в Реестре собственности Санкт-Петербурга с площадью 501 кв.м, имеется информация о направлении в адрес администрации Выборгского района Санкт-Петербурга уведомления КИО об организации работ от 25.12.2017 № 120659-18/17 на основании распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп.

Дополнительно сообщаю, что использование, представленного КИО, поэтажного плана из Выписки из ЕГРН не представляется возможным виду отсутствия графического изображения остальной части Объекта (2 этаж, мансарда).

Выявленные нарушения:
- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

V	Фототаблица	V	Копии документов технического учета

Иное: сведения из баз данных КИО ИТС «Реестр», ИТС «Аренда», Выписка из ЕГРН,

Главный специалист _____ /И.А.Горина/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

_____ _____ _____
(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

* 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 Петербурга»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

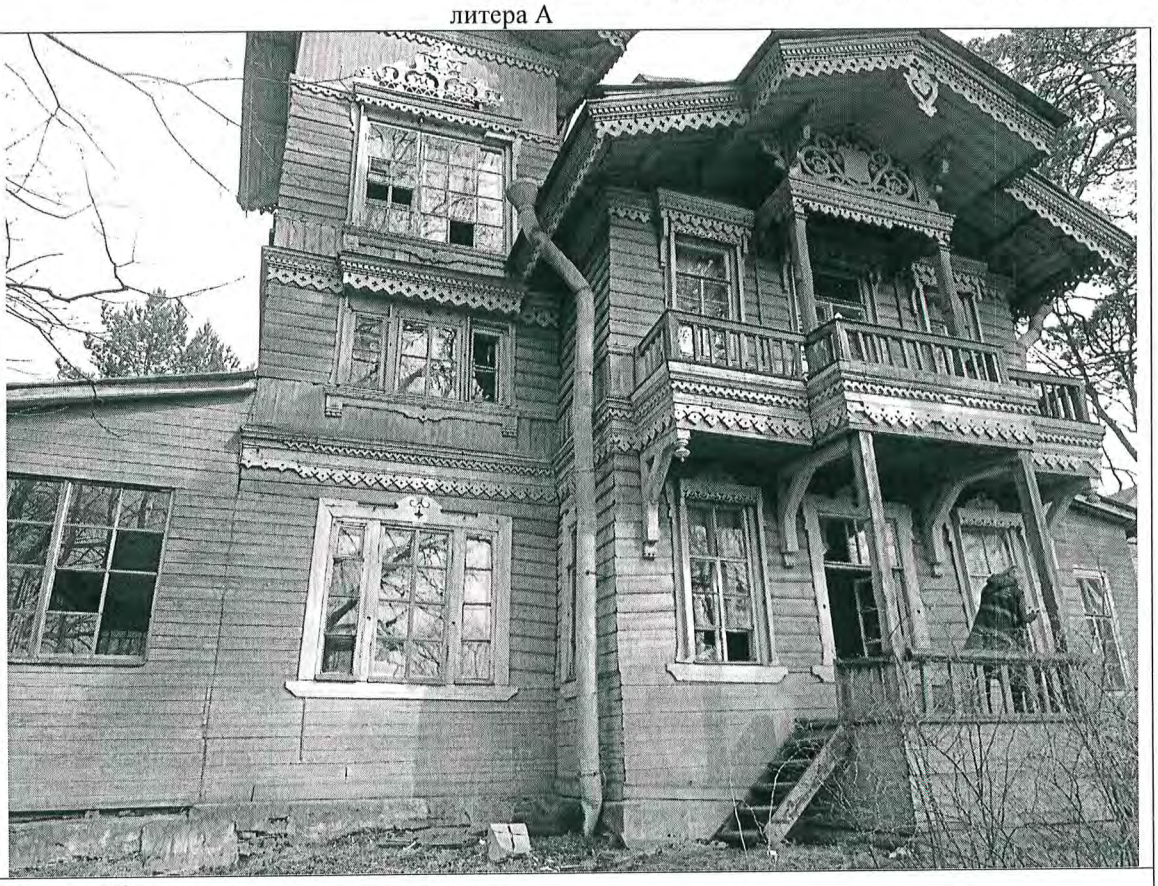
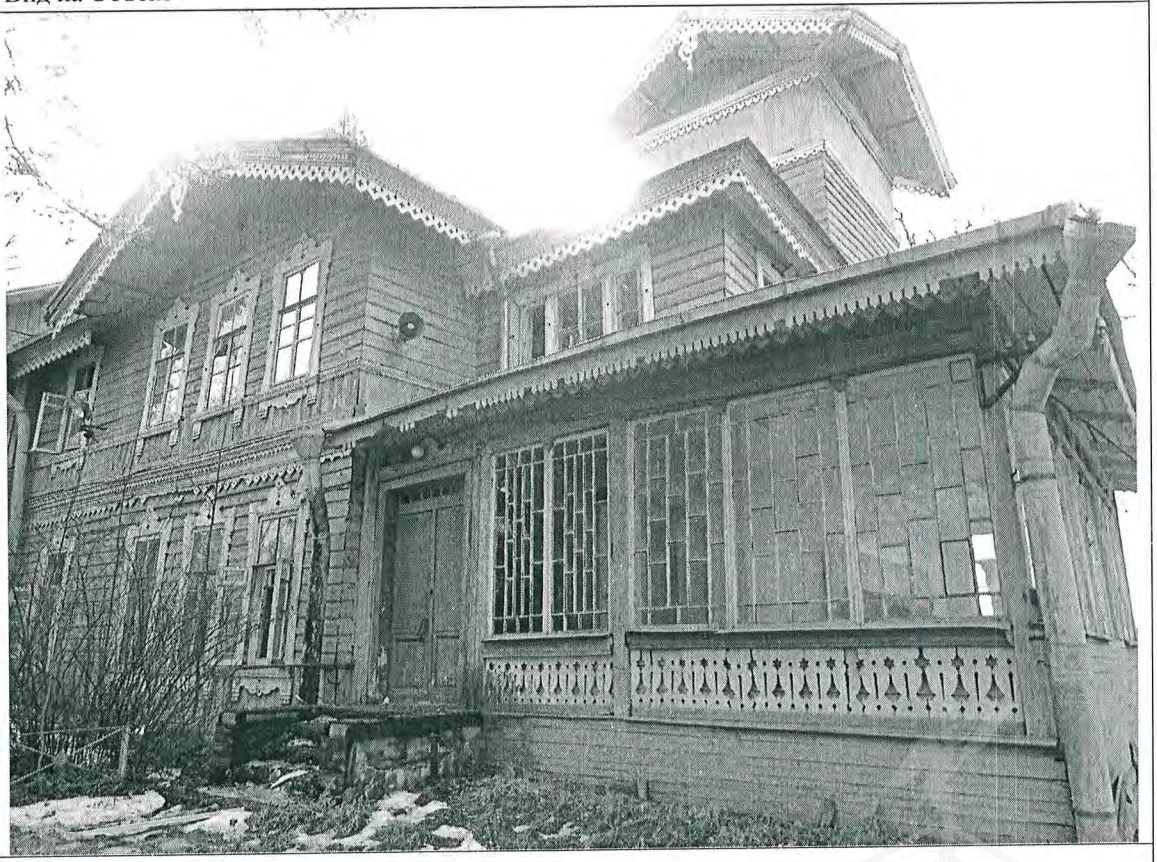
ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вход на территорию
Фото № 2	
Описание:	Вход на территорию

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

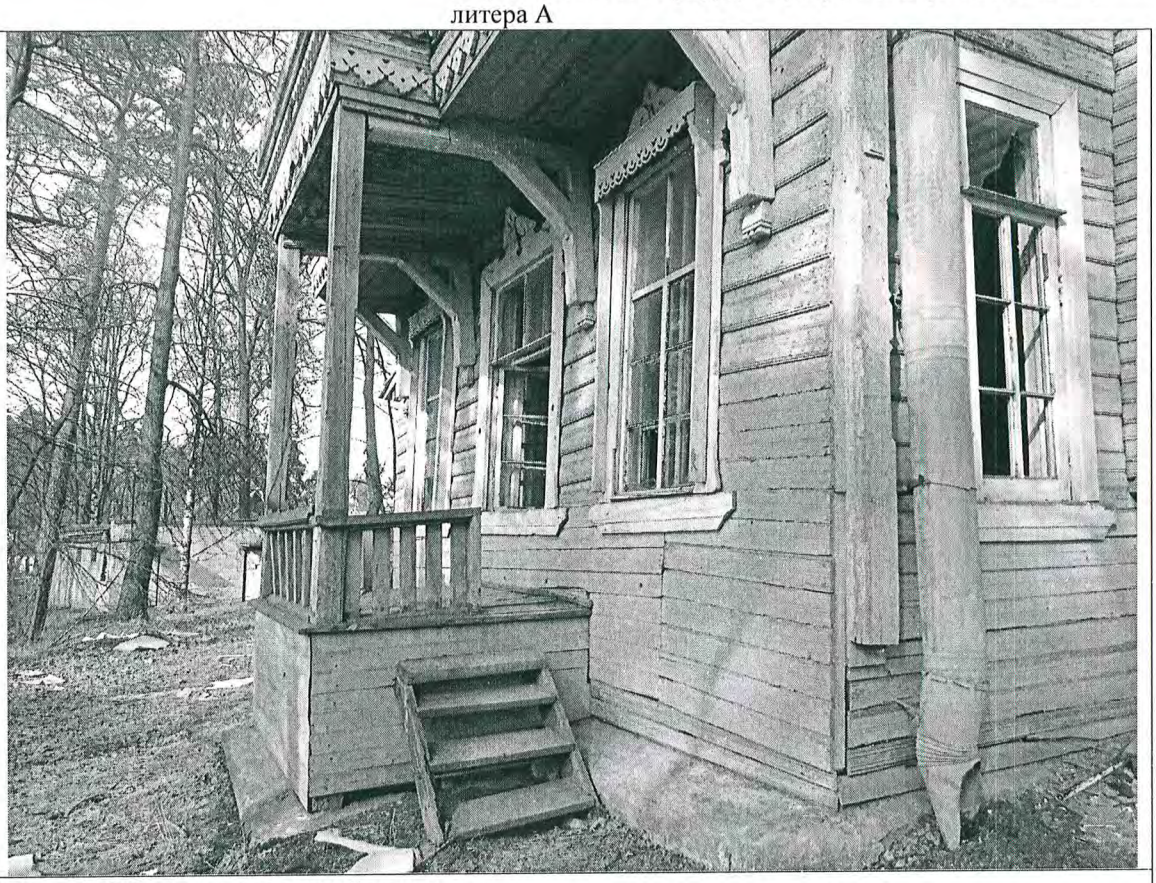
Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 3	
Описание:	Вид на Объект
Фото № 4	
Описание:	Вид на Объект

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 5	
Описание:	Вход на Объект через оконный проем
Фото № 6	
Описание:	Вход на Объект через оконный проем; В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудован оконный проем

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 7	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудован оконный проем
Фото № 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 8 помещения 1-Н)

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 9	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 7 помещения 1-Н)
Фото № 10	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 9 помещения 1-Н)

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 11	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 10 помещения 1-Н)
Фото № 12	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 3 помещения 1-Н)

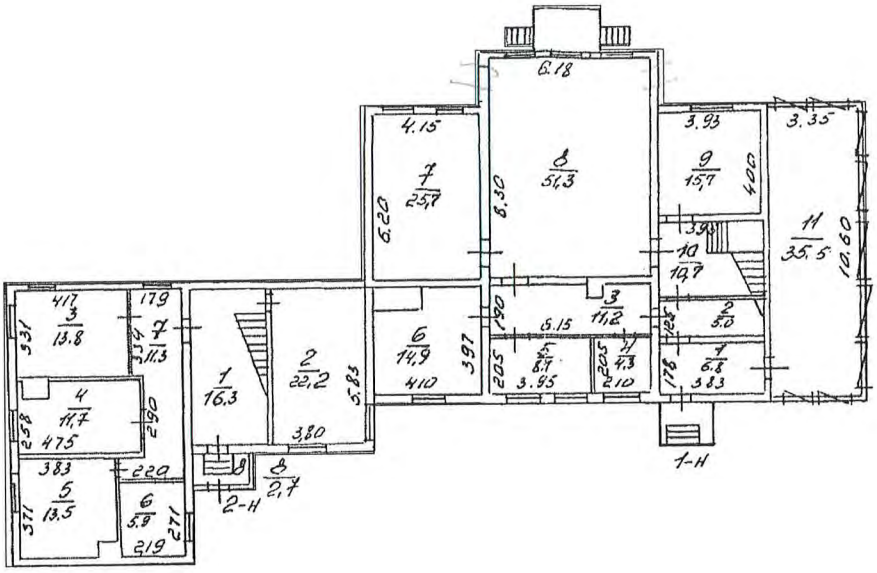
Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Литер "А"

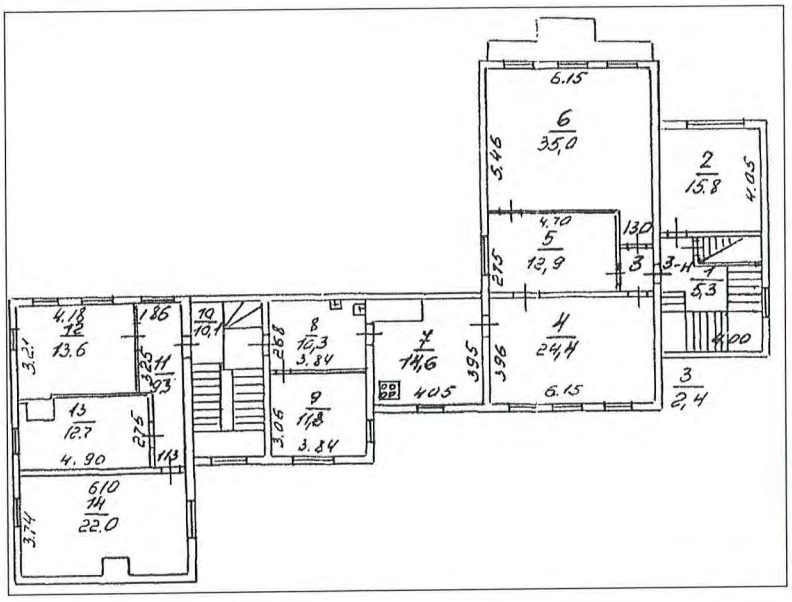
План 1 этажа

h - 2,50



h - 3,35

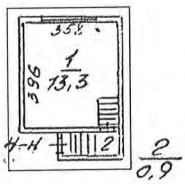
План 2 этажа



h - 2,40

h - 2,75

План мансарды



h - 2,80

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 11.03.2021, поступившего на рассмотрение 12.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

12 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21570879	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005417
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:36:5417:5:5
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Площадь:	812.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1729651.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005417:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:36:0005417:1029, 78:36:0005417:1040, 78:36:0005417:1041, 78:36:0005417:1042
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 501 кв.м; наименованием: Нежилое здание; количеством этажей (в том числе подземных): 3(в т. ч. мансарда).
Получатель выписки:	Чернокнижный Афанасий, действующий от имени заявителя - Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга на основании документа:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

12 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21570879	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1088223.1 29.03.2000 00:00:00
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	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

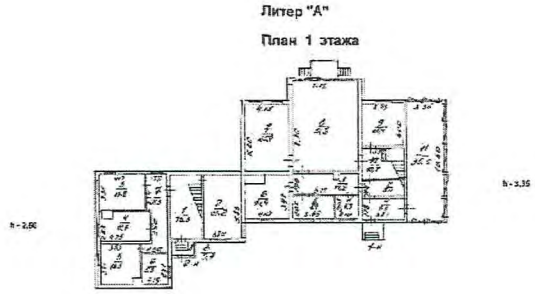
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

12 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21570879	
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): 1



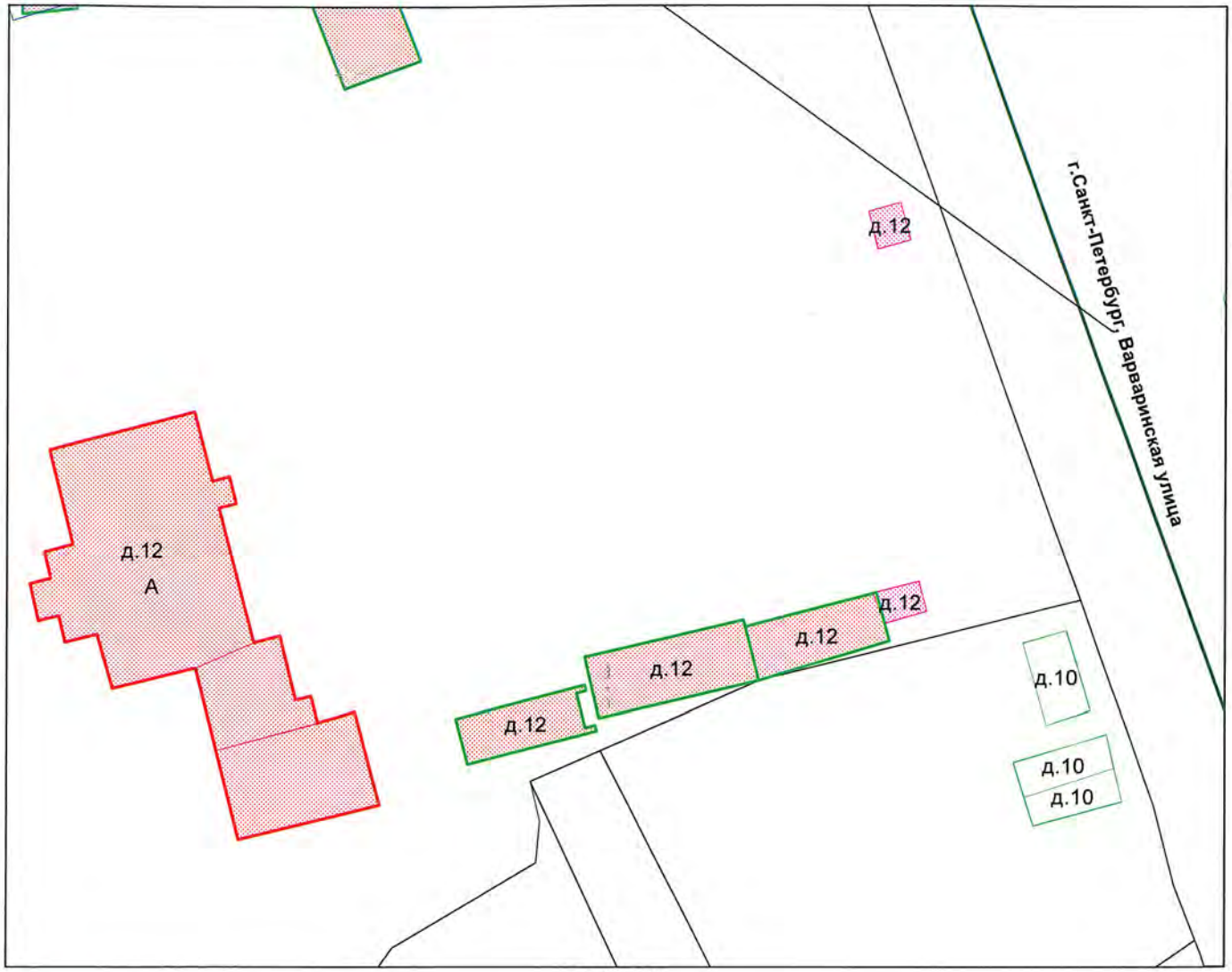
Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12



М 1:500

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Выборгского района

_____(Козаченко Н.Ю.)
М.П. «24» августа 2012 г.

ОПЕРАТИВНЫЙ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Северо-Восточное

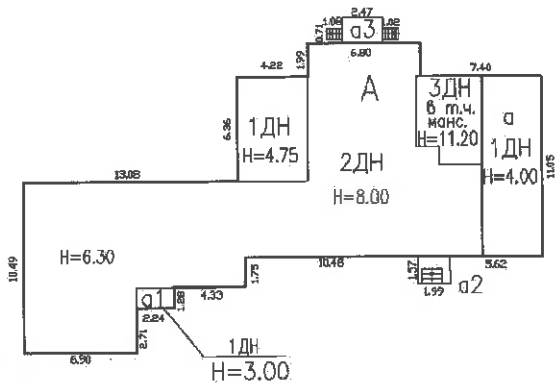
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	**нежилое**
район	**Выборгский**
город	**город Санкт-Петербург**
улица (пер.)	**Варваринская улица, дом 12, литера А**

Квартал № *5417*
Инвентарный № *03/01-485*

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

сос. д. 3 по Эриванской улице



сос. лит. В

сос. лит. Д

Варваринская улица

Масштаб 1:500

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		334.9*					
		* в т.ч.кр. 9.3 кв.м.					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
501.0	501.0	-	501.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	501.0			501.0	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Административное (учрежденческое)***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 501.0 кв.м

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	основное строение 2 эт.		179.6	6.90	1239
	основное строение 1 эт.		35.1	3.75	132
	основное строение 2 эт.		70.9	5.70	404
	мансарда		16.4	3.20	52
а	веранда		37.1		
а1	тамбур		2.9		
	Итого по строению:				1827

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 1917 Число этажей: 3 (1-2-3, в том числе мансарда)

Группа капитальности: IV Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовые столбы с кирпичным цоколем	заметные искривления линии цоколя; впучивание полов	3		3	45	1.35
2	а. Стены и их наружная отделка		рубленные из бревен Д. 220 мм обшивка вагонкой, окраска масляной краской	в венцах глубокие трещины и гниль; местами следы сырости; окраска местами утрачена	22		22	45	9.9
	б. Перегородки		деревянные	трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями и потолками	6		6	50	3.00
3	Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам						
		междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	местами глубокие трещины в местах сопряжения балок с наружными стенами	10		10	50	5.00
		надподвальное							
4	Крыша		из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	неплотности фальцев и нарушение примыканий местами, протечки	7		7	40	2.80
5	Полы		дощатые, покрытые линолеумом; паркет	прогибы и просадки, местами изломы отдельных досок	12		12	45	5.40
6	Проемы	Оконные	двойные створные, деревянные	переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах				25	
		Дверные	филенчатые, окрашены	неплотный притвор, местами рассохлись	10		10	45	4.50
7	Внутренняя отделка		мокрая штукатурка стен и потолков; окраска	сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой	10		10	45	4.50
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	отопление в нерабочем состоянии	13		13.4	50	6.70
		Водопровод	от городской центральной сети	коррозия труб, следы ремонтов		+0.2			
		Канализация	сброс в городскую сеть			+0.2			
		Горячее водоснабжение	отсутствует						
		Ванны							
		Электроосвещение	открытая проводка						
		Радио	открытая проводка						
		Телефон	открытая проводка						
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты	нет						
		Телевидение	от комнатных антенн						
		Газоснабжение	отсутствует						
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы		крыльца; лестницы деревянные	трещины, гниль, стертость ступеней	7		7	55	3.85
				Итого	100.0		100.4		47.00

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{47.00 \times 100}{100.4} = 47.0\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{(гр.9)x100}}{\text{100}} = \text{\%}$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:

Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{(гр.9)x100}}{\text{100}} = \text{%}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера а	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а1	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	бутовые столбы с кирпичным цоколем	10		10	деревянные столбы	4		4				
Стены и перегородки	деревянные каркасные	8		8	деревянные каркасные	32		32				
Перекрытия	деревянные неутепленные	7		7								
Крыша	из железа по деревянной обрешетке	23		23	из железа по деревянной обрешетке	49		49				
Полы	линолеумные	20		20	дощатые, покрыты линолеумом	7		7				
Проемы	одинарные глухие филенчатые, окрашены	7		7	одинарные глухие филенчатые, окрашены							
Отделочные работы	окраска	19		19	окраска	3		3				
Электроосвещение	открытая проводка	2		2	открытая проводка	2		2				
Прочие работы	деревянные	4		4	деревянные	3		3				
ИТОГО:		100	x	100.0		100	x	100.0		100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	основное строение	4	51 а	куб. м	20.00	1.00								1.00	20	1827	36540	47	19366
a	веранда	4	90 а	кв. м	60.00	1.00								1.00	60	36	2130	33	1427
a1	тамбур	4	94 а	кв. м	87.00	1.00								1.00	87	3	235	34	155
Стоимость в ценах 2016 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	5755995		3099257

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал			Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимоть измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	38905	20948					38905	20948
2016	5755995	3099257					5755995	3099257

« 19 » октября 2016 г. Исполнил (Веркина В.Ф.)

« 19 » октября 2016 г Проверил (Алехно Е.Б.)

« 19 » октября 2016 г Начальник филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Восточное (Н.М.Соловьева)

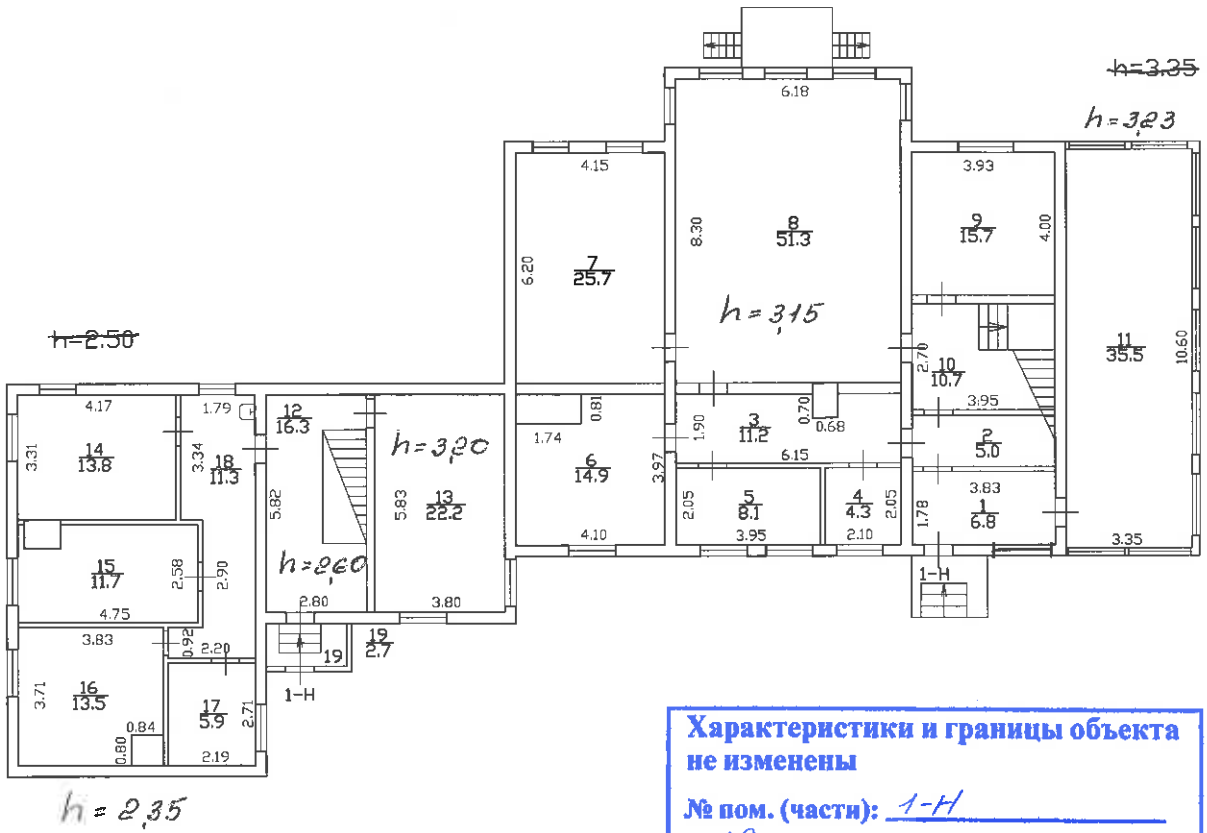
XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

ОПЕРАТИВНЫЙ

литера А

план 1 этажа



Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 1-Н

« 19 **»** 10 **2006 г.**

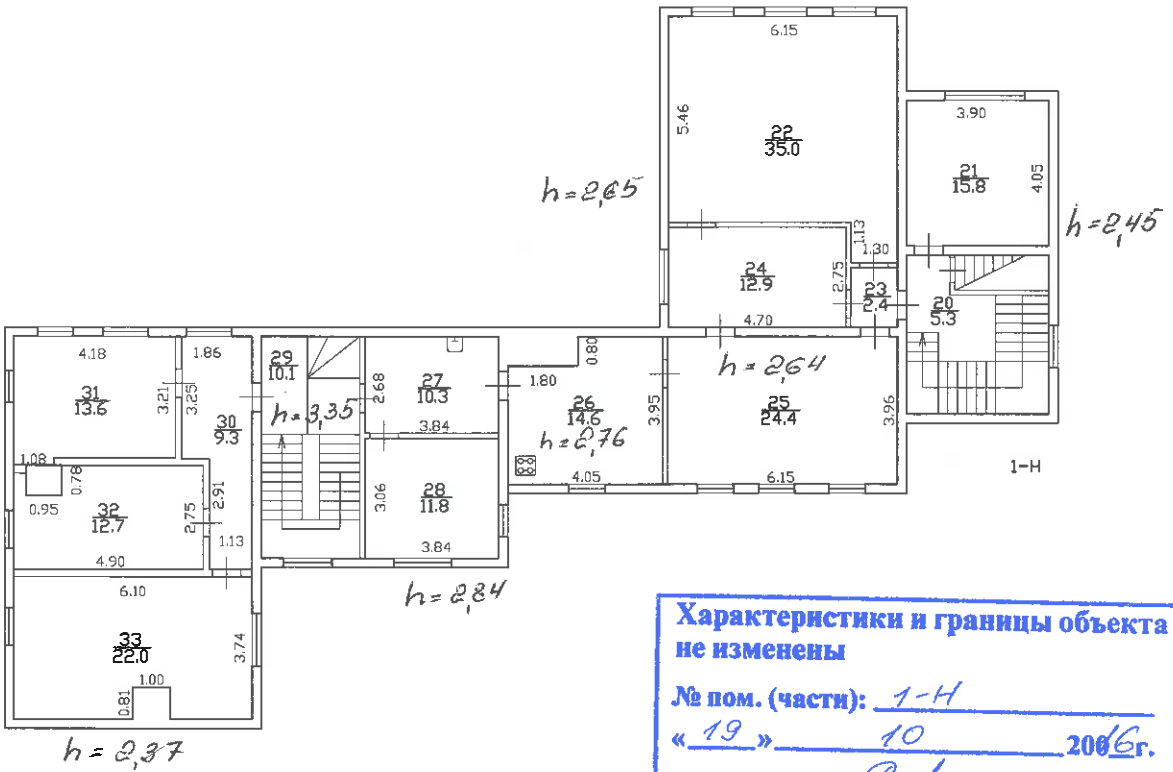
Исполнитель: Верхина

(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН"– проектно-инвентаризационное бюро Выборгского района				Инв.N 03 01-485
Лист N 1	по Варваринской улице дом 12, литера А План 1 этажа			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.11.2012	Исполнил	Исполнитель	Устинова Е.С.	
	Проверил	Руководитель группы	Плясунова Н.М.	
		Начальник филиала	Козаченко Н.Ю.	

ОПЕРАТИВНЫЙ

план 2 этажа



Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 1-Н

« 19 **»** 10 **2006 г.**

Исполнитель: Верхнева
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Выборгского района				Инв.N 03 / 01-485
Лист N 2	по Варваринской улице дом 12, литера А План 2 этажа			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.11.2012	Исполнил	Исполнитель	Устинова Е.С.	
	Проверил	Руководитель группы	Плясунова Н.М.	
		Начальник филиала	Козаченко Н.Ю.	

ОПЕРАТИВНЫЙ

план мансарды

h = 2.80

Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 1-Н

« 19 **»** 10 **2016 г.**

Исполнитель: Веркина
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Выборгского района				Инв.N 03 / 01-485
Лист N 3	по Варваринской улице дом 12, литера А План мансарды			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.11.2012	Исполнил	Исполнитель	Устинова Е.С.	
	Проверил	Руководитель группы	Плясунова Н.М.	
		Начальник филиала	Козаченко Н.Ю.	

Проектно-инвентаризационное бюро Северное департамента кадастровой деятельности
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	тамбур	6.8		3.23	
		2	коридор	5.0		3.23	
		3	коридор	11.2		3.23	
		4	кабинет	4.3		3.23	
		5	кабинет	8.1		3.23	
		6	мастерская	14.9		3.23	
		7	класс	25.7		3.23	
		8	класс	51.3		3.15	
		9	класс	15.7		3.23	
		10	коридор	10.7		3.23	
		11	подсобное помещение	35.5		3.23	
		12	коридор	16.3		2.60	
		13	склад	22.2		3.20	
		14	склад	13.8		2.35	
		15	склад	11.7		2.35	
		16	склад	13.5		2.35	
		17	кабинет	5.9		2.35	
		18	коридор	11.3		2.35	
		19	тамбур	2.7		2.60	
2		20	лестница	5.3		2.00	
		21	комната	15.8		2.45	
		22	комната	35.0		2.65	
		23	коридор	2.4		2.65	
		24	комната	12.9		2.65	
		25	зал	24.4		2.64	
		26	кухня	14.6		2.76	
		27	коридор	10.3		2.84	
		28	комната	11.8		2.84	
		29	лестница	10.1		3.35	
		30	коридор	9.3		2.37	
		31	комната	13.6		2.37	
		32	комната	12.7		2.37	
		33	комната	22.0		2.37	
манс арда		34	лестница	0.9		2.80	
		35	подсобное помещение	13.3		2.80	
			Итого по помещению 1-Н:	501.0			
			Итого по нежилым помещениям :	501.0			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 501.0

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Актуальные сведения по состоянию на 29.12.2012

Начальник ПИБ Северное
департамента кадастровой деятельности Л.Г. Панина

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

24.03.2025 № ИВ-130-4613

На № 01-798/25-0-0 от 25.02.2025

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого
имущества»

Золотовской И.А.

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

Для учета в работе
от 31.03.2025

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 № 926, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., д. 12, лит. А, защитных сооружений гражданской обороны не числится.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00F73AE547CEB4EDAE703E20200C27DE6F
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

Сенюк Александр Александрович
8 (812) 247-09-36

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-3509/25-0-0
от 31.03.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

18.02.2025 № Исх-00142/003

На № 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Антольевна!

Для подготовки ответа на запрос ГБУ «ГУИОН» по вопросу предоставления сведений о наличии разрешительной документации и возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям строений (согласно направленному Перечню ОКН), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

1. Санкт-Петербург, Варваринская улица, д. 12, лит. А, кадастровый номер здания 78:36:0005417:1014, Объект культурного наследия.

В отношении объекта в период с 24.03.2011 по 31.12.2012 холодное водоснабжение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды от 24.03.2011 №36-520087-Б-ВС, заключенного между Предприятием и ГБНОУ «СПБ ГДТЮ». Договор прекратил свое действие с 01.01.2013.

В период с 01.01.2013 по настоящее время холодное водоснабжение объекта осуществляется на основании договора на отпуск питьевой воды от 20.02.2013 №36-831312-О-ВС-В, заключенного между Предприятием и СПб ГАУЗ «Хоспис (детский и взрослый)».

Водоотведение от объекта в централизованную систему водоотведения не осуществляется, канализация – выгребная.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен на границе земельного участка по проектируемому канализационному выпуску наружным диаметром 225 мм, ориентировочной протяженностью 5 п.м. с присоединением к бытовой канализационной сети диаметром 315 мм, проходящей со стороны Варваринской улицы.

Сброс поверхностных стоков может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе водоотведения (бытовой сток) будет осуществлено после выполнения мероприятия Инвестиционной программы Предприятия на 2025 год: Б 2.7 «Строительство Северной станции аэрации 2 очередь по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Ольгино, Коннолахтинский пр. д.12» (с учетом ее корректировки). Плановый срок реализации мероприятий инвестиционной программы – не ранее 2028 года.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 06.08.2018 № 48-27-9040/18-3-2, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

2. Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, литера А (Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, литера А, кадастровый номер здания 78:40:0009108:51.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 150 мм со стороны пр. Двадцать Пятого Октября.

В районе размещения объекта централизованные сети водоотведения отсутствуют.

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

3. Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, д. 12, лит. А, кадастровый номер здания 78:40:0009042:2044.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу наружным диаметром 110 мм от водопроводной сети диаметром 160 мм со стороны пер. Щуппа.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую уличную сеть диаметром 300 мм по проспекту Ленина (расстояние до сети ориентировочно 275 м), сброс поверхностных

сточных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

4. Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, д. 30, литера А, кадастровый номер здания 78:40:0009031:1035.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу наружным диаметром 110 мм от водопроводной сети диаметром 150 мм со стороны ул. Лермонтова.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую уличную сеть диаметром 300 мм по ул. Равенства.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

5. Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д. 2, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0009035:2093.

В отношении объекта между Предприятием и Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 01.06.2006 №17-60109/00-Н. Согласно проведенному Предприятием обследованию от 18.11.2009, водоснабжение закрыто, начисления по объекту прекращены.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 150 мм с западной стороны земельного участка.

В районе размещения объекта отсутствуют централизованные сети водоотведения, к которым возможно выполнить подключение (технологическое присоединение).

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод осуществлять заказчиком самостоятельно в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 12.04.2023 № Исх-00282/003, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

6. Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д. 5, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0009035:2095.

В отношении объекта между Предприятием и Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 01.06.2006 №17-60048/00-Н. Согласно проведенному Предприятием обследованию от 25.05.2011, водоснабжение закрыто, начисления по объекту прекращены.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 150 мм с северной стороны земельного участка.

В районе размещения объекта отсутствуют сети централизованной системы водоотведения, к которым возможно выполнить подключение (технологическое присоединение).

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод, может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 12.04.2023 № Исх-00282/003, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

7. Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д. 7, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0009035:2096.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 150 мм с западной стороны земельного участка.

В районе размещения объекта отсутствуют сети централизованной системы водоотведения, к которым возможно выполнить подключение (технологическое присоединение).

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод, может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 12.04.2023 № Исх-00282/003, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

8. Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Еленинская, д. 26/13, литера А, кадастровый номер здания 78:40:0020521:3008.

В отношении объекта между Предприятием и ООО «Жилкомсервис г. Ломоносова» действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 12.11.2007 №3368. В соответствии с обращением Общества от 29.04.2013 объект с 01.05.2013 исключен из договора.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 300 мм со стороны ул. Еленинская.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дворовую бытовую сеть канализации диаметром 150 мм по ул. Еленинская.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в общесплавную уличную сеть канализации диаметром 300 мм по ул. Еленинская.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

9. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., д. 22, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0019312:1052.

В отношении объекта между Предприятием и Шаромовой Натальей Павловной действовал договор предоставления коммунальных услуг в частном жилом фонде от 10.07.2007 №4051 В. Согласно проведенному Предприятием обследованию от 29.05.2014, водоснабжение закрыто, начисления по объекту прекращены.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны Собственного пр.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дворовую бытовую сеть канализации диаметром 250 мм по Собственному пр. в пределах границ земельного участка.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дождевую сеть канализации диаметром 700 мм по Собственному пр.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

10. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., д. 8, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0019312:2511

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны Собственного пр.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дворовую бытовую сеть канализации диаметром 250 мм по Собственному пр. в пределах границ земельного участка.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дождевую сеть канализации диаметром 700 мм по Собственному пр.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

11. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Григорьева, дом 18/6, литера А, кадастровый номер здания: 78:38:1112510:20

В отношении объекта в период с 01.01.2007 по 31.03.2009 холодное водоснабжение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 22.02.2000 №18-21240/00-Н, заключенного между Предприятием и ООО «Жилкомсервис Курортного района».

В период с 01.04.2009 по 31.10.2014 холодное водоснабжение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 26.08.2008 №18-88400/10-ЖК, заключенного между Предприятием и ООО «Жилкомсервис Курортного района». Объект исключен из договора с 01.11.2014 в связи с расселением объекта.

Водоотведение от объекта в централизованную систему водоотведения не осуществлялось, канализация – выгребная.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему водопроводному вводу диаметром 63 мм от водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны ул. Григорьева.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации диаметром 160 мм со стороны Курортной ул., проходящей в пределах границ земельного участка.

Сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии), может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 26.03.2019 № исх-00896/48, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

12. Санкт-Петербург, поселок Комарово, Приморское шоссе, дом 483, литера Б , кадастровый номер 78:38:0022226:1.

В отношении объекта в период с 01.01.2007 по 01.03.2012 холодное водоснабжение и водоотведение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 06.07.2004 №18-21821/10-О, заключенного между Предприятием и ООО «Рантис».

С 02.03.2012 по настоящее время холодное водоснабжение и водоотведение объекта осуществляется на основании договора на отпуск питьевой воды от 11.04.2011 №38-520992-О-ВС и договора на прием сточных вод и загрязняющих веществ от 02.03.2012 №38-580885-О-ВО, заключенных между Предприятием и ООО «Рантис».

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения после предоставления запроса с приложением сведений и документов в соответствии с п. 25 и п. 26 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130, в том числе после предоставления уточненного баланса водоснабжения и водоотведения.

Первый заместитель
генерального директора **А.Г. Жукова**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 438 44 33

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Комитет по энергетике и инженерному обеспечению
Государственное унитарное предприятие «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП «ТЭК СПб»)
ул. Малая Морская, д. 12, литера А, Санкт-Петербург, 190031, Россия, тел.: (812) 494-86-68, факс: (812) 314-53-54,
e-mail: info@gptek.spb.ru, www.gptek.spb.ru,
ОКПО 03323755, ОГРН 1027810310274, ИНН/КПП 7830001028/783801001

10.02.2025 № 13-13/6904
На № 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

На Ваш запрос № 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025 г. по вопросу предоставления информации в отношении объектов культурного наследия сообщаем следующее:

1. Объект по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, располагается в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «Парнас» по адресу: 3-й Верхний пер., дом 10, литера А, располагающая резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства;

2. Объекты по адресам: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, город Красное Село, можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А), кадастровый номер 78:40:0009108:51; Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009108:51, дом 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0009035:2095, дом 7, литера А, кадастровый номер 78:40:0009035:2096,
подключение может быть обеспечено от новых локальных источников, построенных ГУП «ТЭК СПб» при условии предоставления и оформления в установленном порядке земельных участков под их строительство и заключения договоров о подключении по индивидуальному тарифу.

3. Объекты по адресам: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:40:0009042:2044; Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, 78:40:0009031:1035 располагаются в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «8-я Красносельская» по адресу: г. Красное Село, Кингисеппское ш., дом 55, располагающая резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства.

Заместитель генерального директора
по технологическому присоединению
и развитию систем теплоснабжения .Волков

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подписант
Сертификат: 05C7437A0054B1BE8649E811A1D99E3B5C
Владелец: Волков Дмитрий Валерьевич
Действителен с 16.04.2024 10:20:09 по 16.04.2025 10:25:09
МЧД: 074a10b2-c604-4171-bfe6-acac8564dc81

Курмаева А.В., 6019254, м.т. 6767

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

10. 02. 2025 № 1215/25
на №01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

С.А. Мельниковой

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения запрашиваемых объектов (письмо ГБУ «ГУИОН» исх.№01-402/25-0-0 от 03.02.2025), сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемых объектов к действующим газораспределительным сетям.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Дополнительно сообщаем, что договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемым адресам заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

Начальник производственно-технического управления
(по доверенности № 225 от 30.01.2025г.) **Е.Г.Живлюк**

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

2 000011 739966

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru
ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

14.02.2025 № 1183
на №01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

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

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления информации о подключении (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения 12-ти объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которых является Санкт-Петербург (далее – Объекты), направляю информацию о возможности подключения объектов к системам теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество).

Приложение: Файл «Перечень объектов культурного наследия».xlsx, размером 11 Кбайт.

П.К. Гавриленко

Акимов Павел Сергеевич
334-50-60 (5043)

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197349, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 781401001, ОКТМО 40325000,
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

от 18.02.2025 № ЛЭ/16-50/273
на 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

О возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

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

Мельниковой С.А.

191144, Санкт-Петербург,
Новгородская ул., дом 20,
литера А

kenerg@keio.gov.spb.ru

Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

В ответ на Ваш запрос о направлении информации о технологическом присоединении 12 объектов культурного наследия сообщаю следующее.

Информация о технологическом присоединении к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» представлена в приложении к настоящему письму.

Технологическое присоединение возможно при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» предлагаю заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Приложение: Информация о возможности ТП.

Начальник департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения ТП В.А. Лобанов

Поплавский Дмитрий Валерьевич
Начальник ОРРЭС 6-20 кВ
493-91-39
Poplavskiy.DV@lenenergo.ru

Информация о технологическом присоединении к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

№	Объект	Вид инженерного обеспечения	Центр питания, в зоне действия которого находится объект
1	Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А 78:36:0005417:1014	Электроснабжение	Справка на мощность от 29.07.2004 ПС 110 кВ Завод Светлана (ПС 103)

№ 34/28-798
от 29.04.2004г.

Энергосбыт АО» Ленэнерго»
ЗАО» Петроэлектросбыт» АО» Ленэнерго

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: ГОУ «Санкт-Петербургский Городской Дворец Творчества Юных».
Юридический адрес:
Для объекта: станция юных натуралистов
Расположенного по адресу: Варваринская ул. д.12, лит.А,Б,В,Д,Е,Ж,З,И.

Разрешается присоединение мощности в количестве 6 (шесть) кВА, всего с существующей 6 (шесть) кВА,для электроснабжения станции юных натуралистов от линейной опоры № 10 по Варваринской ул., через две дополнительные опоры, запитанных по ВЛЭП-0,38кВ от ТП-2755.

Источник питания АО «Ленэнерго»: ПС-103
№№ питающих кабельных линий : ф.15-61,62,36.
Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 0,38 кВ.
Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяется актом разграничения сетей.
Внешняя схема электроснабжения объекта от АО» Ленэнерго» соответствует требованиям к надежности электроприемников 3 категории.
Срок реализации справки – один год.
Примечание: справка № 310 от 12.11.1970г., аннулируется, в связи с переоформлением договора.
*Выдается сетевым предприятием АО» Ленэнерго» для заключения (изменения) договора электроснабжения.

Главный инженер А.М. Федоров

Начальник Северного района А.А.Кругляков

Александрова
555-39-96

ГУРКП
№ 16015
03.08.04

КГИОП СПб
№ 01-46-519/25-0-1
от 20.03.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru

https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-46-519/25-0-0 от 24.02.2025
На № 01-787/25-0-0 от 24.02.2025

Заместителю директора СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

Золотовской И.А.

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781711208630005
Наименование объекта культурного наследия	Дача Леснер с участком
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	кон. XIX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/3350615

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527 - Санкт-Петербург
КОПИЯ ВЕРНА
Исполнитель 19.03.2025

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-3161/25-0-0
от 21.03.2025

Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г. Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объектам культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 710-рп от 09.08.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-323 от 18.06.2014

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия *Место для подписи* **П.О. Яковлев**

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

2 (два) листа (ов)

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

Экземпляр № 1

781711208630005

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

19.05.2022

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Леснер с участком

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

ия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах занных с ним исторических событий

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Варваринская 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 КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории ОКН регионального значения "Дача Леснер с участком" № 710-рп от 09.08.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение территории; рельеф участка – уступчатый с террасами; местоположение здания; пейзажный сад: главная аллея – местоположение, вид покрытия; старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав; круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация; Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной

этажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в верной части здания; крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция (деревянная стропильная с металлическим окрытием), конфигурация (односкатные и двускатные); печная труба; Конструктивная система здания: фундаменты; сруб; лестницы –местоположение; печка второго этажа; Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов- деревянная профилированная вагонка; архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов); свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах; трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду; оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-323 от 18.06.2014 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

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

М.П.

14 . 03 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа (ов)

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

1? ИЮЛ 202

№ 12-сс/22

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», 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 «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ОГРН 1037843[illegible]529
КОПИЯ ВЕРНА Для документов
Исполнитель 19.07.2022

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «17» января 2022 г. № 12-ОП/22

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

Дача Леснер с участком

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	7	1	1	2	0	8	6	3	0	0	0	5

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников 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)[1]:

имеется [V] отсутствует [ ]

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1. В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

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

☐ федерального значения ☐ регионального значения ☐ муниципального значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐ памятник ☐ ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул. д. корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия 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, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, 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 выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) 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;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия 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 либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического 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;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ 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.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение 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).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. 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.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 20.05.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 24.09.2021).

Приложение № 1
к охранному обязательству

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия*

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание[2]
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 25.11.2021 № 07-20-57/21-3-0. 2. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 25.11.2021 № 07-20-57/21-3-0. 2. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

3	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации территории объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 25.11.2021 № 07-20-57/21-3-0. 2. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия[3]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание [4]
1	В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия (его части) или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляется по решению КГИОП. Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком. установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 2. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации[5]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание[6]
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

781711208630005

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

30.10.2018

Дата съемки (число,месяц,год)

ведения о наименовании объекта культурного наследия

дача Леснер с участком

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

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Варваринская 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

- План границ территории, утвержденный КГИОП № б/н от 07.10.2005 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение территории; рельеф участка – уступчатый с террасами; местоположение здания; пейзажный сад: главная аллея – местоположение, вид покрытия; старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав; круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация; Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной двухэтажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в северной части здания; крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция (деревянная стропильная с металлическим окрытием), конфигурация (односкатные и двускатные); печная труба; Конструктивная система здания: фундаменты; сруб; лестницы –местоположение; печка второго этажа; Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов- деревянная профилированная вагонка; архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов); свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах; трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду; оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-323 от 18.06.2014 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

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20 . 05 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Леснер с участком»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Варваринская улица, дом 12, литера А
(фотофиксация выполнена 24.09.2021)

1. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия

2. Вид на северный фасад объекта культурного наследия

3. Вид на западный фасад объекта культурного наследия

4. Вид на южный фасад объекта культурного наследия

5. Интерьеры объекта культурного наследия, 1 этаж

6. Интерьеры объекта культурного наследия, 2 этаж

7. Интерьеры объекта культурного наследия, мансарда

8–9. Интерьеры объекта культурного наследия, лестницы северной и южной частей

10. Территория объекта культурного наследия, вид с юга

11–12. Территория объекта культурного наследия, северо-восточная и восточная части

13. Территория объекта культурного наследия, западная часть

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

_____ листа (ов)

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

06.03.2024 № 346-об/24

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 17.01.2022 № 12-об/22

1. Внести в распоряжение КГИОП от 17.01.2022 № 12-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 3 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «3. Паспорт объекта культурного наследия от 12.02.2024;».

1.2. Изложить приложение № 3 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843032527
КОПИЯ ВЕРНА
Для документов
№

Исполнитель
19.03.2024

Приложение к распоряжению КГИОП
от 06.08.2024 № 396-сс/24

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

Экземпляр № 1

781711208630005

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

19.05.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Леснер с участком

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

ведия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах вязанных с ним исторических событий

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Варваринская 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 КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории ОКН регионального значения "Дача Леснер с участком" № 710-рп от 09.08.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение территории; рельеф участка – уступчатый с террасами; местоположение здания; пейзажный сад: главная аллея – местоположение, вид покрытия; старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав; круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация; Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной

хэтажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в верной части здания; крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция деревянная стропильная с металлическим покрытием), конфигурация (односкатные и двускатные); печная труба; Конструктивная система здания: фундаменты; сруб; лестницы –местоположение; печка второго этажа; Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов- деревянная профилированная вагонка; архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов); свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах; трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду; оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Леснер с участком" № 10-323 от 18.06.2014 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 . 02 . 2024

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
4 (четыре) листа (ов)

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

г. Санкт-Петербург, Варваринская ул., д. 12, лит. А — «04» мая 2022 г.
(Адрес объекта)

представитель органа государственной охраны
главный специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Стрелкова А.В.,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р.
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Санкт-Петербург
(Город)

улица Варваринская д. 12 корп./стр. - лит. А

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание не эксплуатируется, цоколи имеют сколы, деформации и локальные утраты, зоны намокания и биопоражений; отмостки отсутствуют; зафиксирован перекос части проемов и конструкций лестниц, деформации внешней отделки; наблюдаются деформации, механические повреждения и локальные утраты водоотводящих конструкций; наблюдаются следы намокания, биопоражений, деформации элементов отделки стен (профилированной калеванной доски) и декоративных элементов, фрагментарные утраты облицовки; имеются утраты оконных заполнений и остекления; деструкция, трещины и утраты внутренней отделки, деформации конструкций лестниц, фрагментарные утраты элементов внутренних дверных заполнений.

(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):

Не имеется (сведения о функционировании оборудования отсутствуют)

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КГИОП ОГРН 1037843[illegible]27 САНКТ-ПЕТЕРБУРГ Для документов №5

КОПИЯ ВЕРНА

Исполнитель [illegible]
19.05.2022

имеется

прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Стрелкова А.В. (Ф.И.О. полностью)

А.С. СОКОЛЬНОВ

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
2 (два)
листа (ов)

КГИОП СПб
№ 07-20-57/21-3-0
от 25.11.2021

АКТ
технического состояния объекта
культурного наследия

г. Санкт-Петербург

«24» сентября 2021 г.
время: 12:00

Представитель(-ли) КГИОП, в лице главного специалиста отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Стрелковой А.В. и главного специалиста отдела историко-культурных ландшафтов Управления историко-культурных ландшафтов и гидротехнических сооружений КГИОП Ильиной А.Ю., произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (согласно распоряжению мэра Санкт-Петербурга № 110-р от 30.01.1992: Варваринская ул., 12), и составил(-и) данный акт технического состояния (далее — акт).

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

781711208630005

Вид объекта культурного наследия: ансамбль/памятник

Исторические сведения (история видоизменений, проведенные перепланировки, имеющиеся пристройки, надстройки и прочее):

Объект культурного наследия построен в конце XIX века; автор проекта не установлен.

Представляет собой сложное ассиметричное в плане двухэтажное деревянное здание с одноосевой трехэтажной башней в северной части и одноэтажными террасами по северному и западному фасадам.

Подробное описание элементов объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» представлено в распоряжении КГИОП об определении предмета охраны от 18.06.2014 № 10-323.

1. Сведения о техническом состоянии объекта культурного наследия (визуальное состояние внешних и внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов объекта, живописи, предметов прикладного искусства, элементов объемно-пространственной композиции и др., в зависимости от особенностей объекта культурного наследия), включая наличие или отсутствие, а также описание информационных надписей и обозначений:

а) основания:
– фундамент: по визуальному осмотру состояние неудовлетворительное: при осмотре объекта культурного наследия зафиксирован перекос части дверных проемов и конструкций лестниц, глубокие трещины в углах стен в интерьере, деформация внешней отделки (см. фото 2, 22, 32, 38, 44, 52, 55);

Исполнитель

...околи: кирпичные, оштукатурены; часть цоколя скрыта культурным слоем; наблюдаются ...рещины и сколы штукатурного слоя, обширные зоны намокания и биопоражений, фрагментарные утраты штукатурного слоя (с обнажением кирпичной кладки), выветривание шовного раствора кирпичной кладки (см. фото 7–10, 13–14); – отмостки: отсутствуют;
б) несущие конструкции: – стены: деревянные; наблюдаются локальные зоны намокания, расслоение древесины (см. фото 14); – колонны, столбы: деревянный столб в интерьере (пом. 1-Н (10), окрашен: наблюдаются отслоения и фрагментарные утраты окрасочного слоя (см. фото 52); столбы западного крыльца и балкона, окрашены: наблюдаются шелушения и фрагментарные утраты окрасочного слоя, рассыхание древесины, продольные трещины (см. фото 4, 21–24, 26–28);
в) перекрытия: – подвалов: отсутствуют; – межэтажные: плоские; общее состояние удовлетворительное (см. фото 33, 35, 47); – перемычки оконных и дверных проемов: прямоугольные; общее состояние удовлетворительное; наблюдаются перекосы части дверных проемов (см. фото 38, 44);
г) крыша: скатная; – три кирпичных печных трубы: наблюдаются трещины, утраты отделочных слоев, деструкция и вывалы кирпичной кладки, выветривание шовного раствора (см. фото 2, 4, 6, 31); – стропила: деревянные; в местах вскрытия чердачного перекрытия состояние удовлетворительное (см. фото 56); большая часть конструкций недоступна для осмотра; – обрешетка: деревянная; в местах вскрытия чердачного перекрытия состояние удовлетворительное (см. фото 56); большая часть конструкций недоступна для осмотра; – кровля: металлическая; общее состояние удовлетворительное; наблюдаются локальные зоны биопоражений на поверхности кровли;
д) главы, шатры: – конструкция: одноосевая башня в северной части здания; состояние конструкций удовлетворительное (см. фото 1, 3); – покрытие: металлическая кровля; состояние удовлетворительное;
е) наружные водоотводные конструкции: наблюдаются деформации и механические повреждения, шелушения и утраты окрасочного слоя, локальные зоны биопоражений; часть нижних колен труб утрачена (см. фото 2, 5, 9–12); – желоба: металлические, окрашены; – трубы: металлические, окрашены;
ж) фасады: информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия отсутствуют; – облицовка стен: профилированная калеванная доска (горизонтального направления в уровне первого-второго этажей; вертикального направления в нижней части стен, фронтонах, над линией межэтажного карниза; диагонального направления во фронтоне южной части западного фасада); наблюдаются следы намокания и биопоражений, деформации элементов, фрагментарные утраты облицовки (см. фото 2–3, 8, 10, 13, 15–17, 22); – окраска стен: окрашены; наблюдается шелушение и утраты окрасочного слоя, (см. фото 5, 14, 17–18, 22, 25); – монументальная живопись: отсутствует; – лепнина: отсутствует; – декоративные элементы: пропильная резьба: оформление оконных проемов (наличники); причелины, подзоры, полотенца; кронштейны под кровельными свесами и балконом; наблюдаются фрагментарные утраты декоративных элементов, шелушение окрасочного слоя

фото 3, 18, 29–30);
карнизы: межэтажные тяги, венчающий карниз; общее состояние удовлетворительное; наблюдаются фрагментарные утраты декоративных элементов (см. фото 1, 3, 5);
– пилястры: отсутствуют;
– балконы, лоджии, крыльца: трехчастный балкон западного фасада: состояние неудовлетворительное, наблюдаются следы намокания, утраты напольного покрытия, отклонение площадки балкона от горизонтальной оси (см. фото 26–28); деревянное крыльцо западного фасада: состояние неудовлетворительное, наблюдаются трещины, следы биопоражений, рассыхание древесины, отклонение площадки крыльца от горизонтальной оси, деформация ограждения крыльца (см. фото 21–24); деревянное крыльцо восточного фасада с бетонными устоями: состояние неудовлетворительное, наблюдаются утраты отделочного слоя устоев (деревянные доски), обширные зоны намокания древесины ступеней, загнивания, биопоражений (см. фото 19–20);
– окна: проемы прямоугольные, материал заполнения — дерево; наблюдаются фрагментарные шелушения, отслоения и утраты окрасочного слоя, расслоение древесины, фрагментарные утраты оконных заполнений и остекления (см. фото 2–4, 14);
– двери: проемы прямоугольные, материал заполнения — дерево (щитовая; филенчатая с остекленной фрамугой); наблюдаются фрагментарные шелушения и утраты окрасочного слоя, лакокрасочные наслоения, локальные зоны намокания в нижней части дверных полотен и биопоражения, загнивание древесины (см. фото 1–2, 19–20, 25);

з) интерьеры:
– полы: современные материалы (линолеум, паркет) по доскам: в части помещений напольное покрытие отсутствует полностью или частично, имеются места вскрытий полов (пом. 1-Н (5; 7; 9; 11), 2-Н (3; 5), 3-Н (11; 12;14), 4-Н (1) (см. фото 32, 34–36, 41, 49–50); деревянный пол: наблюдаются локальные следы намокания, потертости в ходовых местах, трещины в деревянном покрытии, загрязнения (см. фото 41, 50); линолеум: наблюдаются разрывы материала, фрагментарные утраты, деформации незакрепленных полотен (см. фото 33, 37, 40);
– перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): оштукатурены; в части помещений закрыты панелями (пенополистирол, фанера); имеются места вскрытий перекрытий (пом. 1-Н (10), 3-Н (10), 4-Н (1) (см. фото 41, 56); наблюдаются фрагментарные утраты отделочных слоев (до дранки), трещины в штукатурном слое, шелушения окрасочного слоя, обширные зоны намокания и грибковых биопоражений (см. фото 33–35, 39–41, 45–48);
– стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, оклеены обоями; наблюдаются вандальные надписи и загрязнения, фрагментарные утраты отделочных слоев (до дранки), трещины в штукатурном слое, следы намокания и грибковых биопоражений (см. фото 33–34, 38–40, 42–43, 49);
– перегородки: деформаций по визуальному осмотру не наблюдается;
– живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
– лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
– карнизы: в части помещений имеются профилированные карнизы с орнаментом; наблюдаются многослойные лакокрасочные наслоения, трещины, фрагментарные утраты элементов (см. фото 42, 45–46, 48);
– лестницы: четырехмаршевая деревянная лестница в северной части здания, с деревянными ступенями и ограждением: наблюдаются фрагментарные утраты окрасочного слоя, деформации деревянных конструкций, частичные утраты ступеней (см. фото 52–53); средистенная деревянная лестница на башню в северной части здания: наблюдаются лакокрасочные наслоения, шелушение и фрагментарные утраты окрасочного слоя (см. фото 51); двухмаршевая деревянная лестница в южной части здания, с деревянными ступенями и ограждением: наблюдается деформация деревянных конструкций, деформации деревянных досок, повреждения, утраты

...ней в уровне первого этажа (см. фото 54–55); ...двери: проемы прямоугольные, материал заполнения — дерево (филенчатые, щитовые); состояние неудовлетворительное; наблюдаются фрагментарные утраты окрасочного слоя, фрагментарные утраты элементов дверных заполнений, трещины в дверных полотнах, перекос части дверных проемов (см. фото 39, 43–44); часть дверных заполнений обшита металлическими листами; часть дверных заполнений демонтирована и складирована в помещениях здания (см. фото 37, 39);
и) монументы: – постамент: отсутствует; – скульптура: отсутствует; – обелиск: отсутствует; – колонна: отсутствует;
к) инженерные коммуникации: – электроснабжение: имеется; – отопление: имеется; – водопровод: имеется; – канализация: имеется;
л) территория объекта культурного наследия: территория объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» (далее — Объект) представлена участком неправильной формы, на котором в юго-западной части располагается деревянное двухэтажное здание Объекта. По периметру территория Объекта ограничена частично современным металлическим забором с двустворчатыми металлическими воротами и калиткой (с восточной стороны по Варваринской ул.); частично современным металлическим ограждением из сетки рабицы с калиткой (с северной, южной и западной сторон). Территория имеет выраженный рельеф (уступчатый с террасами) с уклоном к западу. От ворот (Варваринская ул.) к главному входу в здание Дачи ведет грунтовая дорожка, не доступна для осмотра, находится под лиственным опадом, зарастает сорной травянистой растительностью (см. фото № 68). Восточная часть территории объекта имеет газонное покрытие с примесью сорных трав, не окашивается, протоптаны дорожки; западная часть - лесной напочвенный покров. Древесные насаждения на территории Объекта представлены разновозрастным древостоем (старовозрастным и средневозрастным): старовозрастные насаждения сосны обыкновенной, ели обыкновенной, дуба черешчатого, клена остролистного; средневозрастные насаждения — березы повислой, липы мелколистной, клена остролистного, сосны обыкновенной; с восточной стороны имеется аллейная посадка ели обыкновенной и липы мелколистной; молодняк представлен кленом остролистным, дубом черешчатым, березой повислой, рябиной обыкновенной (молодая поросль образовалась путем самосева). Кустарниковая растительность на территории представлена: в группах и живых изгородях, единичных посадках из сирени обыкновенной и венгерской, спиреи, рябинника рябинолистного, чубушника венечного, шиповника, находятся в неудовлетворительном состоянии, сильно разрослись (не стригутся). Древесные насаждения находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют проведения мероприятий по лечению, уходу и сохранению (у деревьев наблюдаются морозобойные трещины, сушь, оголение прикорневой шейки, имеется сухостойное и сломанное дерево сосны обыкновенной (юго-западная часть территории), черемухи обыкновенной (восточная часть, рядом с дорожкой) и сухостойное дерево вяза (юго-восточная часть), имеются пни от ранее спиленных деревьев в северо-восточной части, некоторые деревья клена остролистного повреждены мучнистой росой) (см. фото 63–70). В юго-восточной части территории объекта вдоль забора располагаются постройки хозяйственного назначения: одноэтажное кирпичное оштукатуренное здание, не являющееся

ктом культурного наследия, деревянная и металлическая постройки (см. фото 57-59). В таллической постройке складируется бытовой и хозяйственный мусор. В северной части объекта: имеется одноэтажное кирпичное здание туалета, металлическая постройка (ангар) (см. фото 60, 61) В металлической постройке складируется бытовой и хозяйственный мусор (см. фото 62). Перед восточным фасадом Объекта установлены современные бетонные вазоны (прямоугольной формы) и современное металлическое газонное ограждение (также имеется вдоль восточного фасада) (см. фото 1, 64); в восточной части территории Объекта установлены: современные опоры освещения (см. фото 64), современные металлические мусорные контейнеры, биотуалет (см. фото 58, 65). Перед западным дворовым фасадом Объекта расположена круглая бетонная фонтанная чаша, является предметом охраны, которая находится в неудовлетворительном состоянии, наблюдаются сколы, трещины, биопоражения (см. фото 66–67). Территория объекта находится в неудовлетворительном состоянии.
м) предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствуют;

2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия (план работ)

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
3	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации территории объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

. Фотофиксация:

1. Вид на северную часть восточного фасада объекта культурного наследия

2. Вид на южную часть восточного фасада объекта культурного наследия

3. Вид на северный фасад объекта культурного наследия

4. Вид на северную часть западного фасада объекта культурного наследия

5. Вид на южную часть западного фасада объекта культурного наследия

6. Вид на южный фасад объекта культурного наследия

7. Фрагмент северного фасада объекта культурного наследия. Состояние цоколя

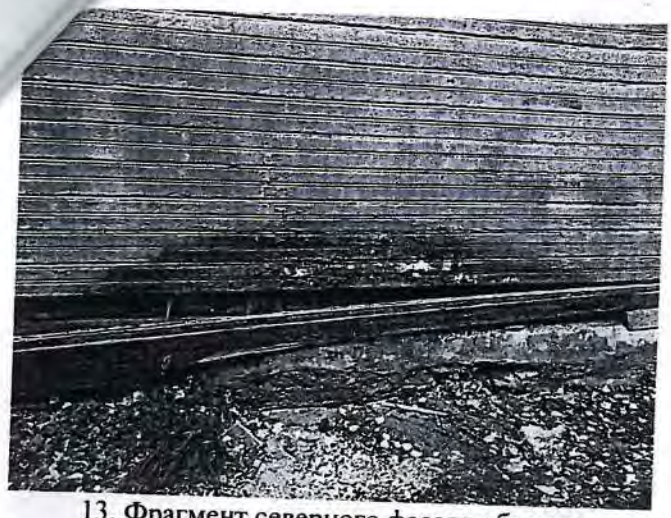
8. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия. Состояние цоколя

9. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние цоколя и водосточных конструкций

10. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние цоколя и водосточных конструкций

11. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние водосточных конструкций

12. Фрагмент фасада объекта культурного наследия. Состояние облицовки нижней части фасада и водосточных конструкций



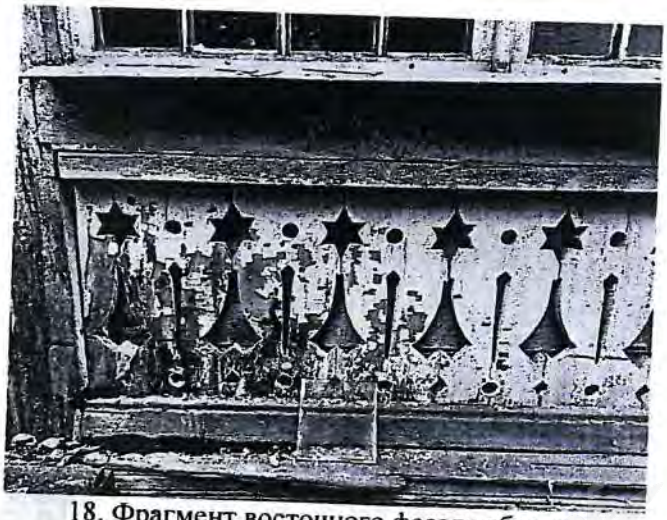
13. Фрагмент северного фасада объекта культурного наследия. Состояние облицовки

14. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия

15. Фрагмент фасада объекта культурного наследия. Состояние облицовки

16. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние облицовки

17. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Состояние облицовки



18. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия

19. Деревянное крыльцо восточного фасада объекта культурного наследия

20. Деревянное крыльцо восточного фасада объекта культурного наследия

21. Деревянное крыльцо западного фасада объекта культурного наследия

22. Деревянное крыльцо западного фасада объекта культурного наследия

23. Деревянное крыльцо западного фасада объекта культурного наследия

24. Деревянное крыльцо западного фасада объекта культурного наследия

25. Фрагмент восточного фасада объекта культурного наследия. Тамбур

26. Трехчастный балкон западного фасада объекта культурного наследия

27. Трехчастный балкон западного фасада объекта культурного наследия

28. Трехчастный балкон западного фасада объекта культурного наследия

29. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия. Состояние декоративных элементов

30. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия. Состояние декоративных элементов

31. Состояние кирпичной печной трубы

32. Интерьеры. 1 этаж. Деформация северной стены

33. Интерьеры. 1 этаж

34. Интерьеры. 1 этаж

35. Интерьеры. 1 этаж. Остекленная веранда

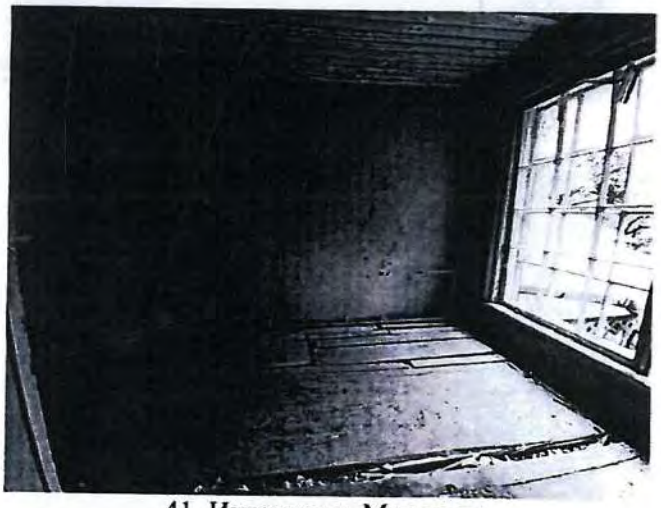
36. Интерьеры. 1 этаж

37. Интерьеры. 2 этаж

38. Интерьеры. 2 этаж. Деформация дверного проема

39. Интерьеры. 2 этаж

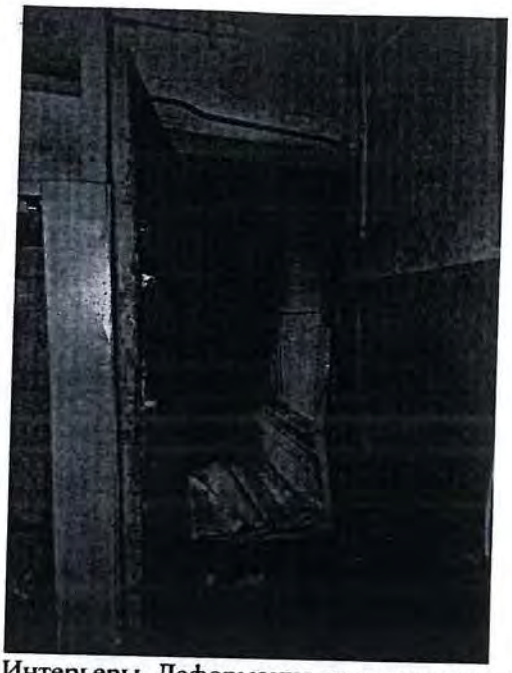
40. Интерьеры. 2 этаж. Вид на печку



41. Интерьеры. Мансарда

42. Интерьеры. Состояние стен (дефекты отделочных слоев)

43. Интерьеры. Состояние стен (дефекты отделочных слоев) и дверных заполнений



44. Интерьеры. Деформация дверного проема

45. Интерьеры. Состояние потолка

46. Интерьеры. Следы намокания, биопоражений

47. Интерьеры. Следы грибковых биопоражений

48. Интерьеры. Следы намокания, биопоражений. фрагментарные утраты элементов линии карниза

49. Интерьеры. Состояние стен и напольного покрытия

50. Интерьеры. Фрагментарные утраты напольного покрытия

51. Интерьеры. Лестница на башню

52. Интерьеры. Лестница северной части здания

53. Интерьеры. Лестница северной части здания

54. Интерьеры. Лестница южной части здания

55. Интерьеры. Лестница южной части здания

56. Интерьеры. Чердачные конструкции в местах вскрытия перекрытия

57. Фрагмент территории объекта культурного наследия (постройки хоз. назначения в юго-восточной части)

58. Фрагмент территории объекта культурного наследия (постройка хоз. назначения в юго-восточной части)

59. Фрагмент территории объекта культурного наследия (постройка хоз. назначения в юго-восточной части)

60. Фрагмент территории объекта культурного наследия (постройка хоз. назначения в северо-западной части (общественный туалет)

61. Фрагмент территории объекта культурного наследия (постройка хоз. назначения в северо-восточной части)

62. Фрагмент территории объекта культурного наследия (постройка хоз. назначения в северо-восточной части, складируется хозяйственный и бытовой мусор)

63. Фрагмент территории объекта культурного наследия (сломанное и сухостойное дерево сосны обыкновенной в юго-западной части территории)

64. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с юга

65. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с запада

66. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с востока (западная часть)

67. Вид на фонтанную чашу в западной части территории объекта культурного наследия

68. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с запада (восточная часть)

69. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с запада (северо-восточная часть)

70. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с севера (северо-восточная часть)

71. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с севера (юго-западная часть)

72. Фрагмент территории объекта культурного наследия. Вид с востока (западная часть)

Представитель КГИОП **А.В. Стрелкова**

Представитель КГИОП **А.Ю. Ильина**

А.С. СОКОЛЬНОВ

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью

20 (двадцать) листа (ов)

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

«Дача Леснер с участком» (Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12, литер А)

Кон. XIX в., автор не установлен.

Объект культурного наследия регионального значения на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р «О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово».

Исторические сведения: 1879 г. - участок приобретен Густавом Арнольдом Лесснером (прусский подданный, крупный российский промышленник);

С 1919 г. - детская экскурсионно-туристическая станция;

1954 - 1990-е гг. - дом юного туриста Ленинградского дворца пионеров;

1-я пол. 1990-х гг. - дом иногда использовался под лыжную базу

Конец XIX в. - строительство особняка;

До 1917 г. - пристроен двухэтажный объем в южной части здания;

После 1917 г. - перепланировка под нужды детской экскурсионно-туристической станции;

К 1967 г. здание было перестроено, в том числе: разобрана двух- или трехъярусная башня с конической кровлей, располагавшаяся на северо-восточном углу здания, на ее месте устроена прямоугольная веранда; галерея, соединявшая 2 объема здания расширена, в ней устроена деревянная лестница; под здание подведен бетонный фундамент; перепланировка помещений.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-43-16735/24-0-1 от 06.08.2024

На № 01-2164/24-0-0 от 11.07.2024
Рег. № 01-43-16735/24-0-0 от 11.07.2024

Заместителю директора
СПбГБУ «Городское Управление инвентаризации и оценки недвижимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Золотовской И.А.

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

Уважаемая Ирина Александровна!

Объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер: 78:36:0005417:1014, является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р «О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г. Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект недвижимости по вышеуказанному адресу в полном объеме относится к объекту культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком».

Временно исполняющий обязанности начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00D5EE9A303CE6F48C9993144CF7FA1E31
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

Д.С. Брыков

Исп.: В.Ю. Белая (812) 314-28-39

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-8029/24-0-0
от 06.08.2024

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

окуд

09.08.2023 № 710-рп

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком»

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 02.11.2022 рег. № 01-46-3392/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер», утвержденный КГИОП 07.10.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

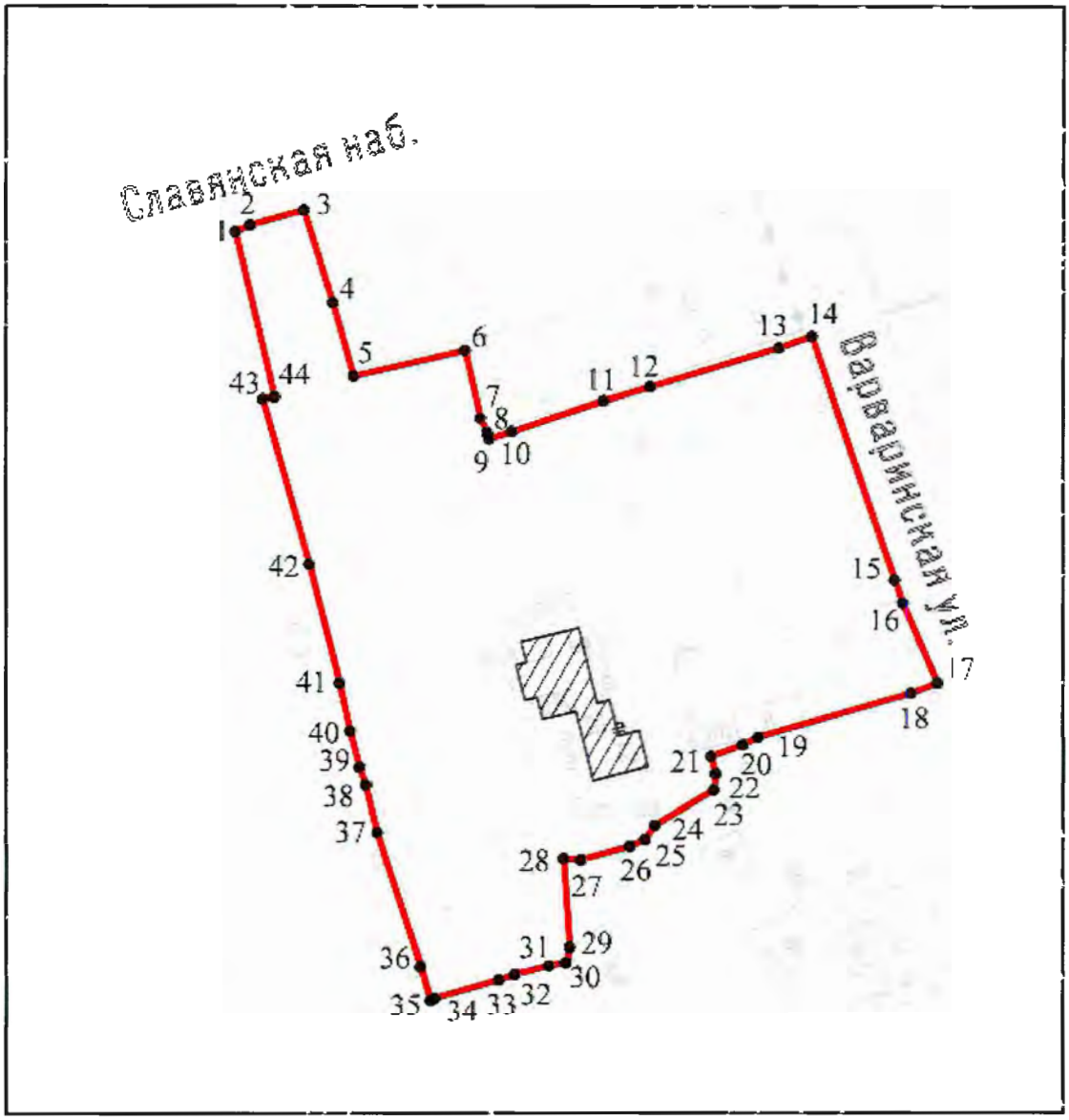
4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Председатель КГИОП **С.В. Макаров**

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 09.08.2023 №710-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница объекта культурного наследия

• 1 характерная точка границы объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–
2	106262.48	113415.27	Геодезический метод	0.10	–
3	106265.21	113425.11	Геодезический метод	0.10	–
4	106248.26	113430.35	Геодезический метод	0.10	–
5	106234.84	113434.17	Геодезический метод	0.10	–
6	106239.50	113454.51	Геодезический метод	0.10	–
7	106227.23	113457.32	Геодезический метод	0.10	–
8	106224.62	113458.56	Геодезический метод	0.10	–
9	106223.54	113458.88	Геодезический метод	0.10	–
10	106224.85	113463.05	Геодезический метод	0.10	–
11	106230.36	113479.82	Геодезический метод	0.10	–
12	106232.90	113488.26	Геодезический метод	0.10	–
13	106239.94	113511.68	Геодезический метод	0.10	–
14	106242.10	113517.65	Геодезический метод	0.10	–
15	106197.92	113532.76	Геодезический метод	0.10	–
16	106193.64	113534.26	Геодезический метод	0.10	–
17	106179.04	113540.59	Геодезический метод	0.10	–
18	106177.11	113535.79	Геодезический метод	0.10	–
19	106168.99	113507.98	Геодезический метод	0.10	–
20	106167.56	113505.18	Геодезический метод	0.10	–
21	106165.43	113499.38	Геодезический метод	0.10	–
22	106162.29	113500.21	Геодезический метод	0.10	–
23	106159.32	113499.89	Геодезический метод	0.10	–
24	106152.99	113489.21	Геодезический метод	0.10	–
25	106150.47	113487.40	Геодезический метод	0.10	–
26	106149.20	113484.62	Геодезический метод	0.10	–
27	106146.70	113475.63	Геодезический метод	0.10	–
28	106146.96	113472.51	Геодезический метод	0.10	–
29	106130.77	113473.62	Геодезический метод	0.10	–
30	106127.95	113472.90	Геодезический метод	0.10	–
31	106127.42	113469.86	Геодезический метод	0.10	–
32	106125.83	113463.62	Геодезический метод	0.10	–
33	106124.84	113460.74	Геодезический метод	0.10	–
34	106121.47	113449.10	Геодезический метод	0.10	–
35	106121.08	113448.25	Геодезический метод	0.10	–
36	106127.26	113446.42	Геодезический метод	0.10	–
37	106151.70	113438.49	Геодезический метод	0.10	–
38	106160.32	113436.42	Геодезический метод	0.10	–
39	106163.51	113435.26	Геодезический метод	0.10	–
40	106170.19	113433.55	Геодезический метод	0.10	–
41	106179.07	113431.59	Геодезический метод	0.10	–
42	106200.91	113426.09	Геодезический метод	0.10	–
43	106230.69	113417.63	Геодезический метод	0.10	–
44	106231.10	113419.77	Геодезический метод	0.10	–
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 09.08.2023 № 410-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12

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

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2025, поступившего на рассмотрение 28.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266813	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005417
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:36:5417:5:5
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Площадь, м2:	501
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	6270475.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005417:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:36:0005417:1029
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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: 4	Всего листов выписки: 6

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266813	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1088223.1 29.03.2000 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 1412-р, выдан 21.09.1999
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

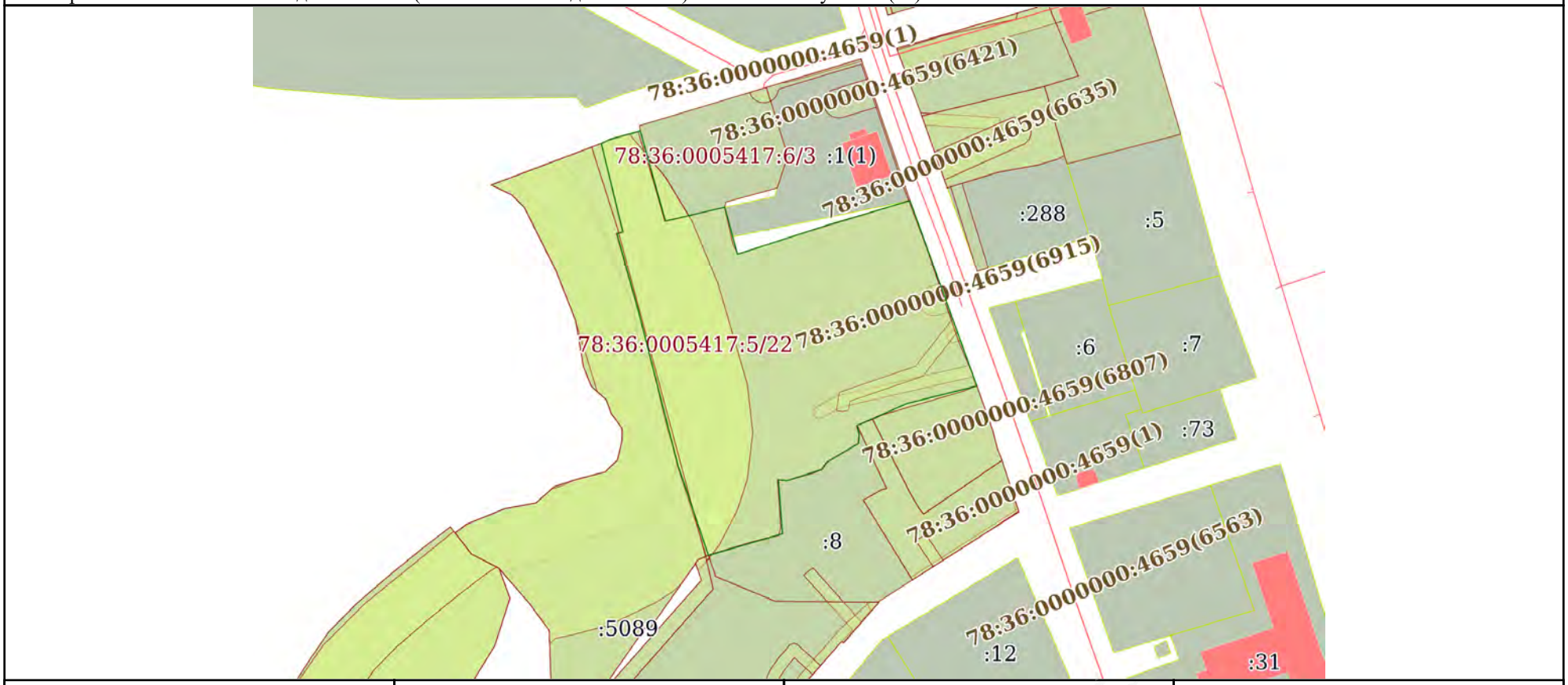
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266813	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

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



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

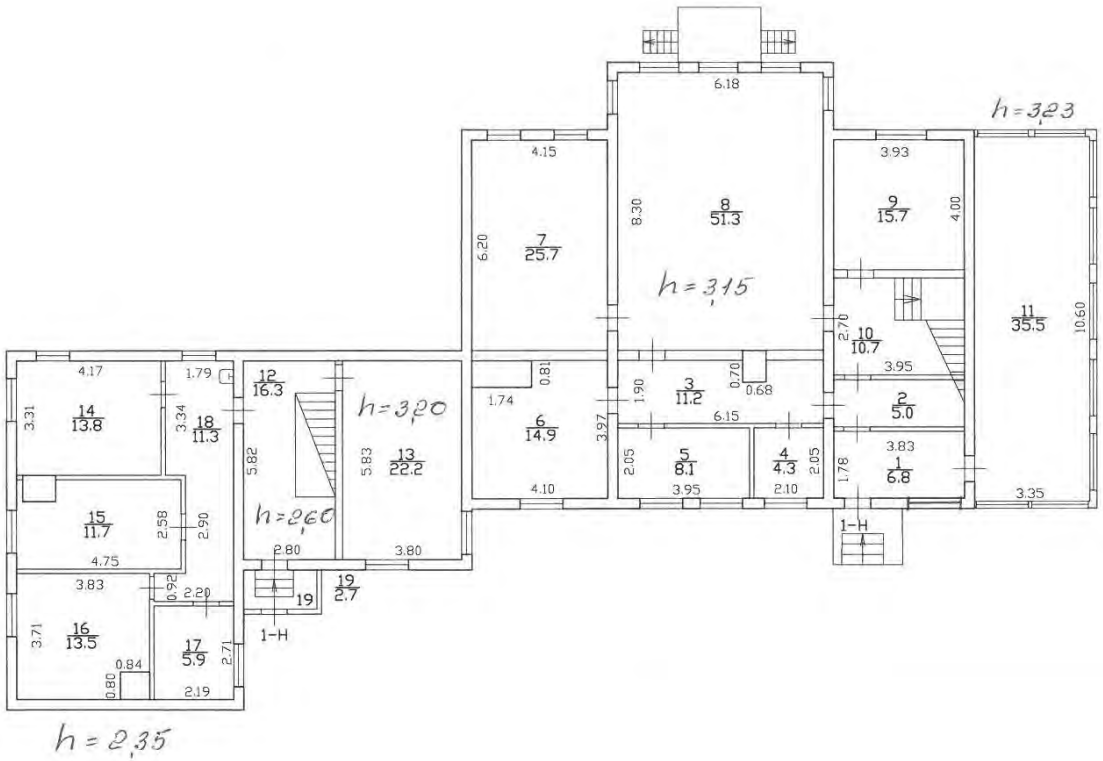
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266813	
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

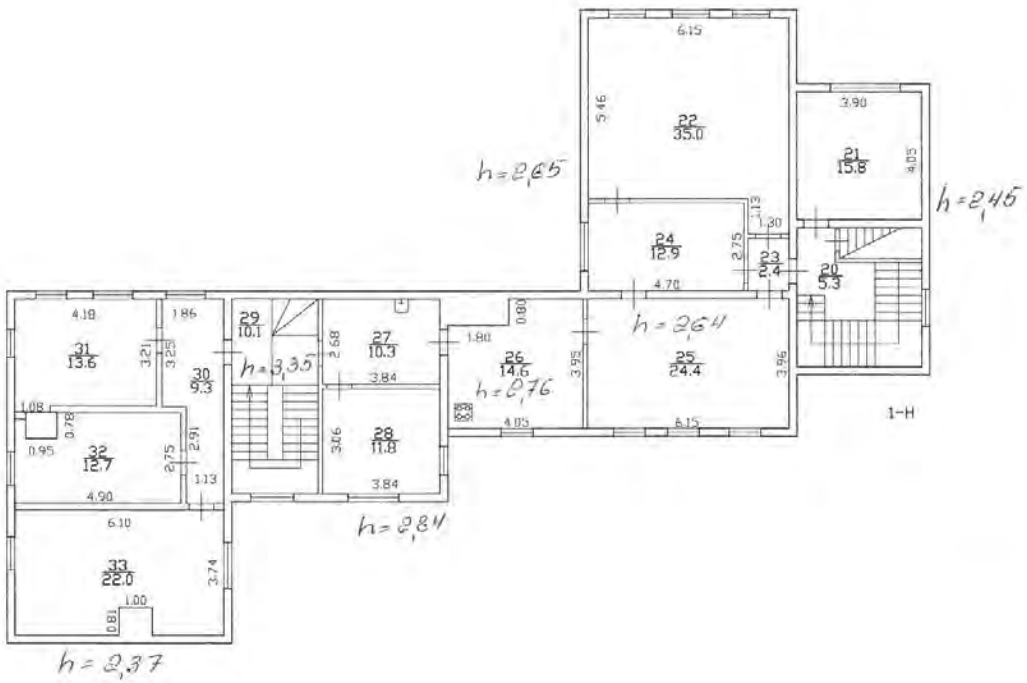
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266813	
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): 2

план 2 этажа



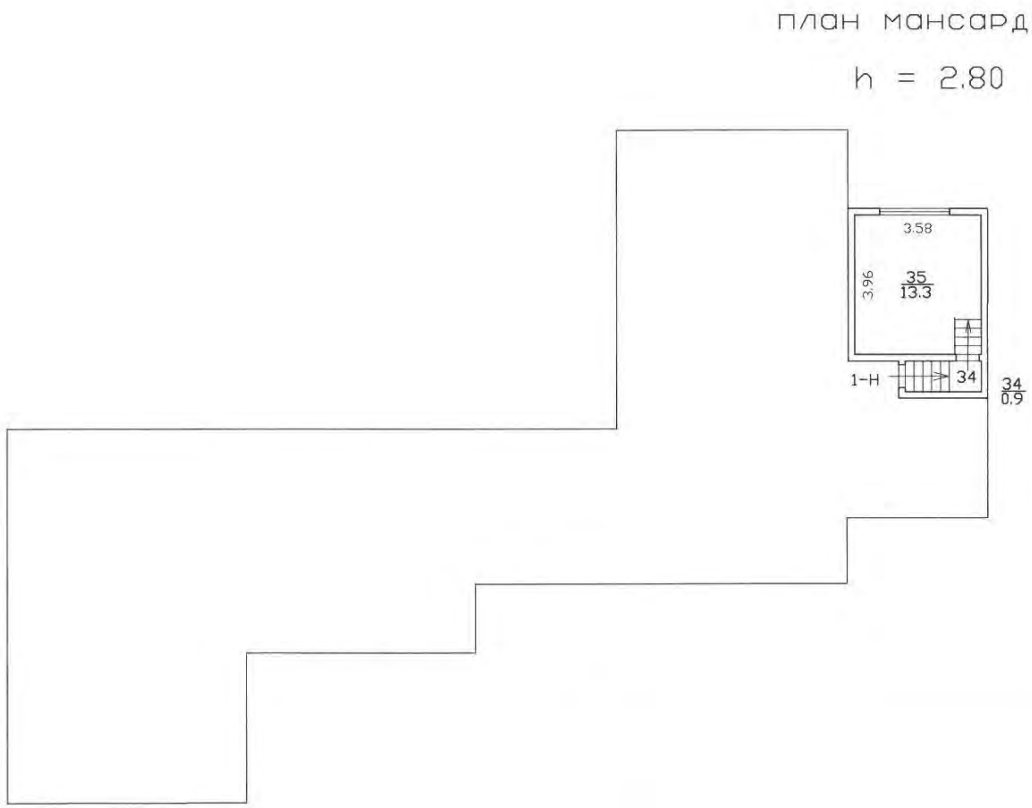
Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266813	
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): Мансарда



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.07.2025, поступившего на рассмотрение 28.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005417
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.1997
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Площадь, м2:	9082 +/- 33
Кадастровая стоимость, руб:	25266255.69
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:36:0000000:4659, 78:36:0005417:1014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	государственное управление
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Дереповка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0603/2009-581 11.01.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 1412-р, выдан 21.09.1999 Кадастровый паспорт земельного участка, утвержденный Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу, № 11153, выдан 20.07.2009
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:		

5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	28.08.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857

Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857

Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

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

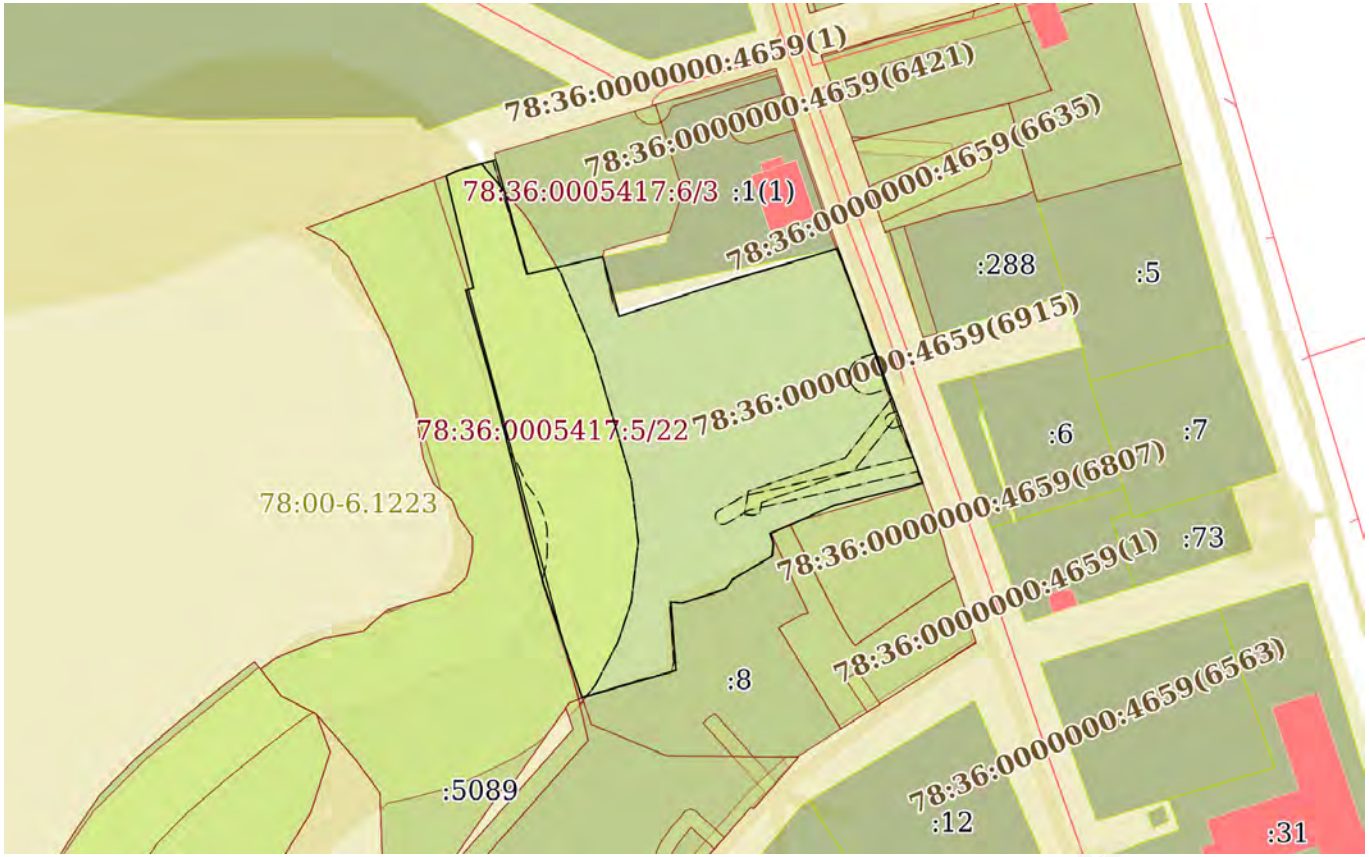
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146266857	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ОТЧЕТ № DK/100-003/О-25/28

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 501,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, с кадастровым номером 78:36:0005417:5

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**29.05.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**19.06.2025**

Москва, 2025

19.06.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 501,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, с кадастровым номером 78:36:0005417:5.

Цель оценки – определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц с НДС, без ЭР[1] и КП[2]***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП***
Нежилое здание площадью 501,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, с кадастровым номером 78:36:0005417:5	*156 336,00*	*130 280,00*

Оценка была проведена по состоянию на 29.05.2025.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» _____ */Данилов П.В./*

[1] Эксплуатационные расходы
[2] Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5
   2.1. Сведения о заказчике 5
   2.2. Сведения об оценщике 5
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 6
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 6
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
   5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 7
   5.2. Описание оцениваемых прав 7
   5.3. Описание объекта оценки 8
   5.4. Описание местоположения объекта оценки 12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 13
   6.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 13
   6.2. Специальные допущения 14
   6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования 14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 15
   7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 15
      7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 15
      7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 21
   7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 24
   7.3. Анализ рынка объекта оценки 24
      7.3.1. Купля-продажа 24
      7.3.2. Аренда 27
      7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 29
      7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 30
      7.3.5. Основные выводы 32
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 32
   8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 32
   8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 32
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ 33
   9.1. Описание процесса оценки 33
   9.2. Выбор подхода к оценке 34
      9.2.1. Подходы к оценке 34
      9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы 36
      9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 37
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 37
   10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода 40
   10.2. Структура расчета 40
   10.3. Выбор единицы сравнения 40
   10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 41
   10.5. Корректировка цен по первой группе элементов сравнения 43
   10.6. Корректировка цен по второй группе элементов сравнения 46
   10.7. Коэффициент вариации (V) 51
   10.8. Итоговый расчет 51
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 54

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 56

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 63

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 215

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ 219

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 3
к государственному контракту
№ 24001169 от «20» января 2025 г

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: info@comimm.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

№05-15-22472/25-0-0 от 27.05.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 28

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 501 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А с кадастровым номером 78:36:0005417:5.
2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга.
3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра.
5. Вид стоимости: рыночная.
6. Предпосылки стоимости:
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).
При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 20.01.2025 № 24001169.
9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами.

10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.

11. Указание на форму составления отчета об оценке: отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.

12. Ограничения оценки: не выявлены.

13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки: Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.

14. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.

15. Прочие условия:

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа: Марасанов Сергей Викторович, начальник охраны, тел. 8-921-439-65-01.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00E27A772B87FD925897B648C20A90A08 Владелец Щукина Прина Васильевна Действителен с 25.12.2024 по 18.03.2026	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ» Генеральный директор Данилов П.В.

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО)
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561
ИНН/КПП	7832000076/ 784201001

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1

Показатель	Характеристика
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/55019/24 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2024 года по 20 августа 2025 года включительно
Контактный телефон	(495) 120-02-40
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

В рамках настоящей оценки, оценщик и исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

а также со:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, предоставленных заказчиком:

- Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании, материалы фотофиксации от 16.04.2025;
- Письмо Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга №01-33-3955/25-0-1 от 24.03.2025;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2019;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 02.04.2021;
- Ситуационный план участка от 24.08.2012;
- Технический паспорт здания от 19.10.2016;
- Поэтажный план от 22.11.2012.
- Ведомость помещений и их площадей;
- Письмо ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу №ИВ-130-4613 от 24.03.2025.
- Письмо ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» №Исх-00142/003 от 18.02.2025;
- Письмо ГУП «ТЭК СПб» №13-13/6904 от 10.02.2025;
- Письмо ГРО «ПетербургГаз» №1215/25 от 10.02.2025;
- Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» №1183 от 14.02.2025;
- Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» №ЛЭ/16-50/273 от 18.02.2025;
- Справка на мощность №Э4/28-798 от 29.07.2004;
- Выписка из ЕГРОКН №01-46-519/25-0-0 от 24.02.2025;
- Паспорт объекта культурного наследия от 14.03.2025;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №12-об/22 от 17.01.2022;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №396-об/24 от 06.08.2024;
- Акт отнесения / не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 04.05.2022;
- Письмо КГИОП №01-43-16735/24-0-1 от 06.08.2024;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №710-рп от 09.08.2024;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2025-110484439 от 22.05.2025;
- Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2025-110484466 от 22.05.2025;

Копии документов, используемых оценщиком, представлены в приложении 2 настоящего отчета.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

В соответствии с заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право пользования и владения на условиях аренды. Цель оценки – определение рыночной величины ежемесячной арендной платы в отношении неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург, для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 49 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Объект оценки принадлежит на праве собственности городу Санкт-Петербургу. Распоряжение государственным имуществом Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством осуществляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Право собственности согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

При определении стоимости объекта оценки в рамках настоящего отчета оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

5.3. Описание объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и визуального осмотра.

Описание оцениваемого здания

Таблица №3

Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:36:0005417:1014
Общая площадь, кв. м	501,0
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	3, в т.ч. мансарда
Год постройки	Конец XIX в.
Техническое состояние здания	Ветхое
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта по состоянию на 2016 г.)	47%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтовая дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Стены – рубленые из бревен, перекрытия деревянные
Наличие электроснабжения	Отсутствует
Наличие водоснабжения	Отсутствует
Наличие отопления	Отсутствует
Наличие канализации	Отсутствует
Наличие газоснабжения	Отсутствует
Наличие доп. улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Является объектом культурного наследия регионального значения
Кадастровая стоимость, руб.	6 270 475,67

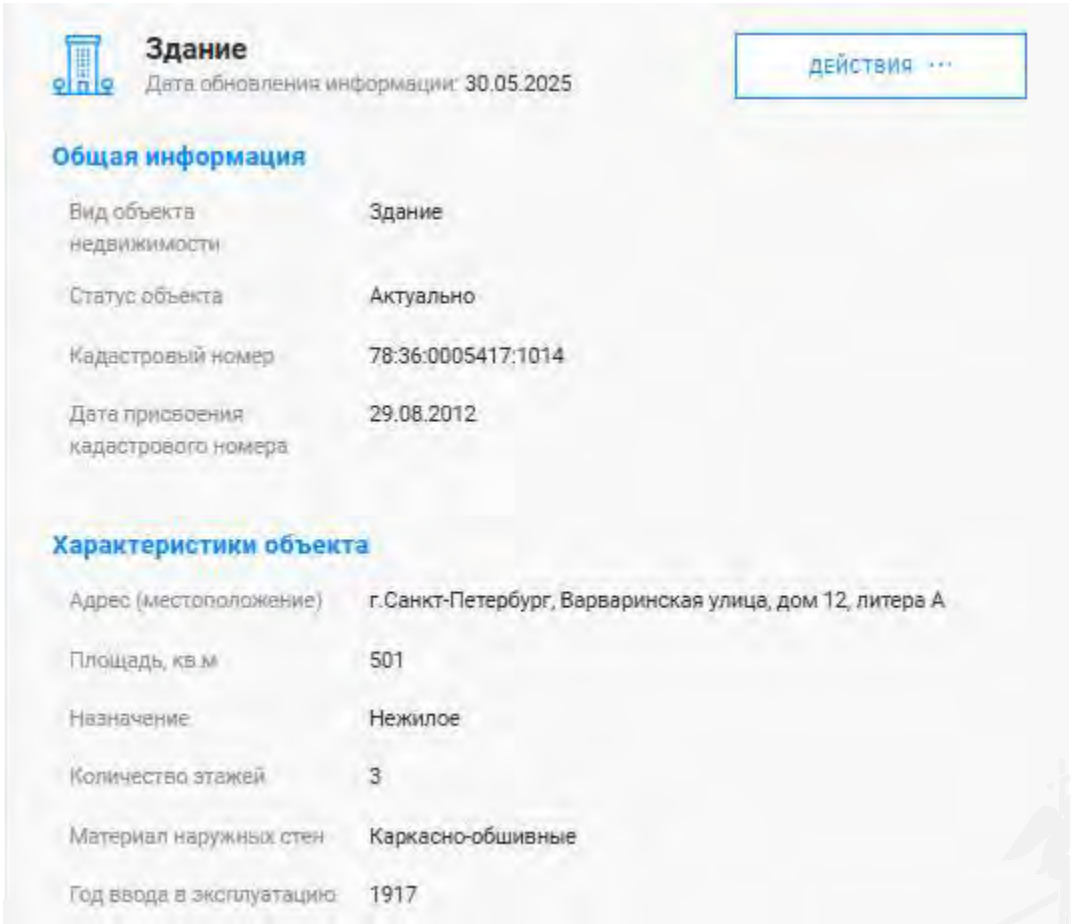
Характеристика	Значение
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с данными Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[3] Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному источнику, представлена ниже.

Таблица №4

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5
6 – Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.



Здание

Дата обновления информации: 30.05.2025

действия ···

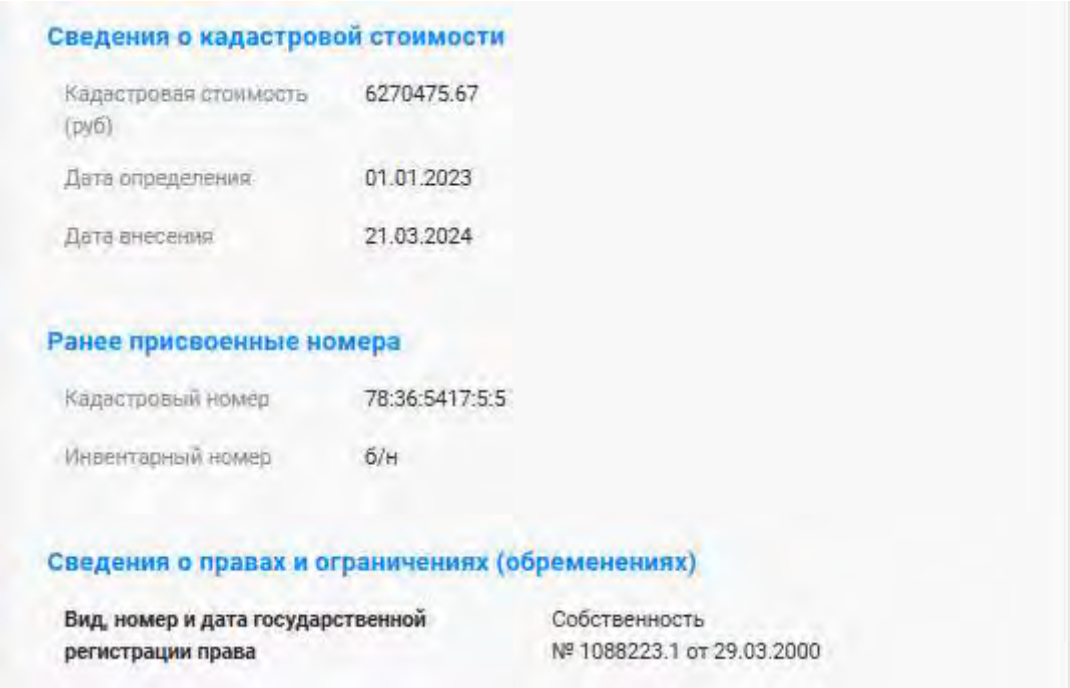
Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005417:1014
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Площадь, кв.м	501
Назначение	Нежилое
Количество этажей	3
Материал наружных стен	Каркасно-обшивные
Год ввода в эксплуатацию	1917

[3] https://areall.ru/



Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6270475.67
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.03.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:5417:5:5
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1088223.1 от 29.03.2000

Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 1 – Информация об объекте оценки (нежилое здание)

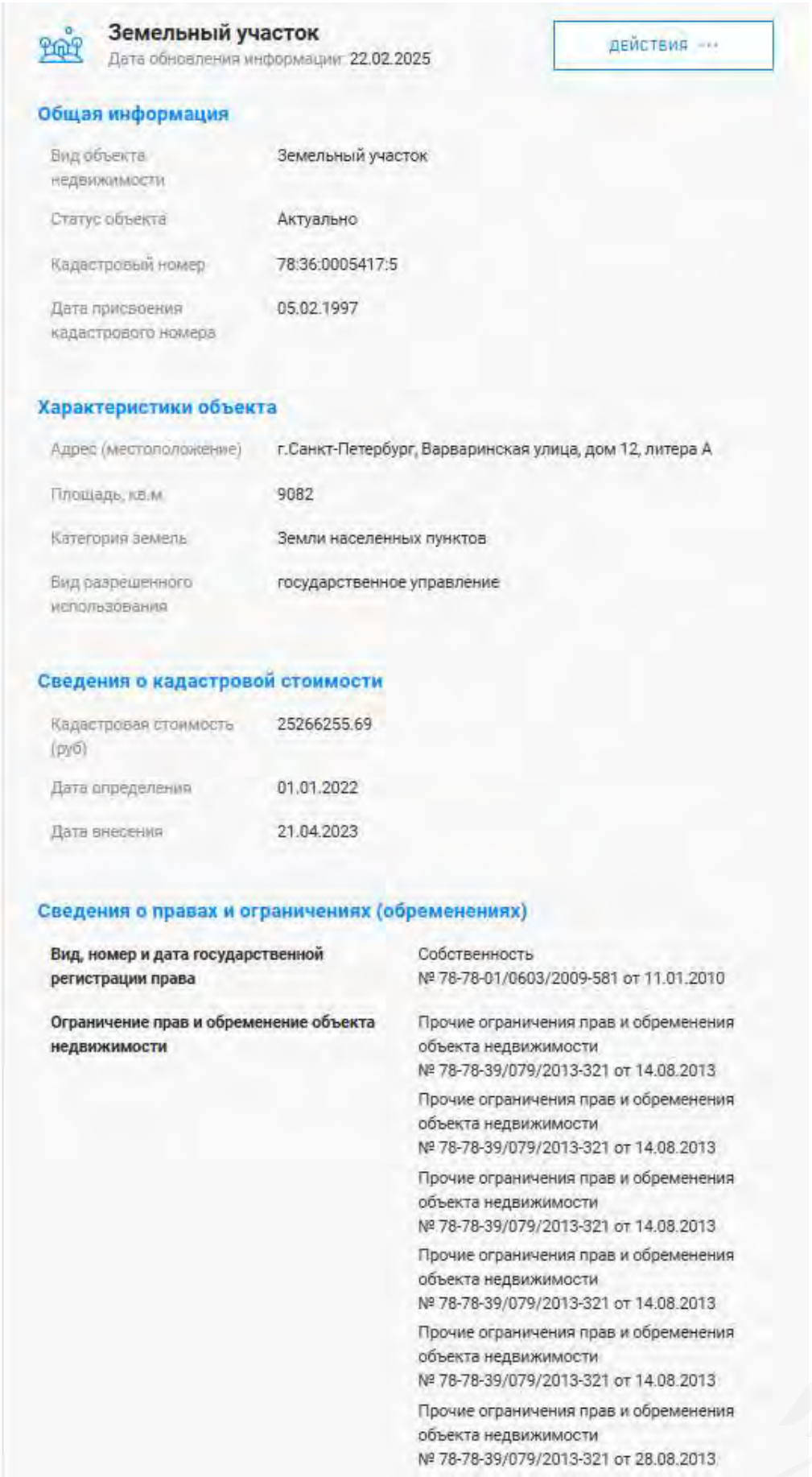
Описание земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Кадастровый номер	78:36:0005417:5
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	государственное управление
Общая площадь кв.м	9 082
Оцениваемая часть участка, кв.м	334,9[4]
Кадастровая стоимость, руб.	430 755,59
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Объекты недвижимости с кад. №№ 78:36:0000000:4659, 78:36:0005417:1014
Форма	Приближена к правильной прямоугольной
Рельеф	Ровный
Доп. информация	Участок не огорожен, не имеет твердого покрытия, не охраняется

Информация с портала Росреестра представлена в таблице ниже.

[4] Площадь застройки здания, согласно данным Технического паспорта (см. пп. 6.3 настоящего отчета).



Земельный участок
Дата обновления информации: 22.02.2025

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005417:5
Дата присвоения кадастрового номера	05.02.1997

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Площадь, кв.м	9082
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	государственное управление

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	25266255.69
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	21.04.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0603/2009-581 от 11.01.2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/079/2013-321 от 14.08.2013 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/079/2013-321 от 14.08.2013 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/079/2013-321 от 14.08.2013 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/079/2013-321 от 14.08.2013 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/079/2013-321 от 14.08.2013 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-39/079/2013-321 от 28.08.2013

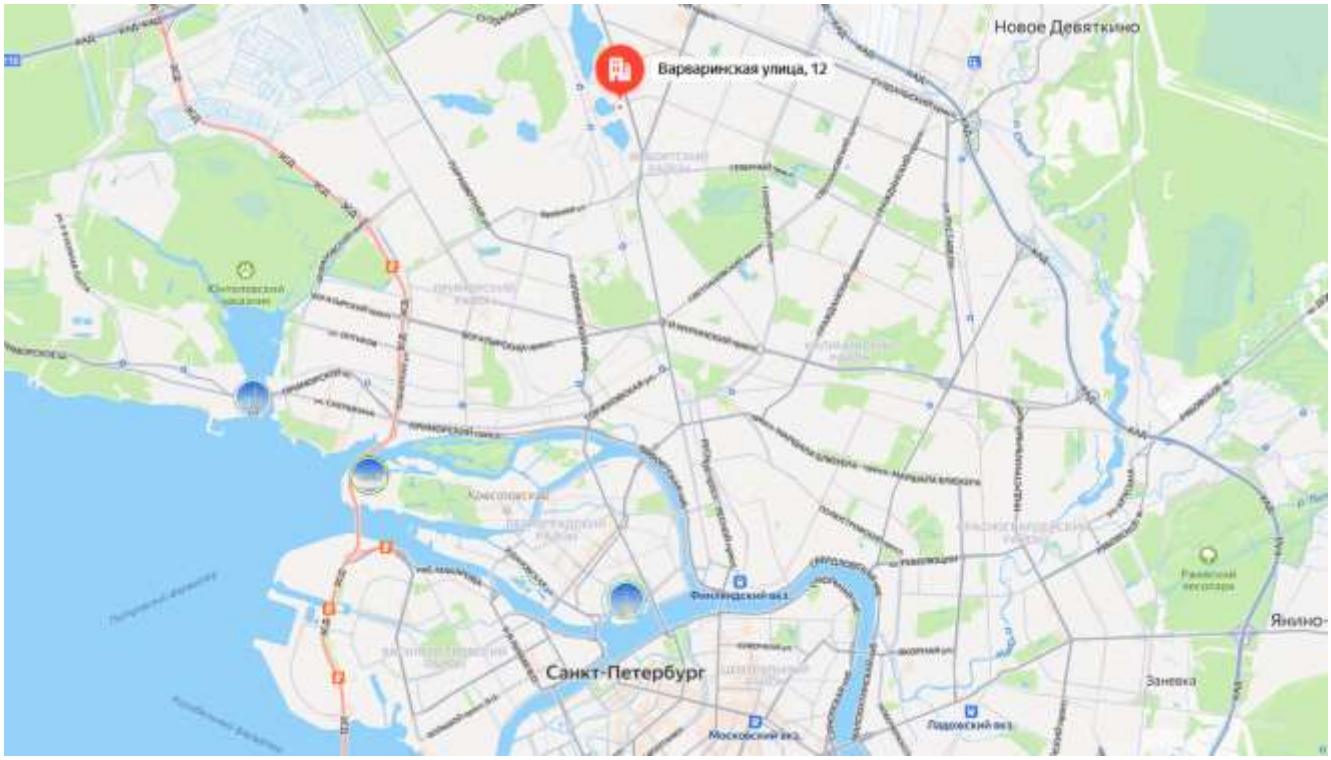
Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 2 – Информация об объекте оценки (земельный участок)

Фотографии объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

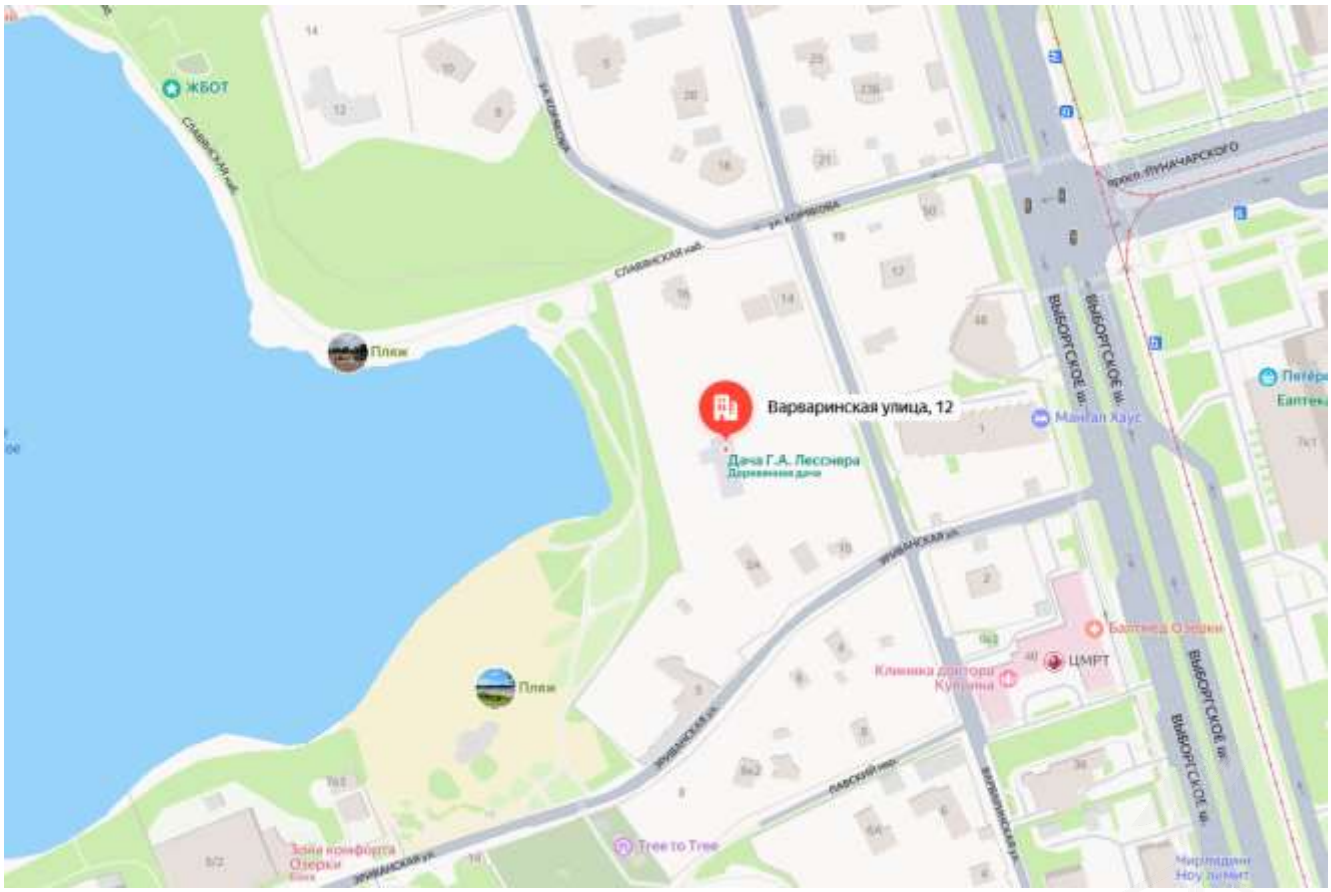
5.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Таблица №6

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Озерки 1,37 км Проспект Просвещения 1,89 км Удельная 3,6 км Проспект Луначарского 420 м Улица Композиторов 700 м Среднее Суздальское озеро 710 м Елизаветинская улица 780 м Озерки 840 м
Расположение относительно красной линии домов	Внутри квартала (порядка 60 м до дороги)
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает индивидуальная жилая застройка, рекреационные территории
Плотность (полнота) застройки	высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	низкая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Удовлетворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Средняя

Выборгский район[5] - административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в северной части города. Район занимает 10-е место из 18 по качеству жизни. Соседствует с двумя крупными промзонами, одной на севере, в Парнасе, и на западе — в соседнем Приморском районе. На востоке граничит с Калининским районом, а на западе, помимо Приморского, также и Курортным. Численность населения – 551 925 чел. (2025).

В районе есть многочисленные магистрали, 6 станций метро. В районе уравновешено соотношение промышленных и рекреационных зон. Там расположены крупные зелёные насаждения, такие, как парк Лесотехнической Академии и Сосновка. Также в районе разбито 50 садов и скверов. В районе широко представлены торгово-развлекательные центры, ближе к Большой Невке располагаются деловые центры. Для детей работает более 150 образовательных учреждений для детей, детские сады, построено множество детских площадок, дома творчества, спортзалы и клубы. Также в районе действует несколько крупных медицинских учреждений и вузов.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. Расчетные процедуры по определению стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при

[5] https://ru.wikipedia.org/wiki/Выборгский_район_(Санкт-Петербург)

получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

4. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и, соответственно, включения указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость не относятся к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта не зависит от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости может содержать / не содержать размер НДС в зависимости от системы налогообложения, применяемой правообладателем объекта оценки, данный вопрос находится за пределами компетенции оценщика.

6.2. Специальные допущения

Отсутствуют.

6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристиках несет заказчик. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки.

2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.

3. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

4. Исходные данные, использованные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

5. Оценщик не проводит юридической экспертизы полученных документов и исходит из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

6. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

8. При определении стоимости объекта оценки оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

9. Формулировки «определение рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования» и «определение рыночной арендной платы» являются равноценными.

10. Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

11. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

12. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

13. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

14. Оцениваемое здание расположено на земельном участке кад. № 78:36:0005417:5 общей площадью 9 082 кв.м. Согласно заданию на оценку, оценка здания производится совместно с частью данного участка по обрезу фундамента здания. Согласно данным Технического паспорта площадь застройки здания составляет 334,9 кв.м. Таким образом, в рамках настоящего отчета оценивается часть участка под застройкой здания.

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[6]

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2025 года ВВП превысил уровень прошлого года на +3,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в январе вырос на +2,2% г/г. Основным источником промышленного роста остаются обрабатывающие производства: в январе их выпуск увеличился на +7,0% г/г.

3. В январе высокие показатели роста продемонстрировал объём строительных работ: +7,4% г/г.

4. Объём оптовой торговли превысил уровень прошлого года на +2,2% г/г.

[6]https://www.economy.gov.ru/material/file/a2c3c7ef7eac7ac572c02538ca2dbe75/2025_03_05_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B8%CC%86_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D1%81%D0%B0%D0%B8%CC%86%D1%82_%D0%98%D0%A2%D0%9E%D0%93.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55193/bulletin_25-02.pdf

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе увеличился на +2,1% г/г. По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса выросло на +0,8% г/г, молока – на +2,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. В январе грузооборот транспорта увеличился на +1,1% г/г.

Без трубопроводного транспорта в январе грузооборот увеличился на +4,4% г/г. Темпы роста грузооборота на железнодорожном транспорте составили +6,2% г/г, в автомобильном транспорте темпы роста составили +4,7% г/г.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +4,9% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в январе увеличился на +5,4% г/г в реальном выражении. Объём платных услуг населению в январе продемонстрировал рост до +2,5% г/г. Оборот общественного питания увеличился на +9,4% г/г.

8. Инфляция в январе составила 9,92% г/г. По состоянию на 3 марта 2025 года инфляция год к году 10,07% г/г. С начала года по 3 марта потребительские цены выросли на 2,09%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе составил +8,7% г/г. В целом по промышленности в январе индекс вырос на +9,7% г/г.

9. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. Безработица в январе составила 2,4% от рабочей силы.

В декабре в номинальном выражении заработная плата выросла на +21,9% г/г и составила 128 665 рублей, в реальном выражении рост ускорился до +11,3% г/г. По итогам 2024 года номинальная заработная плата увеличилась на +18,3% г/г и составила 87 952 рубля, реальная – выросла на +9,1% г/г.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность															
ВВП*	**3,0**	**4,1**	**3,8**	**4,5**	**3,6**	**3,2**	**3,1**	**4,1**	**5,4**	**4,1**	**5,4**	**5,3**	**5,7**	**-1,2**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**2,1**	**-3,2**	**-8,6**	**-11,6**	**-1,3**	**-11,4**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**7,4**	**2,1**	**3,3**	**7,5**	**0,5**	**0,1**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**2,2**	**6,8**	**4,4**	**3,3**	**3,0**	**7,2**	**2,8**	**9,1**	**12,6**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**
Суммарный оборот	**4,9**	**6,4**	**5,2**	**5,0**	**5,4**	**5,0**	**5,6**	**6,8**	**8,5**	**8,9**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	5,4	7,2	5,5	5,2	6,0	5,2	6,1	7,5	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,5	3,3	2,7	3,0	2,4	3,4	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	6,0
Общественное питание	9,4	9,0	10,0	10,7	10,0	9,2	10,8	9,3	8,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**1,1**	**0,5**	**0,9**	**4,2**	**2,2**	**-3,7**	**0,6**	**-0,5**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	4,4	-2,7	-2,4	4,6	-3,1	-8,1	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,8	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	**8,6**[1]	-	-	-	-	**5,1**	**8,3**	**14,5**	**9,8**	**8,8**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**
Промышленное производство	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**8,2**	**3,5**	**5,2**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,9	-0,9	1,3	-1,7	-2,4	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	7,0	8,5	10,7	14,0	7,1	10,5	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,8	0,3
Индекс потребительских цен	**9,9 / 10,1**[2]	**9,5**	**9,0**	**9,5**	**8,9**	**8,5**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей															
Промышленность	9,7	12,1	4,8	7,9	3,9	2,7	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	12,0	17,7	-5,2	4,4	-7,9	-11,0	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	8,7	11,2	7,8	8,4	7,4	7,1	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	9,0	11,3	7,3	7,2	8,1	7,8	11,0	8,2	8,8	8,7	11,4	1,0	0,3
Номинальная заработная плата															
рублей	-	87 952	100 620	128 665	86 399	86 582	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	18,3	18,8	21,9	16,8	16,4	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	8,4	8,6	-	-	-	12,5	8,8	7,1	9,5	8,9	8,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,3	4,1	-	-	-	10,9	9,8	6,4	6,1	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	0,1	-0,2	0,5	0,0	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,3	76,1	76,4	76,4	76,6	76,3	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	75,9	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,8	0,7	0,5	1,1	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,5	74,2	74,7	74,8	74,8	74,8	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,2	74,3	74,3	74,4	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,9	73,8	73,5	73,4	72,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,9	-20,2	-20,9	-21,9	-19,6	-21,2	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,6	-16,3	-16,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,8	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,5	2,6	3,0
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,4	61,4	61,2	60,8	61,0	60,9	60,7	60,8	60,4
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,5	2,3	2,3	2,3	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,0	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

** Данные Росстата только по годам, ежемесячные и квартальные значения – оценка Минэкономразвития России (квартальные значения будут разработаны Росстатом в апреле 2025 г., данные по ВВП уточнены с 2021 г.).*

[1] Январь–сентябрь 2024 г.
[2] В январе 2025 г. / по состоянию на 3 марта 2025 г.

Таблица №8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**8,2**	**3,5**	**5,2**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,6**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**1,3**	**-1,7**	**-2,4**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,6**	**-3,1**	**1,5**
добыча угля	5,9	1,3	2,6	7,5	2,3	-2,0	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	1,0
добыча металлических руд	4,6	2,5	3,8	8,7	-0,7	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	-0,3	4,4	10,5	-4,8	9,5	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,8	1,2	6,1	14,2	5,8	-4,0	-0,9	-4,8	4,0	3,4	6,1	6,1	3,8	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**14,0**	**7,1**	**10,5**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	**2,9**	**4,1**	**2,9**	**3,2**	**0,7**	**4,7**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,5**
в т.ч.															
пищевые продукты	1,7	3,5	1,9	1,9	0,4	3,2	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	0,8	9,4	6,3	9,5	5,9	9,7	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	14,4	-2,8	4,0	6,5	-11,4	17,1	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
легкая промышленность	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**5,2**	**2,6**	**4,6**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,5**
в т.ч.															
текстильные изделия	5,5	3,8	3,9	8,4	2,9	0,6	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-0,1	5,9	11,8	11,0	19,5	13,7	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из нее	-30,0	-3,3	-17,2	-17,8	-20,3	-13,4	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**0,7**	**1,8**	**6,7**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**	**9,5**	**6,9**	**-0,2**	**-9,6**	**-2,0**
в т.ч.															
обработка древесины и производство изделий из нее	-0,8	4,2	3,8	2,4	-1,4	10,1	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,8	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия	3,2	5,6	3,8	4,3	3,8	3,3	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	4,4	-2,2	-16,5	3,5	8,9	-2,8	14,1	12,3	6,8	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**0,8**	**-3,3**	**-2,0**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**6,5**	**3,9**	**4,6**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**	**9,7**	**8,9**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.															
химические вещества и химические продукты	8,1	3,1	3,0	3,0	2,5	3,6	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	6,9	-3,2	-2,8
лекарственные средства и медицинские материалы	22,8	18,0	22,8	34,7	17,4	18,1	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,5	0,8	-1,8	-2,7	-1,9	-0,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.25	2024	IV кв. 24	дек.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,1	4,4	3,3	1,3	2,0	8,0	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	3,9
металлургический комплекс	6,8	7,7	6,8	10,9	3,8	5,1	4,3	10,8	10,2	6,7	5,6	10,0	14,2	6,4	2,7
в т.ч.															
металлургия	-1,7	-1,2	-3,0	-1,7	-3,6	-3,8	-1,3	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	33,1	35,3	37,1	49,6	26,4	32,7	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	15,6	19,5	20,5	22,7	14,2	24,1	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	-5,9
в т.ч.															
компьютеры, электроника, оптика	7,2	28,8	29,3	27,0	18,4	46,0	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	28,4	9,4
электрооборудование	2,2	6,6	8,3	11,8	3,4	9,1	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	16,5	-2,7	-0,9	-6,1	7,6	-1,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	8,5	16,5	10,3	8,8	6,5	15,6	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	36,9	29,6	33,9	44,8	22,1	30,2	26,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	8,8	4,3	8,2	7,8	9,2	7,3	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	0,0
в т.ч.															
мебель	-2,4	7,7	4,0	3,5	1,4	7,3	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,9	10,7
прочие готовые изделия	9,4	6,8	1,1	-4,8	-0,2	9,0	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,2	3,2	10,2	10,7	12,4	7,0	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	16,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-6,4	2,3	-0,2	-2,8	1,4	1,3	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	3,2	-0,1	-1,1	0,8	-2,4	-1,9	-1,0	0,7	1,0	0,3	5,6	4,5	-0,5	-8,3	-3,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
** С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

Состояние экономики

В начале 2025 г. российская экономика сохраняла положительную динамику. Потребительский спрос оставался по-прежнему высоким, несмотря на дальнейшее замедление розничного кредитования и высокую норму сбережений. Дополнительный временный импульс спросу придало смещение выплат годовых премий из I квартала 2025 г. в конец 2024 года. Это транслировалось в сохранение высокого текущего роста потребительских цен. Пока он лишь ненамного замедлился с месячных пиков ноября – декабря (с поправкой на сезонность). Для возвращения к устойчиво низкой инфляции требуется поддержание жестких денежно-кредитных условий в течение продолжительного времени. Нормализация бюджетной политики с возвратом к параметрам бюджетного правила в этом году также вносит важный вклад в процесс замедления инфляции. Это в большей степени проявится в последующие месяцы, так как в начале года бюджет более активно, чем обычно авансировал расходы по госзаказу.

В январе – феврале сохранялись высокие темпы роста потребительских цен. Хотя их рост несколько замедлился по сравнению со значениями ноября и декабря, устойчивость процесса дальнейшего замедления пока остается под вопросом. Спрос в экономике по-прежнему высокий, несмотря на торможение роста кредитования. Денежная масса пока продолжает быстро расширяться в результате совместного вклада в ее рост кредита и бюджетного дефицита.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Янв. 2023	Янв. 2024	Ноя. 2024	Дек. 2024	Янв. 2025
% г/г					
Все товары и услуги	**11,8**	**7,4**	**8,9**	**9,5**	**9,9**
Базовая инфляция	**13,7**	**7,2**	**8,3**	**8,9**	**9,3**
Продовольственные товары	10,2	8,1	9,8	11,1	11,1
Непродовольственные товары	12,2	6,2	5,7	6,1	6,1
Услуги	13,5	8,1	11,4	11,5	13,0
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**6,8**	**6,8**	**13,7**	**14,0**	**10,7**
Базовая инфляция	**2,6**	**6,3**	**11,9**	**14,5**	**11,0**
Продовольственные товары	7,7	6,8	21,1	22,5	7,6
– без плодоовощей	**0,7**	**5,3**	**14,0**	**19,3**	**14,3**
Непродовольственные товары	2,8	6,1	5,7	10,3	5,4
– без нефтепродуктов	**3,1**	**6,1**	**4,3**	**9,2**	**5,2**
Услуги	11,3	7,5	14,0	7,7	22,1
– без ЖКУ	**9,6**	**10,0**	**20,2**	**9,5**	**21,6**

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 5

Поступательная динамика экономической активности сохраняется, в частности, в потребительском сегменте. Быстрый рост трудовых доходов по-прежнему обеспечивает и прирост потребления, и прирост сбережений, несмотря на торможение розничного кредитования. Вместе с тем опросные и аналитические показатели рисуют более смешанную картину в разрезе отраслей.

Рисунок 20. Кредитный импульс, % от ВВП

Источники: Банк России, расчеты ДИП.

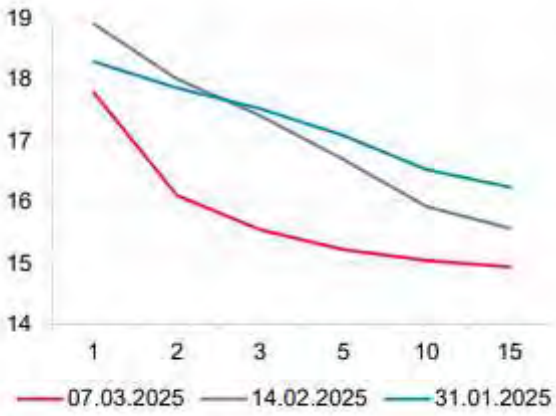
Рисунок 6

Динамика кредитования продолжает оказывать сдерживающее влияние на спрос в экономике: в январе кредитный импульс[7] продолжил снижение как в розничном, так и в корпоративном сегменте. Вместе с тем портфель банковских кредитов растет. Это означает, что кредит поддерживает спрос, хотя и существенно меньше, чем в предыдущие годы.

Сохранение ключевой ставки неизменной в феврале и активизация дипломатических контактов России и США поддержали ралли на российских финансовых рынках. В результате продолжилось снижение доходности по государственным и корпоративным облигациям, укрепился рубль, выросли цены российских акций. Высокий спрос со стороны инвесторов позволил в январе – феврале разместить большой объем государственных бумаг с фиксированным купоном и корпоративных облигаций, что позволило частично компенсировать замедление кредитования.

Кривая ОФЗ ушла вниз на 50–198 б.п. относительно конца января. При этом реальные доходности ОФЗ-ИН оставались стабильными, то есть произошло снижение вмененной инфляции.

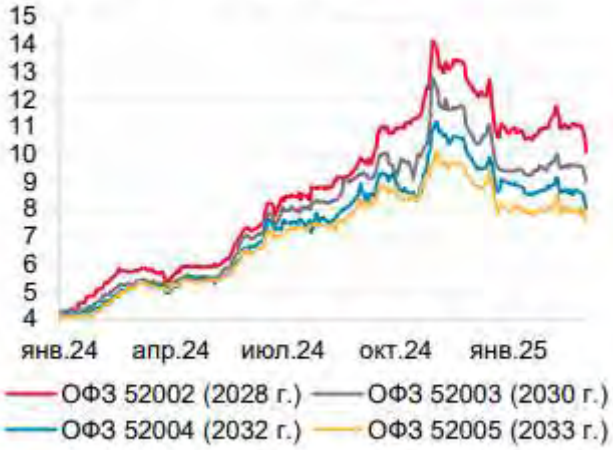
Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

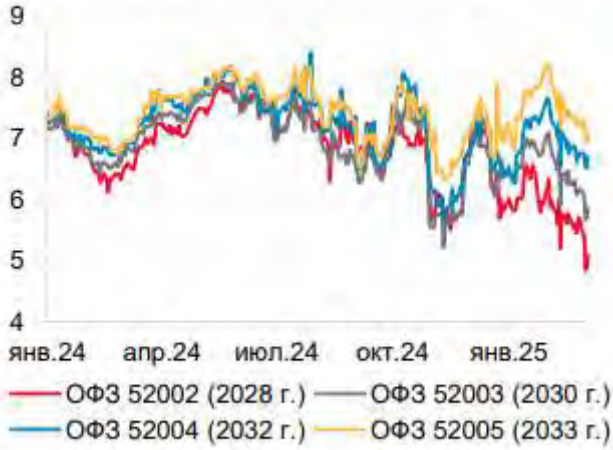
[7] Рассчитывается как сумма абсолютных приростов кредитного портфеля (скорректированного на валютную переоценку) за скользящий год и аналогичный показатель за предыдущий год. Затем разница между этими показателями делится на ВВП за предыдущий скользящий год.

Рисунок 26. Реальные доходности ОФЗ-ИН, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 27. Вмененная инфляция из ОФЗ-ИН и ОФЗ-ПД, %



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 7

Цены на сырьевые товары на международных товарных рынках в феврале менялись разнонаправленно под влиянием объявленных и ожидаемых изменений во внешнеторговой политике США и других стран. Вместе с тем индекс цен на товары российского экспорта в целом остался без изменений, несмотря на снижение цен на нефть.

Рубль в январе – феврале укрепился благодаря благоприятным сезонным и геополитическим факторам. Последние повысили оптимизм инвесторов и способствовали росту цен активов на российском рынке ценных бумаг. Это означает некоторое смягчение ценовых составляющих денежно-кредитных условий по сравнению с ноябрем – декабрем. С начала года курс доллара США снизился на 12,3% и достиг 89,6 руб., а юань подешевел на 8,5%, до 12,3 рубля.

Рисунок 29. Динамика валютных курсов, руб.

Источник: Банк России.

Рисунок 8

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[8]

Таблица №9

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млрд рублей

	Абсолютные данные		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*		*Справочно: январь-февраль 2024 в % к январю-февралю 2023*
	февраль	*январь-февраль*	*февраль*	*январь-февраль*	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2908,2	5852,9	103,6	105,9	119,9
Индекс промышленного производства, %	x	x	100,5	102,7	114,7
Объем работ по виду деятельности "строительство"	40,0	70,1	100,3	109,4	89,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	139,7	587,9	58,8	73,6	92,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	161,6	326,8	108,5	110,1	124,5
Объем услуг в сфере телекоммуникации (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	15,0	29,5	111,5	108,5	109,9
Оборот оптовой торговли	1896,4	3848,9	87,9	92,2	124,0
Оборот розничной торговли	225,7	455,4	97,4	100,6	109,3
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	91,9	183,8	106,6	108,2	105,8
непродовольственными товарами	133,8	271,6	92,2	96,2	111,4
Оборот общественного питания	27,9	55,4	129,2	128,8	108,3
Объем платных услуг населению	84,4	170,1	103,2	104,2	100,1
Индекс потребительских цен, %	100,5	101,9[1)]	109,7	109,9	101,6[1)]

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–феврале 2025 года по сравнению с январем–февралем 2024 года составил 102,7%, в феврале 2025 года по сравнению с февралем 2024 года – 100,5%, по сравнению с январем 2025 года – 109,1%.

[8]https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_022025.pdf

Прирост (снижение) промышленного производства (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

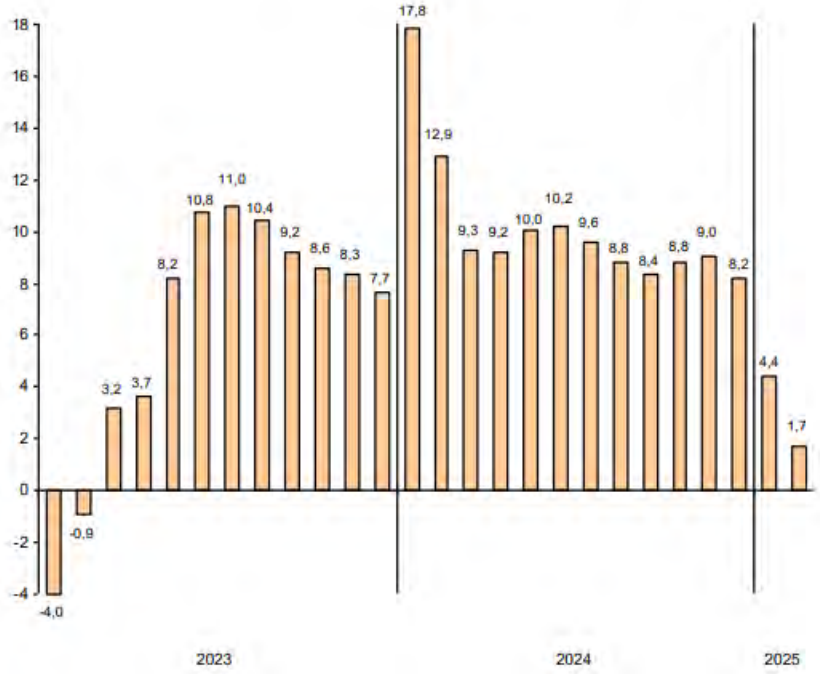


Рисунок 9

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–феврале 2025 года объем работ составил 70,1 млрд рублей, индекс физического объема к январю–февралю 2024 года – 109,4%.

В январе–феврале 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введено в действие 17 объектов производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Таблица №10

Ввод в действие производственных мощностей и объектов социальной инфраструктуры в январе–феврале 2025 года

	Единицы измерения мощностей	*Введено*
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		
Водопроводные сети	км	4,6
Канализационные сети	км	5,2
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов		
Торговые предприятия	тыс. м^2 торговой площади	0,3
Транспортировка и хранение		
Общетоварные склады	тыс. м^2 общей площади	7,0
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания		
Гостиницы	мест	530
Деятельность в области информации и связи		
Волоконно-оптические линии связи (передачи)	км	19,4
Образование		
Образовательные организации высшего образования	м^2 учебно-лабораторных зданий	2692
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг		
Амбулаторно-поликлинические организации	посещ./смену	100
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений		
Физкультурно-оздоровительный комплекс	ед.	1

Ввод в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года составил 587,9 тыс. м^2, что на 26,4% меньше, чем в январе–феврале 2024 года. Введено в эксплуатацию 82 многоквартирных дома, населением построено 280 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–феврале 2025 года являются Красногвардейский район – 165,8 тыс. м^2, Выборгский район – 90,0 тыс. м^2 и Невский район – 85,1 тыс. м^2.

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–феврале 2025 года составил 326,8 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем– февралем 2024 года на 10,1%.

За январь–февраль 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 3,8 млн тонн грузов, что на 16,2% больше, чем в январе–феврале 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 2,8 млн тонн грузов (на 17,9% больше).

За январь–февраль 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 110,9 млн пассажиров, что на 3,1% больше уровня января–февраля 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 5,5% и составил 784,7 млн пасс-км.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе–феврале 2025 года составил 3848,9 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8% меньше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в феврале 2025 года – 1896,4 млрд рублей, что на 12,1% меньше, чем в феврале 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе–феврале 2025 года составил 455,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 0,6% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 225,7 млрд рублей (на 2,6% меньше).

Формирование оборота розничной торговли в январе–феврале 2025 года

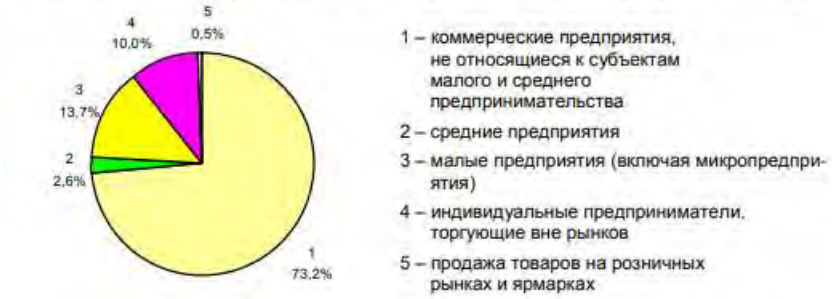


Рисунок 10

Общественное питание

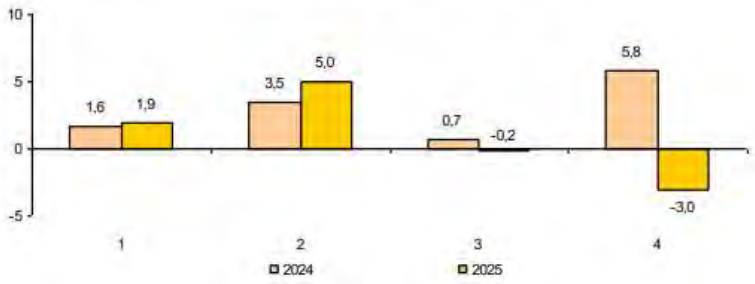
Оборот общественного питания в январе–феврале 2025 года составил 55,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 28,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 27,9 млрд рублей (на 29,2% больше).

Платные услуги населению

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–феврале 2025 года составил 170,1 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–февралем 2024 года на 4,2%.

Цены

Темпы прироста (снижения) цен и тарифов в феврале (в % к декабрю предыдущего года)



1 – индекс потребительских цен
2 – индекс цен производителей промышленных товаров
3 – сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения
4 – индекс тарифов на грузовые перевозки

Рисунок 11

Рынок труда

В январе 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1685 тыс. человек. В структуре работающих 92,3% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 5,5% от общего числа работающих.

К концу февраля 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 13,3 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 10,2 тыс. человек, в том числе 7,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь 2025 года, составила 106074 рубля. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе 2025 года составила 67,0% к уровню декабря 2024 года и 101,6% – к уровню января 2024 года.

Финансы

По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга в январе 2025 года доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга составили 59,8 млрд рублей, что в номинальном выражении на 4,9% меньше, чем в январе 2024 года, расходы консолидированного бюджета составили 65,5 млрд рублей, что в 1,6 раза больше аналогичного периода прошлого года.

На 1 февраля 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 30075,0 млрд рублей, из нее просроченная – 616,3 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 января 2025 года – 2,0%).

Дебиторская задолженность на 1 февраля 2025 года составила 15351,6 млрд рублей, из нее просроченная – 1220,2 млрд рублей или 7,9%.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом приведённого описания объекта оценки настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

7.3. Анализ рынка объекта оценки[9]

7.3.1. Купля-продажа

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период февраль 2025 - март 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Таблица №11

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	87 000	175 100	259 100	270 100	341 500	626 700
Офисные	50 500	150 000	223 300	221 600	289 700	428 300
ПСН	60 000	170 000	240 000	245 800	313 800	485 000
Пром/склад	19 000	71 500	100 000	96 700	121 500	152 400

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 87 000 до 626 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 259 100 руб., а среднее 270 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 50 500 руб. до 428 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 223 300 руб., среднее значение предложений 221 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

[9] Анализ подготовлен на основании следующих данных:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.03/

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 60 000 руб. до 485 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 240 000 руб., а среднее значение находится на уровне 245 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 19 000 руб., максимальной 152 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 100 000 руб., а средняя цена предложения 96 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Таблица №12

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	303 000	224 000	256 600	-
Василеостровский	286 800	250 000	249 200	-
Выборгский	208 600	217 200	243 600	97 400
Калининский	270 500	276 200	239 600	29 700
Кировский	207 500	106 600	145 000	87 100
Колпинский	-	-	122 400	72 700
Красногвардейский	232 400	231 100	219 600	99 100
Красносельский	252 600	143 000	248 100	68 500
Кронштадтский	-	-	161 300	-
Курортный	-	-	211 700	-
Московский	312 500	203 900	264 600	-
Невский	277 100	161 000	237 100	80 700
Петроградский	400 000	265 200	299 300	-
Петродворцовый	125 000	70 800	226 000	68 200
Приморский	278 700	230 000	263 700	-
Пушкинский	172 400	147 600	180 000	105 000
Фрунзенский	302 100	220 000	270 000	139 200
Центральный	321 000	227 300	249 200	-

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Петроградском районе, медиана составила 400 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Петродворцовом районе, медиана цен находится на уровне 125 000 руб./кв.м с учетом НДС.

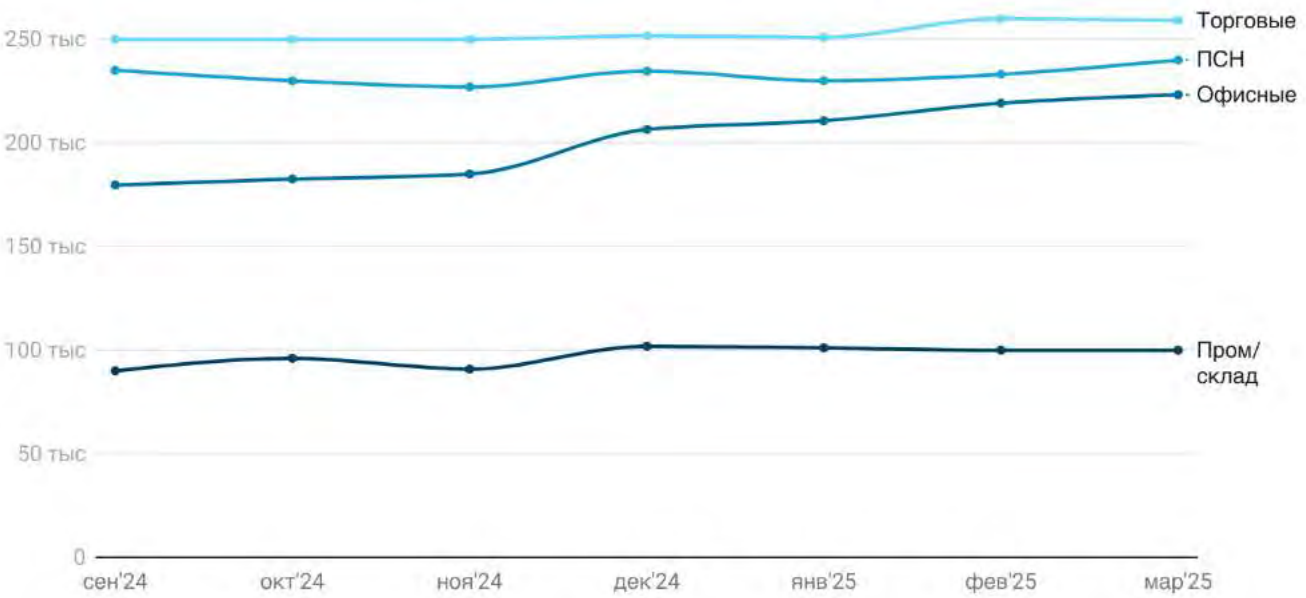
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 276 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 70 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 299 300 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 122 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 139 200 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 29 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.

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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 12

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 260 000 руб./кв.м, с усредненным значением 253 114 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 179 700 до 223 300 руб./кв.м, со средним уровнем 201 000 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 227 000 до 240 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 232 842 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 90 000 до 101 900 руб./кв.м, со средней величиной 97 128 руб./кв.м.

На рисунке ниже изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 13

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 50 000 – 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 50 000 - 100 000, помещения свободного назначения в диапазоне 50 000 - 100 000 рублей с НДС за

1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

7.3.2. Аренда

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период февраль 2025 - март 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица №13

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 300	12 800	20 500	22 900	30 400	70 800
Офисные	7 600	10 800	14 300	16 000	19 800	43 200
ПСН	6 000	13 200	19 100	20 400	25 300	47 900
Пром/склад	4 500	7 500	9 000	9 100	10 800	15 100

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 70 800 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 500 руб., а среднее значение 22 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 600 руб. до 43 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 14 300 руб., среднее значение составило 16 000 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 000 руб. до 47 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 19 100 руб., а среднее значение составило 20 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 15 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Таблица №14

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	18 000	13 552	18 118	8 300
Василеостровский	19 950	19 000	21 053	9 600
Выборгский	20 000	16 602	18 240	8 570
Калининский	16 000	11 050	18 000	8 450
Кировский	21 451	10 030	13 844	7 900
Колпинский	25 198	13 000	16 200	9 500
Красногвардейский	21 818	15 600	19 894	11 400
Красносельский	22 032	12 480	19 000	9 180
Кронштадтский	-	-	9 547	-
Курортный	-	-	14 235	9 000
Московский	20 447	13 450	20 000	9 046
Невский	24 000	13 200	16 112	8 400
Петроградский	30 000	19 216	24 000	6 000
Петродворцовый	23 771	-	15 000	7 200
Приморский	22 800	14 620	19 683	10 900
Пушкинский	7 500	8 501	12 542	11 500
Фрунзенский	23 842	11 000	19 045	8 500
Центральный	27 974	21 000	21 438	10 500

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 30 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

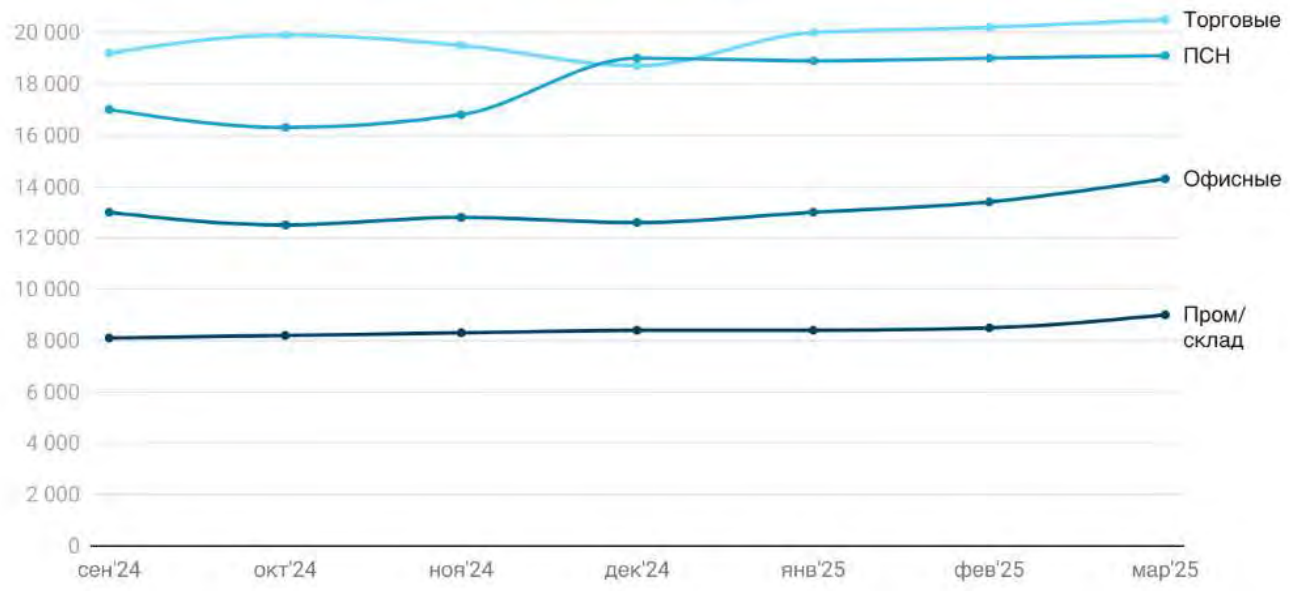
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 8 501 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 547 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 700 до 20 500 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 714 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 500 до 14 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 085 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 16 300 до 19 100 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 014 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 100 до 9 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 414 руб./кв.м/год.

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



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 14

На рисунке ниже приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Рисунок 15

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 – 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

В таблице ниже представлена информация о максимально сопоставимых объектах с объектом оценки, выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости в г. Санкт-Петербург.

Таблица №15

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Расположение относительно красной линии	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	80	450	440
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2	1,2	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	1 843	2 335	1 905

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Коэффициент застроенности	7,05	3,76	3,90
Состояние здания	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	**241 500**	**225 750**	**132 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**924**	**364**	**270**
Что включено	**-**	**-**	**-**

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, схожих с оцениваемым, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 270-924 руб./кв. м в мес. без НДС, КП и ЭР.

7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов[10]:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или

[10] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений/зданий являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А., основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Низкоклассные офисы (Офисы классов С и ниже). ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора[3]
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Высококлассные офисы (Офисы классов А,В).

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,34	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,09	ЗУ/ОКС
4	Внутреннее оформление	0,08	ОКС
5	Этаж	0,08	ОКС
6	Характеристика парковки	0,07	ЗУ/ОКС
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07	ЗУ
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06	ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06	ОКС/ЗУ
10	Материал стен	0,05	ОКС

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора
1	Местоположение	0,29	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08	ОКС
3	Расположение относительно красной линии	0,08	ЗУ/ОКС
4	Физическое состояние здания	0,06	ОКС
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06	ОКС
6	Наличие отдельного входа	0,06	ОКС
7	Состояние отделки	0,05	ОКС
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04	ЗУ/ОКС
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04	ЗУ/ОКС
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04	ЗУ
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04	ЗУ/ОКС
12	Материал стен	0,04	ОКС
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04	ЗУ/ОКС
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04	ЗУ
15	Отношение арендопригодной площади к общей	0,03	ОКС

Рисунок 16 – Копия страницы справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость. Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

7.3.5. Основные выводы

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, оценщик может сделать вывод о том, что последний носит активный характер.

Из таблицы видно, что ставки аренды объектов, схожих с оцениваемым, в г. Санкт-Петербург находится в диапазоне 270-924 руб./кв. м в мес. без НДС, КП и ЭР.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

В соответствии с п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

На основании вышеизложенного, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

В соответствии с п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Юридическая правомочность. Согласно предоставленным заказчиком документам оцениваемое здание относится к нежилым. В распоряжении оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд, кроме того, конструктивные особенности и планировки, оснащенность коммуникациями не позволяют рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая осуществимость. Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемого здания, но считает, что при реализации вариантов его использования препятствий физического характера не возникнет.

Финансовая оправданность. Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под любую коммерческую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом объекта у оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом здании.

Следовательно, любые коммерческие варианты использования объекта являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования). Объект оценки расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает индивидуальная жилая застройка, рекреационные территории. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – ветхое. Планировка помещений – смешанная. Оцениваемое здание представляет собой здание бывшей дачи, обладает исторической и архитектурно-художественной ценностью.

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 объектов, оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого здания будет его использование под гостиницу после проведения ремонтно-восстановительных работ.

Вывод:

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого здания выступает его использование под гостиницу после проведения ремонтно-восстановительных работ.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9.2. Выбор подхода к оценке

9.2.1. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Основные этапы доходного подхода:

1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например, номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении

затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства.

9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы

Сравнительный подход к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход к оценке арендной ставки, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» объектом, т.е. определяя его «добавочную продуктивность» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости торгового назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Затратный подход. При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В

любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

Сравнительный подход. Учитывая тот факт, что на открытом рынке имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектов аналогичных оцениваемым оценщик счел возможным применить сравнительный подход в рамках настоящей оценки для расчета рыночной арендной ставки.

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости коммерческого назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

В рамках настоящего отчета применить доходный подход оценщику не представляется возможным ввиду отсутствия достоверной информации о доле дохода, приходящейся на объекты аренды в составе доходов от бизнеса типичного арендатора, подход к оценке не применялся.

Затратный подход. Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

Реализация метода компенсации затрат может быть связана со значительными погрешностями, и, в конечном итоге, оказать отрицательное влияние на достоверность результатов оценки.

Учитывая вышеизложенное, оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования зданием применяется сравнительный подход.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[11].

Основные этапы сравнительного подхода[12]:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

[11] п. 4 ФСО V.
[12] п. 9 ФСО V.

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Элементы сравнения[13]

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок[14]

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе

[13] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.
[14] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1\Delta x_1) * (1 + a_2\Delta x_2) * ... * (1 + a_r\Delta_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1}\Delta x_{r+1} + ... + a_к\Delta x_к$.

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

Методы качественного анализа включают следующие:

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

Метод качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данный метод основан на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Метод квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Методы количественного анализа:

- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.[15]

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;

[15] п. 22д ФСО №7.

- Метод построения трендов;
- Методы линейной алгебры;
- Методы регрессионного анализа.

Метод парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Метод построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

Методы линейной алгебры основаны на применение замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.[16]

10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу, т.е. применение техник регрессионного анализа и его разновидностей является предпочтительным.

Однако, ввиду того факта, что при анализе рыночных данных оценщик выявил минимальное количество схожих с объектом оценки объектов, которые могут быть использованы в качестве аналогов, применение математического моделирования в данном случае невозможно. В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал метод корректировок цен как наиболее адекватный к текущей оценке.

10.2. Структура расчета

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
   - корректировка на передаваемые права на объект;
   - корректировка на условия финансирования;
   - корректировка на условия сделки/предложения;
   - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

10.3. Выбор единицы сравнения

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Выбор единицы сравнения объекта недвижимого имущества определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы

[16] п. 22д ФСО №7.

сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[17].

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц.

10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов из сети Интернет.

Оценщиком были проанализированы данные по проведенным торгам на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда из реестра объектов культурного наследия[18].

<u>При проведении анализа применялись следующие правила отбора</u>:

- тип объекта – отдельностоящее здание;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- условия сделки – сделка состоялась;
- период сделки – 2024-2025 гг.
- наличие обременений – объект культурного наследия;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – нежилое;
- состояние объекта – ветхое / неудовлетворительное, согласно градациям источника информации по корректировке на состояние здания (см. ниже).

В результате проведенного анализа оценщик для целей проведения расчетов выбрал 3 объекта-аналога – это все реализованные объекты на торгах за указанный период, по остальным объектам торги признаны не состоявшимися.

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводился анализ открытых источников информации (Росреестр, сервис «Яндекс.Карты» и др.). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в источнике, информации открытых источников, оценщик принимал во внимание последнюю информацию, как более достоверную. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении 3.

[17] п. 22г ФСО №7.
[18] https://commim.spb.ru/Web/Auctions/List/23?page=0&pageSize=10

Таблица №16

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ссылка	-	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760	https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271
Сделка/предложение	сделка	сделка	сделка	сделка
Дата оценки/сделки	Май 2025	Январь 2025	Январь 2025	Декабрь 2024
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Кадастровый номер здания	78:36:0005417:1014	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:36:0005417:5	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А
Расположение относительно красной линии	внутри квартала (порядка 60 м до дороги)	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Выборгский	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м[19]	420	80	450	440
Архитектурный облик	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1,2,3	1,2	1,2	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	501,0	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	334,9	1 843	2 335	1 905
Коэффициент застроенности	0,67	7,05	3,76	3,90
Состояние здания	ветхое	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	деревянные	деревянные	деревянные	деревянные
Наличие коммуникаций	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Парковка	на участке	на участке	на участке	на участке
Цена предложения, руб./месяц без НДС	-	**241 500**	**225 750**	**132 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес	-	**924**	**364**	**270**
Что включено	-	-	-	-

[19] Установлено по данным сервиса «Яндекс.Карты» (https://yandex.ru/maps/)

10.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, время совершения сделки) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Корректировка на состав арендной ставки

Согласно проведенным расчетам в настоящем отчете оценщиком арендные ставки подобранных объектов аналогов были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы (КП и ЭР). Исходя из рыночной практики и характеристик условий аренды подобранных объектов аналогов, типовые операционные расходы собственника (арендодателя) из арендной ставки не исключались.

У всех аналогов и у объектов оценки состав арендных платежей одинаков, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на условия финансирования. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами сделок корректировка не проводилась.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи производилась по данным Справочника АФОС[20].

Индекс даты для расчета корректировки на время

Год	Месяц	Индекс даты
2022	Январь	2.90
	Февраль	2.91
	Март	2.95
	Апрель	3.00
	Май	3.04
	Июнь	3.02
	Июль	3.00
	Август	2.98
	Сентябрь	2.96
	Октябрь	2.90
	Ноябрь	2.90
	Декабрь	2.96
2023	Январь	2.98
	Февраль	2.99
	Март	3.00
	Апрель	3.01
	Май	3.03
	Июнь	3.02
	Июль	3.01
	Август	3.00
	Сентябрь	3.00
	Октябрь	3.05
	Ноябрь	3.07
	Декабрь	3.09
2024	Январь	3.14
	Февраль	3.08
	Март	3.07
	Апрель	3.04
	Май	2.99
	Июнь	2.98
	Июль	2.97
	Август	2.95
	Сентябрь	2.93
	Октябрь	2.95
	Ноябрь	2.97
	Декабрь	3.01

[20] https://cepes-invest.com/handbook/comev25/time_adjustment_2025

2025	Январь	3.05
	Февраль	3.08
	Март	3.11
	Апрель	3.14
	Май	
	Июнь	
	Июль	
	Август	
	Сентябрь	
	Октябрь	
	Ноябрь	
	Декабрь	

Рисунок 17 – Копия страницы справочника

Рассчитывается корректировка по формуле:

*Кв = (Иоо / Иоа – 1) * 100%*, где

Иоо – коэффициент, соответствующий дате оценки объекта исследования;

Иоа – коэффициент, соответствующий дате (публикации, обновления, внесения в базу данных и пр.) объекта аналога.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №17

Корректировки по первой группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Цена предложения, руб./кв.м/мес		924	364	270
Что включено	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	1,00
Аредная ставка, руб./кв.м в мес., без НДС, КП, ЭР		924	364	270
Передаваемые права на улучшения	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**	**право временного владения, пользования**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Наличие обременений	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**	**объект культурного наследия регионального значения**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия финансирования	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**	**рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		924	364	270
Условия рынка (дата сделки)	**Май 2025**	**Январь 2025**	**Январь 2025**	**Декабрь 2024**
Индекс даты	3,14	3,05	3,05	3,01
Корректировка, %		2,95%	2,95%	4,32%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**сделка**	**сделка**	**сделка**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		**951**	**374**	**282**

10.6. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

На основании анализа рынка объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину арендной ставки за подобные объекты.

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на местоположение

Местоположение – это наиболее важная характеристика при выборе объекта недвижимости, являющееся ключевым фактором его ценообразования. Экономический потенциал местоположения объекта исследования является обобщенным фактором, учитывающим в ценности локации расположения, в том числе и такие характеристики, как потенциал населенного пункта, экологическое состояние района и степень развитости населенного пункта и как следствие ценовые характеристики рынка внутри него.

Корректировка вводилась согласно данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[21]

На практике применяется комбинированное использование нескольких характеристик при расчёте корректировки на «Местоположение» с расчётом индекса ценности территории на основе ценности, функционала и престижности. Согласно приведенному источнику, индекс качества местоположения определяется по формуле:

$$И_{место} = И_{ценность} * И_{функционал} * И_{престижность}$$

Где, индекс ценности территории определяется согласно следующим данным:

Таблица 48. Дифференциация территорий населенных пунктов по уровню ценности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Высокой ценности	Центр. Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов власти, наличием главных офисов крупных банков, ведущих компаний, политических и общественных объединений. Исторических и архитектурных памятников, объектов культуры и религии. Пешеходных улиц и туристических маршрутов. Престижных торговых и развлекательных объектов, гостиниц и т.п.	1,00
2	Повышенной ценности	Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок общественного транспорта).	0,78 (0,70-0,85)
3	Средней ценности	Территории с типичной застройкой, средним уровнем благоустройства. Спальные районы, территории смешанной застройки и др.	0,67 (0,60-0,75)
4	Пониженной ценности	Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	0,55 (0,47-0,63)
5	Низкой ценности	Окраины. Территории у границ населенного пункта занятые полями, парками, садами, лесными массивами (территории сельскохозяйственных предприятий, рекреационные и санитарные зоны)	0,44 (0,38-0,50)

Рисунок 18 – Копия страницы справочника

Индекс функционала территории, согласно следующим данным:

[21] https://areall.ru/

Таблица 50. Отношение цен земельных участков, расположенных в различных функциональных зонах

№	Наименование зоны	Значения (минимальное-максимальное)
1	Общественно-деловые (ОД)	1,47 (1,30-1,55)
2	Общественно-социальные зоны (ОС)	1,38 (1,20-1,50)
3	Жилые зоны мало и среднеэтажной застройки (МЖДМС)	1,30 (1,20-1,40)
4	Жилые зоны многоэтажной и высотной застройки (МЖДМВ)	1,23 (1,15-1,30)
5	Жилые зоны индивидуальной и блокированной застройки (ИЖС)	1,00
6	Зоны дач, садов и огородов (СОД)	0,89 (0,85-0,95)
7	Производственные (П)	0,64 (0,58-0,80)
8	Инженерный транспорт (ИТ)	0,59 (0,50-0,70)
9	Сельскохозяйственные (СХ)	0,54 (0,40-0,67)
10	Рекреационные и особо охраняемые (РО)	0,52 (0,30-0,75)
11	Специального назначения (СН)	0,50 (0,27-0,70)

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Индекс престижности территории, согласно следующим данным:

Таблица 51. Дифференциация районов населенного пункта по уровню престижности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Престижные районы	Районы расположения объектов высоко престижных: популярных торговых, деловых, а также исторических, культурных, спортивных и развлекательных объектов, гостиниц, элитных жилых комплексов, премиальной коттеджной застройки и т.п. Пешеходных улиц с высоким трафиком и туристических маршрутов и пр.	1,07 (1,04-1,11)
2	Стандартные (типовые) районы	Наиболее распространенные районы среднего статуса престижности или не имеющие значимых признаков престижности	1,00
3	Депрессивные районы	Непопулярные районы с низким социальным и экономическим статусом, т.н. районы "трущобы", "гетто", "фавеллы" и т.п.	0,94 (0,87-0,97)

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

В результате перемножения трех коэффициентов, получаем итоговый показатель качества местоположения.

Кроме того, согласно данным источника корректировки, здесь также необходимо учитывать долю стоимости земельного участка в составе единого объекта, соответственно, итоговая формула расчета корректировки выглядит так:

$$K = (И_{место(ОО)}/И_{место(ОА)} - 1) * d_{зу} * 100\%, \text{ где}$$

$И_{место(ОО)}$ – индекс качества местоположения объекта оценки, рассчитанный согласно алгоритму выше выше;

$И_{место(ОА)}$ – индекс качества местоположения объекта аналога, рассчитанный согласно алгоритму выше выше.

$d_{зу}$ – доля стоимости земельного участка в составе ЕОН, согласно данным ниже.

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоэтажная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

Итоговый расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица №18

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ценность	0,67	0,67	0,67	0,67
функционал	1,00	1,00	1,00	1,00
престижность	1,07	1,07	1,07	1,07
итого, индекс качества местоположения	0,72	0,72	0,72	0,72
доля ЗУ	0,65			
корректировка на местоположение		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**

Корректировка на расположение в квартале

Объекты, расположенные на первой линии улиц, предлагаются по ставкам выше аналогичных, расположенных внутриквартально.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[22]

Таблица 54. Значения корректировок для фактора «Расположение относительно ближайшей автодороги»

Граничит с автодорогой*	Расстояние до автодороги от 50 до 300м	Расстояние до автодороги от 300 до 1 000 м	Расстояние до автодороги свыше 1 000 м
1,071 (1,000-1,080)	1,000	0,955 (0,930-1,000)	0,910 (0,900-0,950)

*видовой объект лицом на дорогу, повышенный коммерческий потенциал.

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$К = (К_{ОО}/К_{ОА} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
$К_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на удаленность от остановок общественного транспорта

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния до остановок общественного транспорта.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[23]

Таблица 57. Отношение цен объектов в зависимости от удаления остановок общественного транспорта в зависимости от интервала «В шаговой доступности (5-7 мин)»

Более 15 мин (от 1200 м)	10-15 мин (700-1200 м)	5-7 мин (400-700 м)	2-5 мин (до 400 м)	До 2 мин (до 100 м)
0,91 (0,80-0,94)	0,95 (0,90-0,98)	1,00	1,09 (1,02 - 1,14)	1,16 (1,09 - 1,30)

Рисунок 23 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$К = (К_{ОО}/К_{ОА} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
$К_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

[22] https://areall.ru/
[23] https://areall.ru/

Корректировка на площадь

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях стоимость единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

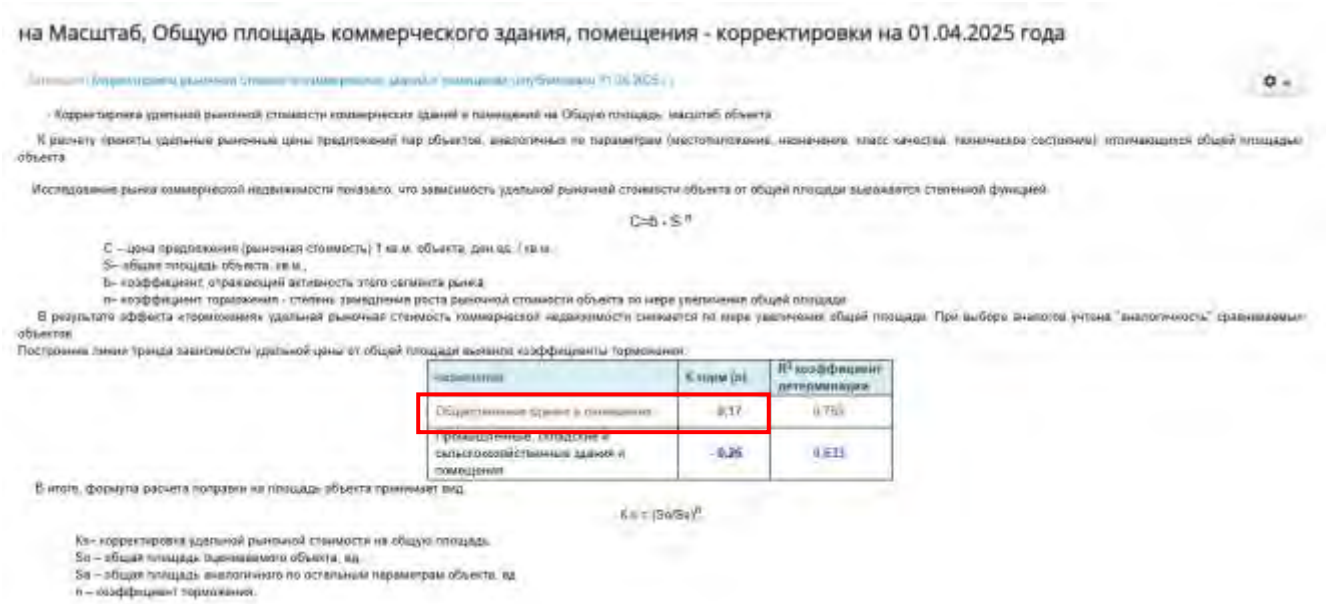
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная стоимость объекта снижается по мере увеличения общей площади.

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт[24].


на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2025 года

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией

$C=b \cdot S^{n}$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построена линия тренда зависимости удельной цены от общей площади выявлен коэффициенты торможения:

	К торм (n)	R^2 коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,753
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,26	0,631

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$K = ((So/Sa)^{n}-1) * 100\%$

Ko – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь,
So – общая площадь оцениваемого объекта, кв.
Sa – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, кв.
n – коэффициент торможения.

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения k = -0,17. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$K = ((S_o/S_a)^{-0,17}-1) * 100\%$$

S_o – Площадь оцениваемого объекта, кв.м
S_a – Площадь объекта-аналога, кв.м.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Состояние здания

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что, находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка части помещений может отличаться относительной новизной и быть отнесена к состоянию «хорошая». В ходе исследования произведено разделение влияния технического состояния основных (в том числе несущих, долгоживущих) конструктивных элементов здания и внутренней отделки помещений.

Данная корректировка учитывает общее техническое состояние конструктивных элементов здания и влияние данного состояния на стоимость объекта. Ниже представлена шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости, согласно данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[25]

[24] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3774-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2025-goda
[25] https://areall.ru/

Таблица 68. «Оценка технического состояния»

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Оценочная степень фактического износа, %	Среднее значение, %	Отношение стоимости объекта с износом к объекту без износа, мин-макс
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5	2,5	0,98 (0,96-1,00)
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15	10,0	0,92 (0,87-0,96)
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30	22,5	0,84 (0,77-0,87)
4 – Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50	40,0	0,72 (0,62-0,77)
5 - Плохое, ветхое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75	62,5	0,55 (0,44-0,62)
6 – Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100	87,5	0,32 (0,22-0,44)

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на излишек / недостаток земельного участка на единицу площади улучшений объектов-аналогов относительно объекта оценки

Величина корректировки определялась в следующем порядке:

1. Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов-аналогов (коэффициент застроенности) по формуле:

$$S' = Sзу/Sзд$$

Величина *S'* отражает обеспеченность здания земельным участком.

2. Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

$$\Delta S'i = S'o / S'ai$$

где: *S'o* - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта;

S'ai - площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для *i*-того аналога;

3. Величина корректировки определялась по формуле:

$$K = (\Delta S'i - 1) * D_{зу}$$

где: $D_{зу}$ – доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определялась по данным Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[26]

[26] https://areall.ru/

Таблица 42. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Код	Сегмент	Типичное (среднерыночное) значение (минимальное-максимальное), %	Для ветхих и не завершённых строительством объектов (минимальное-максимальное), %
2.1	Индивидуальная жилая	30,00 (15,00-70,00)	80,00 (70,00-100,00)
2.2	Жилая многоэтажная	12,40 (8,00-17,50)	65,00 (30,00-85,00)
2.3	Гаражи	14,30 (7,00-20,00)	70,00 (50,00-100,00)
4	Коммерческая	12,90 (10,00-18,50)	65,00 (25,00-90,00)
6	Производственная	11,00 (5,00-14,00)	75,00 (30,00-100,00)

Рисунок 26 – Копия страницы справочника

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетных таблиц в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

10.7. Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \cdot 100\%,$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\overline{X}$ - среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.

Рассчитанный коэффициент вариации свидетельствует о выравненности исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

10.8. Итоговый расчет

Согласно проведенным расчетам, суммарные корректировки второй группы имеют большие значения. Это обусловлено спецификой каждого из объектов (объекты культурного наследия являются уникальными с точки зрения исторической и архитектурной ценности), их состояния, различий в характеристиках их местоположения, в том числе с точки зрения исторического контекста, что неизбежно приводит в рамках расчетов к необходимости их сравнения по большому количеству показателей. Соответственно, имея ввиду уникальность каждого из объектов, мы получаем большое количество корректировок с целью получения наиболее достоверной оценки ставки аренды оцениваемого объекта.

Таким образом, с учетом особенностей рынка оцениваемого имущества оценщик считает возможным проведение расчетов с большим количеством поправок.

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено проведено пропорционально количеству аналогов.

Порядок проведения корректировок объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.

Таблица №19

Корректировки по второй группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	951	374	282
Местоположение (адрес)	**Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А**	**Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А**	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького, дом 8, литера А**	**Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Андреева, дом 3, литера А**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		951	374	282
Расположение относительно красной линии	**внутри квартала (порядка 60 м до дороги)**	**красная линия**	**красная линия**	**красная линия**
Коэффициент	1,000	1,071	1,071	1,071
Корректировка, %		-6,63%	-6,63%	-6,63%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		888	350	263
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	**420**	**80**	**450**	**440**
Коэффициент	1,00	1,16	1,00	1,00
Корректировка, %		-13,79%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		766	350	263
Общая площадь, кв.м.	**501,0**	**261,3**	**620,6**	**488,7**
Корректировка, %		-10,48%	3,71%	-0,42%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	363	262
Архитектурный облик	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	363	262
Материал стен	**деревянные**	**деревянные**	**деревянные**	**деревянные**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	363	262
Состояние здания	**ветхое**	**ветхое**	**неудовлетворительное**	**неудовлетворительное**
Коэффициент	0,55	0,55	0,32	0,32
Корректировка, %		0,00%	71,88%	71,88%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	623	450
Состояние отделки	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**

Корректировки по второй группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	623	450
Наличие коммуникаций	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**	**отсутствуют**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	623	450
Парковка	**на участке**	**на участке**	**на участке**	**на участке**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		686	623	450
Коэффициент застроенности	**0,67**	**7,05**	**3,76**	**3,90**
Корректировка, %		-58,84%	-53,45%	-53,85%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		***282***	***290***	***208***
Суммарная корректировка, %		-89,74%	15,50%	10,97%
Коэффициент вариации	*17,5%*			
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Доля, руб./кв.м		94	97	69
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. без НДС, ЭР, КП	**260**			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП	**130 281**			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП (округл.)	**130 280**			

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 29.05.2025, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП (округленно)
Нежилое здание площадью 501,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, с кадастровым номером 78:36:0005417:5	130 280,00

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный арендатор за представленную к аренде недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном отчете при реализации сравнительного подхода оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход наиболее точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем при применении других подходов к оценке.

Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №20

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в месяц без НДС, ЭР и КП
Нежилое здание площадью 501,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, с кадастровым номером 78:36:0005417:5	130 280,00	Не применялся	Не применялся	**130 280,00**
Вес, %	100%	-	--	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 29.05.2025 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 501,0 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, являющееся объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, с кадастровым номером 78:36:0005417:5	156 336,00	130 280,00

Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

Оценщик ***Данченко А.И.***

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Сведения
об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации

г. Санкт-Петербург 16 апреля 2025 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Наименование Объекта: **Объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком»** (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1, 2).

Номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации (далее – ЕГРОКН): **781711208630005**.

Основание для включения в ЕГРОКН: Распоряжение мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р «О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово».

Адрес Объекта: **Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А**.

Фото 1. Восточный фасад ОКН (28.03.2025)

Фото 2. Западный фасад ОКН (28.03.2025)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой сложное ассиметричное в плане, нежилое, двухэтажное, деревянное здание с одноосевой трехэтажной башней в северной части и одноэтажными террасами по северному и западному фасадам.

Здание построено в конце XIX века. Автор проекта официально не установлен.

Объект расположен восточнее (на расстоянии около 60 м) Среднего Суздальского озера, в МО «Муниципальный округ Шувалово-Озерки» Выборгского района Санкт-Петербурга, граничащим с МО «поселок Парголово» (см. Рис. 1, 2, 3).

Транспортная доступность:

– ближайшие остановки наземного общественного транспорта: около 450 метров ходьбы пешком до остановки «Проспект Луначарского» автобусных маршрутов №№ 109, 109Б, 110, 259, 557, 673 и трамвайного маршрута № 58;

– удаленность от ближайшей станции метро «Озерки»: в пути около 17 минут пешком (1,4 км); около 7 минут на автомобиле (2,5 км) и около 17 минут на общественном транспорте;

– удаленность от ЗСД и КАД – около 8 км (на автомобиле).

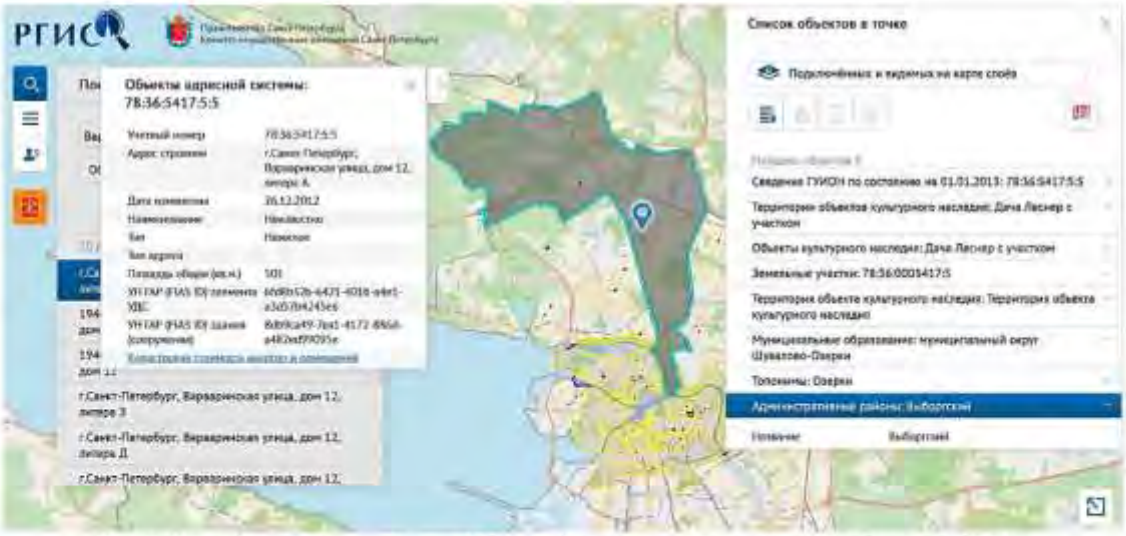


Рис. 1. Географическое расположение Объекта. Административные районы: Выборгский (РГИС)

Рис. 2. Географическое расположение Объекта. МО «Муниципальный округ Шувалово-Озерки» (РГИС)

Рис. 3. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

2. Сведения Росреестра, РГИС и КГИОП о здании ОКН, земельном участке под ОКН и территории ОКН

2.1. Сведения о здании

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 07.04.2025):

- Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 501;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 3, в том числе подземных 0;
- Материал наружных стен: Каркасно-обшивные, рубленые;
- Год завершения строительства: данные отсутствуют;
- Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: 1917;
- Кадастровая стоимость, руб.: 6270475,67 (дата определения 01.01.2023);
- Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 1088223.1 от 29.03.2000.

Согласно РГИС, схема расположения здания ОКН (см. Рис. 4), а ситуационный план участка от 24.08.2012 (см. Рис. 5) выглядят следующим образом.

Рис. 4. Схема расположения ОКН на земельном участке (по данным РГИС)

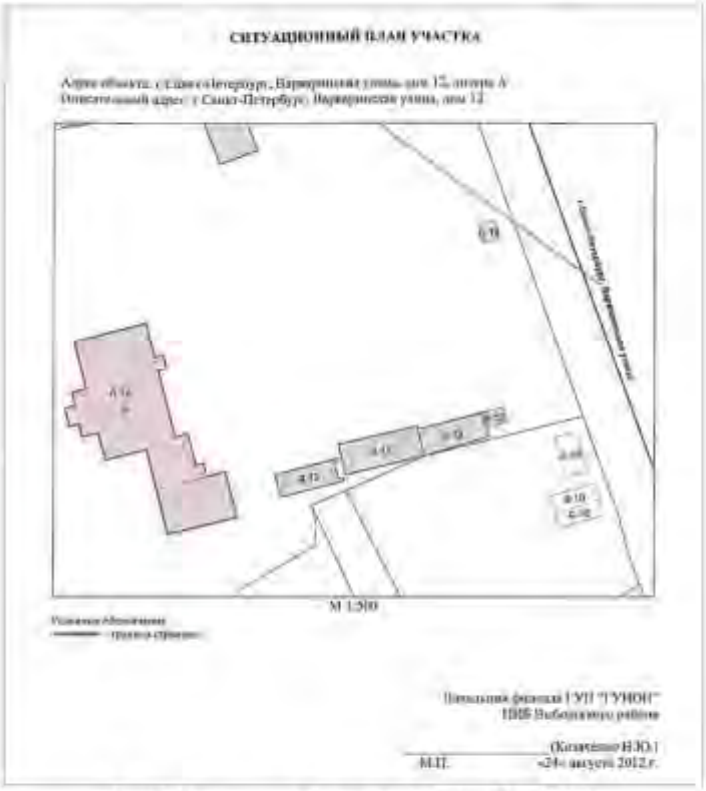


Рис. 5. Ситуационный план участка (от 24.08.2012)

2.2. Сведения о земельном участке

Согласно Росреестру (более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 07.04.2025):

– Кадастровый номер: 78:36:0005417:5 (дата присвоения 05.02.1997);

– Правообладатель: Санкт-Петербург, собственность № 78-78-01/0603/2009-581 от 11.01.2010;

– Площадь, кв. м: 9 082 +/- 33;

– Кадастровая стоимость, руб.: 25 266 255,69

– Категория земель: земли населенных пунктов;

– Виды разрешенного использования: государственное управление

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 36 ГрК РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельный участок, расположенный в границах территории ОКН.

Земельный участок полностью расположен в границах территории ОКН, утвержденной распоряжением КГИОП № 710-рп от 09.08.2023, в соответствии с которым на территории ОКН:

1) Запрещается:

– строительство ОКС;

– увеличение объемно-пространственных характеристик существующих ОКС;

– проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению ОКН.

2) Разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности ОКН и позволяющей обеспечить функционирование ОКН в современных условиях.

Схема расположения земельного участка под ОКН выглядит следующим образом (см. Рис. 6, 7).

Рис. 6. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным Росреестра)

Рис. 7. Схема расположения земельного участка под ОКН (по данным РГИС)

2.3. Сведения о территории ОКН

Исходя из приведенной информации ниже, можно сделать вывод, что границы территории ОКН не выходят за границы земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005417:5, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А.

Согласно распоряжению КГИОП от 09.08.2023 № 710-рп, утвержденные границы территории рассматриваемого ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 8, 9):

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 09.08.2023 №710-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Леснер с участком» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница объекта культурного наследия

1 характерная точка границы объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Рис. 8. План границ территории ОКН (лист 1)

2

Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–
2	106262.48	113415.27	Геодезический метод	0.10	–
3	106265.21	113425.11	Геодезический метод	0.10	–
4	106248.26	113430.35	Геодезический метод	0.10	–
5	106234.84	113434.17	Геодезический метод	0.10	–
6	106239.50	113454.51	Геодезический метод	0.10	–
7	106227.23	113457.32	Геодезический метод	0.10	–
8	106224.62	113458.56	Геодезический метод	0.10	–
9	106223.54	113458.88	Геодезический метод	0.10	–
10	106224.85	113463.05	Геодезический метод	0.10	–
11	106230.36	113479.82	Геодезический метод	0.10	–
12	106232.90	113488.26	Геодезический метод	0.10	–
13	106239.94	113511.68	Геодезический метод	0.10	–
14	106242.10	113517.65	Геодезический метод	0.10	–
15	106197.92	113532.76	Геодезический метод	0.10	–
16	106193.64	113534.26	Геодезический метод	0.10	–
17	106179.04	113540.59	Геодезический метод	0.10	–
18	106177.11	113535.79	Геодезический метод	0.10	–
19	106168.99	113507.98	Геодезический метод	0.10	–
20	106167.56	113505.18	Геодезический метод	0,10	–
21	106165.43	113499.38	Геодезический метод	0,10	–
22	106162.29	113500.21	Геодезический метод	0,10	–
23	106159.32	113499.89	Геодезический метод	0,10	–
24	106152.99	113489.21	Геодезический метод	0.10	–
25	106150.47	113487.40	Геодезический метод	0.10	–
26	106149.20	113484.62	Геодезический метод	0.10	–
27	106146.70	113475.63	Геодезический метод	0.10	–
28	106146.96	113472.51	Геодезический метод	0.10	–
29	106130.77	113473.62	Геодезический метод	0.10	–
30	106127.95	113472.90	Геодезический метод	0.10	–
31	106127.42	113469.86	Геодезический метод	0.10	–
32	106125.83	113463.62	Геодезический метод	0.10	–
33	106124.84	113460.74	Геодезический метод	0.10	–
34	106121.47	113449.10	Геодезический метод	0.10	–
35	106121.08	113448.25	Геодезический метод	0.10	–
36	106127.26	113446.42	Геодезический метод	0.10	–
37	106151.70	113438.49	Геодезический метод	0.10	–
38	106160.32	113436.42	Геодезический метод	0.10	–
39	106163.51	113435.26	Геодезический метод	0.10	–
40	106170.19	113433.55	Геодезический метод	0.10	–
41	106179.07	113431.59	Геодезический метод	0.10	–
42	106200.91	113426.09	Геодезический метод	0.10	–
43	106230.69	113417.63	Геодезический метод	0.10	–
44	106231.10	113419.77	Геодезический метод	0.10	–
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–

Рис. 9. План границ территории ОКН (лист 2)

Согласно РГИС, границы территории ОКН выглядят следующим образом (см. Рис. 10)

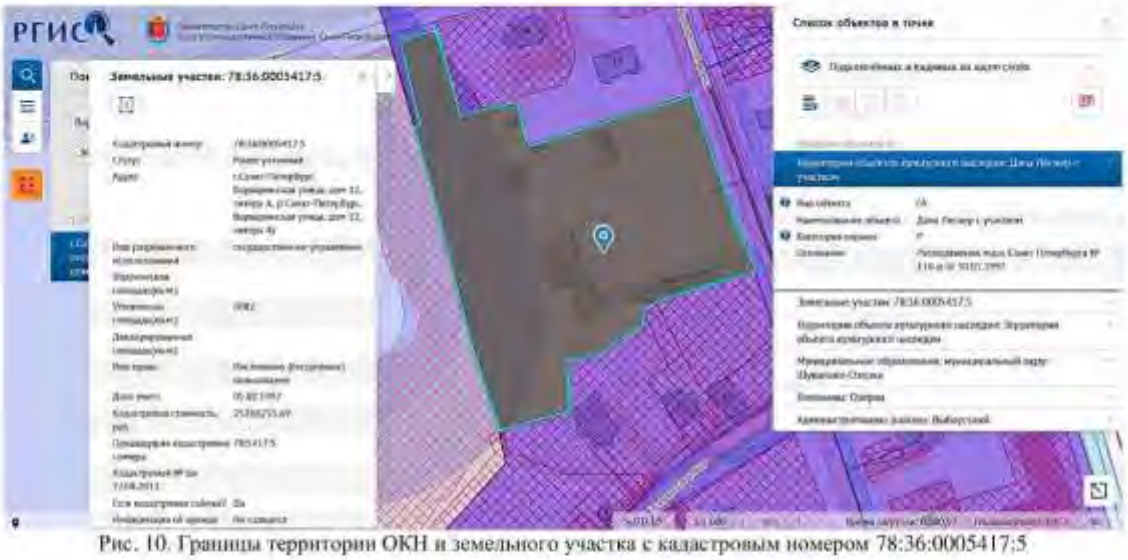


Рис. 10. Границы территории ОКН и земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005417:5

3. Историческая справка

Согласно публикациям[1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12], размещенным в сети Интернет, известно следующее.

3.1. История окружающей местности и построек

Как и во всей Петербургской губернии, дачное строительство в Парголове и его окрестностях прошло четыре периода. Первый из них охватывает XVIII век и начало XIX, до 1830-х годов, второй – 1830–1860-е годы, третий – 1860–1880-е годы, то есть время, когда основными факторами, вызвавшими дачное строительство, явились крестьянская реформа 1861 года и прокладка Финляндской железной дороги в 1870 году. К тому периоду относится возникновение на парголовских землях дачной местности Шувалово, Озерки. И, наконец, четвертый период – 1890–1910-е годы, характеризующийся формированием дачных поселков

[1] Дача Густава Лесснера - Дом юного туриста СПб городского Дворца творчества юных (https://www.citywalls.ru/house13540.html)
[2] Дача Густава Лесснера в Озерках - Спасем! (https://vk.com/dachas_lessnera)
[3] Дача Лесснера: как разрушается деревянный модерн в Петербурге (https://dzen.ru/a/YOKwUqZx815BIHdz)
[4] Дача Звержинской в Озерках (https://www.citywalls.ru/house17068.html)
[5] Газетные старости (Обзор русских газет начала XX века). Конец гапоновской дачи (http://anovsn.ru/article.php?id=1934)
[6] Лесснер, Густав Арнольдович (https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%BD%D0%B5%D1%80,_%D0%93%D1%83%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2_%D0%90%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D1%87)
[7] Надо знать: первые «Мерседесы» собирали в Петербурге (https://www.fontanka.ru/spb/live/nado-znat-pervye-mersedesy-sobirali-v-peterburge/)
[8] Грузовозы Лесснеръ. История автомобильной марки «Лессиеръ» (https://www.gruzovikpress.ru/article/3755-istoriya-avtomobilnoy-marki-lessner-gruzovozy-lessner/)
[9] АВТОМОБИЛИ РОССИЙСКОЙ ИМПЕРИИ. Что было до «Жигулей» и «Волги»? (https://dzen.ru/a/ZghY3oUpEg50GaB-1
[10] Статья Е.Л. Александровой «Дачная местность Шувалово – Озерки». Журнал «История Петербурга» № 4 (38). 2007, с.3-13
[11] Статья Н.Г. Кузьминой «История машиностроительного завода на Выборгской стороне» (https://vk.com/doc297628_631385625?hash=4gh3cZBMYvq6SjN3qqpD7oed96IIbvO2cAJmmr8L1gL)
[12] Интернет-портал «PastVu – ретроспектива среды обитания человечества» (https://pastvu.com/)

вблизи возникшей железной дороги на ранее пустовавших землях (Левашово – Графская, Ольгино).

Введение в 1844 году 18-местных дилижансов, ходивших в Парголово 8 раз в день от Казанского собора, усилило наплыв дачников. Этому же способствовало и освобождение от крепостной зависимости крестьян. В 1861 году они получили душевые наделы – участки земли (около 3 десятин на душу), которые они должны были выкупить у своих помещиков, а затем могли сдавать в аренду на 30, иногда на 20 лет для строительства на них дач. За арендатором предусматривалось право постройки на участке не только домов, но ферм и других сооружений, устройство садов и огородов, а также передача арендных прав третьим лицам. По окончании срока аренды все возведенные на участке постройки и благоустройство переходили безвозмездно в собственность имения, т. е. владельца земли. Территория, занимаемая Озерками и Шуваловом, оставалась во владении Шуваловых, поскольку земля графской мызы, как высочайше пожалованная, не могла быть продана или подарена без высочайшего разрешения.

Начиная с 1860-х годов – второго периода «дачного бума» – на парголовских землях, близ Суздальской слободы с западной стороны от Поклонной горы вдоль Выборгского тракта, возникли бывшие дачные местности Шувалово и Озерки. Застройка активизировалась после открытия движения по Финляндской железной дороге.

В 1910-е годы по железной дороге курсировало в сутки более 65 поездов. К тому времени деревянные здания станций обветшали и не соответствовали назначению в зимнее время, и их заменили новыми, каменными, приспособленными для зимы. Были перестроены Шуваловский и Парголовский вокзалы, а в Озерках возведен новый.

Автором этих сооружений был финский архитектор Бруно Гранхольм (1857–1930) – ученик крупного зодчего финской эклектики Теодора Хейера и архитектор Главного управления железных дорог Финляндии с 1892 года. Здание станции Озерки (см. Фото 3) было построено в 1902 году.

Фото 3. Ж/д станция Озерки, 1906 г.
(интернет–портал «PastVu»)

Активная застройка в районе Суздальских озер сделала обременительными условия 30-летней аренды земли, а обращения отдельных арендаторов к владельцу земли отклика не нашли, поскольку обращаться за высочайшим разрешением из-за отдельных участков было неэтично. Поэтому, когда в 1876 году скончался очередной владелец имения – граф Андрей Павлович, его наследники – сыновья Павел и Михаил и дочери Елизавета, Екатерина и Мария, находясь в затруднительном финансовом положении, ходатайствовали о разрешении на продажу части своего майоратного имения. Ходатайство было удовлетворено в 1877 году утверждением Александром II «Устава Товарищества на паях для устройства дачных помещений в Шувалове.

Уставом определялось, что «Товарищество учреждается с целью приобретения от наследников гр. Шувалова земли, называемой Шувалово, с целью приведения этой местности в надлежащее устройство, соответствующее требованиям дачной жизни, и устройства парка или места гулянья с необходимыми для этой цели, равно для музыки и танцев, постройками». После утверждения устава товарищество провело планировку 30 улиц, названных именами членов семьи Шуваловых, разделило территорию на 500 без малого участков и приступило к их распродаже.

Большинство покупателей были состоятельными представителями военной и чиновной интеллигенции, врачи, купечество. В купчие на продажу товарищество включало

запрещение открывать «питейные заведения и предприятия, пожароопасные и производящие шум». По лесу были разбиты параллельные и поперечные дороги, прорыты канавы для осушения.

Главные улицы (Елизаветинская, проведенная от железнодорожной станции Шувалово до Выборгского шоссе, и Большая Озерная), по которым следовали экипажи из города и располагались торговые заведения, мостились и освещались. Прочие были в зависимости от погоды или грязными, или пыльными. Каждый владелец благоустраивал и освещал свой участок, если считал это нужным. Вдоль озер устраивали аллеи. На территории между Первым и Вторым озерами появился сад для гулянья, состоявший преимущественно из сосновых деревьев. По берегам озер возникали дачи. Особенно живописна была холмистая часть Шувалова, напротив Второго (Среднего) озера, поднимающаяся по направлению к шоссе. Эта часть была застроена роскошными дачами с утопавшими в зелени бельведерами.

Планировка местности оформилась к 1890 году и без существенных изменений сохранилась до наших дней.

На равнинных участках вблизи озер стали сооружаться дачи с элементами нового господствовавшего стиля. Здесь располагались изящные дачи замысловатой архитектуры, увенчанные башнями с островерхими крышами или куполообразными кровлями, богато украшенные резьбой: дача Князева на Елизаветинской, д.3; напротив нее дача Бочарникова – д.4; дача Эйхе на Озерной, д.3 и дача Зимина на Озерной, д.26 (выходила фасадами на Второе озеро и канал к Третьему (Суздальскому) озеру. Это было красивое здание с резными балкончиками и верандами, частично нависавшими над каналом, долгое время сохранялась каменная лестница, ведущая к озеру).

На низменных участках строились совсем простенькие дачи для менее состоятельных съемщиков.

Дача «Товарищества на паях» в Озерках (см.Фото 4, 5), она же – Дача Алфёрова с территорией» (здание являлось ОКН с 1992 по 2000 гг.) по ул. Корякова (бывшая Екатерининская), д.22 – участок застраивался с 1878 г., когда «Товарищество на паях» Д.В. Стасова, сына архитектора Василия Стасова, выкупило у Шуваловых эти земли под обустройство дачных участков. При осмотре «интерьера» обнаружились газеты 1878 г., которыми оклеены стены. Дача горела, стояла в руинах. Разобрана 21 апреля 2012 г., на участке возведено новое строение.

В числе владельцев крупных дач были: Константин Ильич Глазунов (известный книгоиздатель, предки которого с 1780 г. имели книжные лавки в Москве и Санкт-Петербурге) – отец композитора, и директора Петербургской консерватории Александра Константиновича Глазунова (Варваринская ул., д.2) (см.Фото 6, 7); Э.К. Росси – врач лейб-гвардии Финляндского полка и, предположительно, сын известного архитектора (Варваринская ул., д.5 и д. 7); М.Г. Черняев – генерал, командовавший (по приглашению сербского правительства) в период Балканской войны в 1875–1876 годов моравской армией; П.А. Авенариус – директор Невской пригородной конно-железной дороги, и строитель Приморской железнодорожной линии на Сестрорецк; купец 1-й гильдии Г.Г. Елисеев, о даче которого здесь напоминает лишь название Елисеевской улицы, вблизи станции Озерки. Дача, предположительно, находилась на северном берегу Верхнего Суздальского озера, в районе современных улиц Елисеевская и Александровская. Дача в Озерках была одной из его загородных резиденций. В советское время здание использовалось как санаторий, затем было утрачено. Предположительно, здание было разрушено или перестроено в 1950–1970-е годы, когда Озерки активно застраивались.

От кирпичных особняков остались лишь руины или ступеньки, и лестницы к озерам. Деревянных дач сохранялось до начала 1990-х годов больше, и почти все они исчезли сейчас.

Сохранились: дача Г. Лесснера…, флигель дачи Глазунова (Варваринская, д.2) – в 2018-2019 годах здание отреставрировано благодаря строительству нового жилого комплекса, на территории которого оно оказалось, несколько дач на Большой Озерной и две дачи на Береговой

ул., д.2, возведенные в 1880-е годы при саде «Озерки», где с 1877 по 1900 годы находился известный (не менее Павловского) Музыкальный вокзал.

Фото 4. Дача «Товарищества на паях» в Озерках по ул. Корякова (бывшая Екатерининская, д.22). Съемка 1970-х гг., В.Муратов

Фото 5. Дача «Товарищества на паях» в Озерках по ул. Корякова (бывшая Екатерининская, д.22). Съемка конца 1990-х гг.

Фото 6. Флигель дачи А.К. Глазунова (Варваринская ул., д.2). Съемка начала XX в.

Фото 7. Флигель дачи А.К. Глазунова (Варваринская ул., д.2). Съемка после реставрации 2019 г.

На Варваринской ул., д.23 (см.Фото 8, 9) размещалось построенное в 1910-х гг. в неоклассическом стиле одноэтажное здание, где находилась школа немецкой колонии. Сама колония, возникшая в 1868 г., находилась на другой стороне Выборгского шоссе, от Поклонной горы до Первого Парголова.

Фото 8. Школа немецкой Ново-Парголовской колонии - Жилой дом (Варваринская ул., д.23). Съемка 1910-х гг.

Фото 9. Школа немецкой Ново-Парголовской колонии - Жилой дом (Варваринская ул., д.23). Съемка 2010-х гг.

28 марта (10 апреля) 1906 г. на Варваринской ул., поблизости от Дачи Лесснера, был убит известный священник Георгий Аполлонович Гапон (поп Гапон).

Узнав о сотрудничестве отца Георгия с охранкой, лидеры партии эсеров приняли решение о ликвидации провокатора. Возглавить эту акцию поручили его другу, члену партии социалистов-революционеров, П.М. Рутенбергу.

24 марта 1906 г. Рутенберг снял дачу Звержинской на углу Ольгинской (нынешней Эриванской) и Варваринской улиц.

Дача была двухэтажной, окрашенной в голубой цвет. Дом был в запущенном состоянии. Здесь и состоялась встреча членов суда и провокатора. Дача, на которой произошло убийство, была снесена в 1909 году. Как сообщают современники, снос произошёл по причине того, что никто не желал снимать дачу, ставшую местом трагедии (см.Рис.11 и Фото 11).

Фото 10. Г. Гапон. Портрет работы неизвестного художника.

Вот, к примеру, что напечатало издание «Петербургская газета» в выпуске от 30 (17) мая 1909 года, цитата:

«Дачи Звержинских, около которых в Шувалове сложились целые легенды, как «контрабандные», так и «политические» и на одной из которых, стоящей над вторым озером, найден три года назад труп Георгия Гапона, казненного революционерами, больше не существуют. Все они снесены и на месте четырех дач – пустырь, покрытый мусором. Причина, как говорят, частью ветхостью трех дач, а относительно «Гапоновской», как более новой – упорное нежелание снимать ее…»

Рис. 11. Место расположения дачи Звержинской в Озерках

Фото 11. Вид дачи Звержинской в Озерках. ЦГАКФФД СПб

3.2. Здание особняка Лесснера – ОКН «Дача Лесснера с участком»

По информации КГИОП и других открытых источников информации, историческая хронология Варваринской улицы и здания Объекта выглядит следующим образом.

Варваринская улица известна с конца XIX — начала XX века. Варваринская была названа по имени Варвары Петровны Шуваловой, урождённой Шаховской (1796—1870) и сохранила

первоначальное имя до наших дней. По данным справочника «Петербург в названиях улиц» название было дано в 1889 году.

✓ В 1879 г. участок приобретен Густавом Арнольдом Лесснером (1822 – 1887) – прусским подданным.

✓ Конец XIX века – строительство особняка. Что касается даты постройки, в основном фигурирует 1890 год. В то же время история не так прозрачна. Есть версия, что автором проекта мог быть инженер-архитектор Борис Гвидонович фон Гук, который в 1910-е годы проектировал в Петербурге производственные здания Минного завода на Чугунной улице, завода Г.А. Лесснера и Снарядного завода на Выборгской набережной. Авторству фон Гука приписывают еще несколько дачных домов в стиле «модерн».

✓ До 1917 г. – пристроен двухэтажный объем в южной части особняка.

✓ Особняк, в первые почти 27 лет его существования, принадлежал семье крупного промышленника и автомобилестроителя Густава Лесснера.

✓ После 1917 г. – перепланировка под нужды детской экскурсионно-туристической станции.

✓ С 1919 г. – в пользовании детской экскурсионно-туристической станции.

Далее приводим цитату заметки из газеты «Вечерний Ленинград» №136 (1990) от 10.06.1952. С.2): Изучение родного края. Туристические походы школьников.

«Путешествия по родному краю - любимый отдых нашей детворы. Нынешним летом десятки тысяч ленинградских школьников примут участие в различных экскурсиях и походах.

В конце мая в Озерках открылся Дом юного туриста, который будет обслуживать ребят, отдыхающих в городских пионерских лагерях. За лето здесь побывает около 15.000 учащихся. Они будут тренироваться к дальним походам, а также совершать однодневные экскурсии под руководством опытных инструкторов.

Наших школьников особенно привлекает своими историческими местами и живописной природой Карельский перешеек. Почти ежедневно группы туристов отправляются в походы по маршруту Солнечное - Горьковское. Юные путешественники посетят «Пенаты», побывают на Щучьем озере, в поселке Ильичево, познакомятся с домиком-музеем В.И. Ленина, посмотрят Корабельную рощу. На этом пути для отдыха ребят оборудованы три палаточные базы.

Скоро сдадут последние экзамены учащиеся старших классов. Многие из них отправятся в дальние походы по маршрутам, разработанным детской экскурсионно-туристской станцией. Так, учащиеся 85-й, 299-й и других школ отправятся в поход из Зеленогорска в Приозерск. Они пройдут около 180 километров, соберут ценный материал о природе Карельского перешейка, о его богатствах. Участники походов получат значки «Турист СССР».

Группа старшеклассников в дни летних каникул побывает в столице нашей Родины - Москве, в Крыму, на великих стройках коммунизма, совершит пароходные прогулки по Волге и Волго-Донскому судоходному каналу.

В пригородах Ленинграда открываются районные туристские лагери. Для школьников Ждановского района оборудуется лагерь на станции Сиверская. Октябрьский район открывает лагерь в Молодцове, Калининский - в Шувалове, Кировский - в Тосно.»

✓ 1954 – 1990-е гг. – в пользовании Дома юного туриста Ленинградского ордена трудового Красного Знамени городского дворца пионеров и школьников им. А.А. Жданова.

✓ К 1967 г. – здание было перестроено, в т.ч.: разобрана двух- или трехъярусная башня с конической кровлей, располагавшаяся на северо-восточном углу здания, на ее месте устроена прямоугольная веранда; галерея, соединявшая 2 объема здания, расширена, в ней устроена деревянная лестница; под здание подведен бетонный фундамент; перепланировка помещений.

✓ 1-я половина 1990-х гг. – здание иногда использовалось под лыжную базу.

✓ С 2004 г. – в пользовании Дома юного туриста ГБНОУ «Санкт-Петербургский городской Дворец творчества юных».

✓ С 29.03.2023 г. – здание ОКН передано ГБУ «ГУИОН» в оперативное управление.

✓ С 31.05.2023 г. – земельный участок под ОКН закреплен за ГБУ «ГУИОН на праве безвозмездного пользования».

Дореволюционные снимки дачи Лесснера пока не найдены. Ниже, на Фото 12 – 19, приведены фотоматериалы из указанных выше источников информации об ОКН, а также, из ФГБУК «Государственный центральный музей современной истории России» (далее – ГЦМСИР) и Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (далее – ЦГАКФФД СПб).

Фото 12. Озерковская экскурсионная станция, 04.10.1920
ГЦМСИР (Номер по КП (ГИК): ГИК 21267/14а)

Фото 13. Восточный фасад. Общий вид деревянного дома № 12
на улице Варваринской (бывшая дача Густава Лесснера, 1890-е гг.).
ЦГАКФФД СПб Ар 224490 (07.05.1987).

Фото 14. Вид части восточного фасада с застекленной верандой
ЦГАКФД СПб Ар 224492 (07.05.1987).

Фото 15. Восточный фасад (2010-е гг.)

Фото 16. Вид на остатки фонтана и часть западного фасада (2010-е гг.)

Фото 17. Вид на части северного и западного фасадов
(май 2017 г.)

Фото 18. Одно из помещений ОКН (июль 2020 г.)

Фото 19. Одно из помещений ОКН (июль 2020 г.)

3.3. О Лесснерах, их бизнесе в Санкт-Петербурге

Густав Арнольд Лесснер (1822–1887) родился в Дрездене, швед по крови, прусский подданный. С 1860 г. был купцом 2-й гильдии, а с 1867 г. перешел в 1-ю гильдию (см.Фото 20).

В 30-летнем возрасте он переехал в Санкт-Петербург и приобрел участок, расположенный от берега реки Большой Невки до Оренбургской ул. вдоль Сахарного переулка, где начал строительство мастерских.

В 1852 г. основал в Петербурге фабрику по производству типографского оборудования.

В 1853 г. он получил высочайшее разрешение от императора Николая I на постройку маленькой ткацкой фабрики и плавильных печей.

В 1859 г. замысел Г.А. Лесснера изменился, и решено было приспособить построенное каменное здание для слесарного завода по выпуску и ремонту типографского оборудования. Так, на Оренбургской ул., д. 8 открылось «Заведение типографских принадлежностей Г.А. Лесснера.

Фото 20. Г.А. Лесснер (1822–1887)

С 1878 г. предприятие по заказу Морского ведомства выпускало минные аппараты. Завод производил также прессы, насосы, паровые машины.

Архитектор Николай Васильевич Трусов (1820–1886) в 1875 г. возвел особняк Г.А. Лесснера на углу Сахарного переулка и Выборгской набережной (ныне – Сампсониевская наб., д. 13), позже надстроен. Наследники Лесснера продолжили строительство новых корпусов.

Сам Густав Арнольд Лесснер поселился здесь же на Выборгской стороне (Оренбургской ул., д.8).

В 1892 г. по проекту техника городской управы Федора Карловича фон Пирвица был возведен литейный цех механического завода А.Г. Лесснера на Оренбургской ул., д.6. Предприятие получило название – чугунолитейный и механический завод.

Большое значение и резонанс имела проведенная в 1896 г. Всероссийская промышленная и художественная выставка в Нижнем Новгороде. После ее завершения право изображать на своей продукции государственный герб, среди прочих фирм, получил машиностроительный и котельный завод Г.А. Лесснера, став, таким образом, поставщиком двора Его Императорского Величества.

Густав Арнольд Лесснер был женат дважды. В первый брак он вступил с Эмилией Лихт и имел сына Арнольда Фридриха Отто Лесснера, который принимал участие в управлении заводом.

Женился второй раз на прусской подданной Марии Андреевне Эрфурт (1842–?), которая платила гильдейскую повинность с 1887 г. и содержала механический завод. Лесснер оставил наследство ей и троим сыновьям:

✓ Густав Альберт Георг Эмиль (1861–?) получил образование в училище св. Петра (Петришулле);

✓ Густав Павел Артур (1867–?), образование получил в Петропавловском училище. Со второй половины 1893 г. (в 32 года) стал купцом 2-й гильдии;

✓ Андрей Роберт Гуго (1876–?) – саксонский подданный, платил гильдейскую повинность со второй половины 1895 г. являлся содержателем чугунолитейного и котельного завода под фирмою «машиностроительный завод Г.А. ЛесснерЪ» на правах полного товарищества с купцами Густавом Альбертом и Густавом Павлом Лесснером.

Все они проживали на Сампсониевской набережной д.3 в собственном особняке. В завещании, составленном в 1886 г., Г. Лесснер выражал «желание, чтобы дети его перешли в подданство российской империи». При этом согласование предпочтений членов семьи увязывалось с интересами развития предприятия: опекуном по имуществу назначалась жена, но непосредственный надзор за производством Г. Лесснер поручил «своему другу», петербургскому предпринимателю-сахарозаводчику Л. Кенигу. После смерти Густава Лесснера собственниками предприятия стали наследники: вдова и дети.

Ни один из домов семьи Лесснеров не сохранился, и лишь особняк на Варваринской хранит память об этих людях.

К 1887 г. за вклад в развитие отечественной промышленности был удостоен многих престижных наград, в т.ч. и на международных выставках: 1870 г., Санкт-Петербург – Большая золотая медаль; 1873 г., Вена – медаль Преуспеяния; 1874 г. – золотая медаль «За полезное» на Анненской ленте; 1876 г., Филадельфия – две большие медали.

Густав Арнольд Лесснер скончался в 1887 году и похоронен на Волковском Лютеранском кладбище. Таким образом дача на Варваринской не могла принадлежать ему. Скорее всего, владельцем был один из сыновей Густава Арнольда Лесснера. К сожалению, пока не удалось установить судьбу промышленников после 1917-го года. Странным кажется и то, что практически нет фотографий столь известной семьи.

В 1898 г. фирма на Сампсониевской набережной была преобразована в «Акционерное Общество Машиностроительного, чугунолитейного и котельного заводов». Существовали отделения в Москве и Нижнем Новгороде. Рядом свободного места не оказалось, пришлось прибрести участок чуть севернее и примерно в это же время на Выборгской набережной открыли второй завод («Новый Лесснер»). Братья Лесснеры на Выборгской наб., на углу Батенинской ул. (ныне – ул. Александра Матросова) построили второй завод, названный «Новый Лесснер».

Первой относительно успешной попыткой создать серийное производство автомобилей в России можно считать пример завода «Лесснер».

31 марта 1902 года – петербургский машиностроительный завод заключил контракт на исключительное право сборки в России автомобилей марки «Даймлер», которая станет Daimler-Benz AG, прославив немецкий автопром машинами Mercedes-Benz.

Рис. 12. Рекламное объявление завода АО «Лесснер» 1900-х гг.

Важную роль в становлении марки сыграла связь с талантливым русским инженером Борисом Григорьевичем Луцким – одним из первых конструкторов автомобилей и двигателей внутреннего сгорания. Кстати, его двигатели ставили в немецкие «Даймлер».

Благодаря новому направлению развития завода – производству «самодвижущихся экипажей» – Россия вошла в число стран, «выпускавших в начале XX в. автомобили». На заводе было выпущено 13 разновидностей автомобилей, за которые АО «Лесснер» получил золотую медаль на международной автомобильной выставке в 1908 г. «За установление автомобильного производства в России».

В 1909 г., после разлада с «Даймлером» (немецкие партнеры были недовольны низкими продажами автомобилей в России из-за завышенных цен), от автобизнеса Лесснеры отказались полностью. К тому моменту собрано было около ста машин: грузовиков, омнибусов, почтовых фургонов «Лесснер Тип 1» и лимузинов.

Эстафету «Лесснера» принял Русско-Балтийский вагонный завод в Риге, который начал производство легендарных «Руссо-Балтов», прославивших наше Отечество на весь мир.

Завод Лесснеров продолжал выпускать кузнечные горны, бензиновые и керосиновые двигатели, газогенераторы, паровые машины, котлы, а также типографские станки. К концу XIX в. АО «Г.А. Лесснер» вошло в тройку крупнейших машиностроительных заводов Санкт-Петербурга, принадлежавших немецким предпринимателям, превратилось в крупнейшее высокотехнологичное производство, выполнявшее заказы для Военно-морского ведомства Российской империи. В середине XIX в. на «механическом и чугунолитейном заводе работало 541 человек». К началу XX в. число рабочих выросло почти в два раза. Так, в 1908 г. на «Старом Лесснере» работало 100 человек, а на «Новом Лесснере» – 950 рабочих.

В 1912 г. два коммерсанта из Петербурга – крупнейший в Европе нефтедобытчик Эммануэль Нобель (брат Альфреда Нобеля) и Артур Лесснер – владелец машиностроительного завода Г.А. Лесснера создали акционерное общество с привлечением банковского капитала «Нобелесснер» (название родилось из фамилий двух компаньонов). В Таллине они возвели верфь для строительства подводных лодок. Правление судостроительного АО «Нобелесснер» находилось на Сампсониевской наб., д. 3, и на 1916 г. имело основной капитал 3 млн руб. В 1913–1917 гг. было построено 12 ультрасовременных по тем временам подводных лодок. В 1920-х годах в независимой Эстонии «Нобелесснер» прекратил производство подводных лодок. Осколки былого крупного предприятия работали в Эстонии аж до 2018-го – чинили гражданские суда.

Сотрудничество этих двух фирм стало определяющим для роста их производственного и коммерческого потенциала в условиях обновления социально-экономической и политической жизни Российской империи в начале XX в.

С 1914 г. на заводе в Петрограде производили снаряды, мины, корабельное оборудование.

После Октябрьской революции 1917 г. завод был национализирован. Завод Людвига Нобеля получил в 1919 г. название «Русский дизель», а завод «Новый Лесснер» стал Государственным механическим заводом им. Карла Маркса, а затем головным заводом Ленинградского машиностроительного объединения (ЛМО) имени Карла Маркса по производству оборудования для текстильной промышленности, включая оборудование для производства химических волокон.

В 1927 г. завод получил название «Двигатель». На заводе выпускались боеприпасы и вооружение, в том числе «Катюши». За трудовой подвиг в 1942 г. завод награжден орденом Трудового Красного Знамени.

В 1960–1990-е годы был головным машиностроительным заводом им. Карла Маркса по производству военного оборудования, хотя официально производил оборудование для текстильной промышленности, в том числе вязальные машины «Нева».

В 1990-е гг. предприятие прекратило деятельность. Так окончательно завершилась полуторавековая история заводов Лесснеров.

Судьба заводских построек «Нового Лесснера» печальна. В 2015–2016 гг. от них ничего не осталось. Сейчас на месте исторической застройки мы можем наблюдать ЖК «Новый Лесснер».

Цитата с сайта застройщика: «Мы горды тем, что строим на месте, которое впитало столько это благотворное информационное поле, и надеемся, что оно передастся и нам как застройщикам, и людям, которые будут жить в ЖК «Новый Лесснер».

Г.А. Лесснер, начав с создания небольших мастерских по ремонту типографского оборудования, вывел свое предприятие на мировой уровень. Семья предпринимателей Лесснеров оставила заметный след в истории промышленной жизни Выборгской стороны Санкт-Петербурга и России в целом.

В 2024 г. студентами СПб ГАСУ, в рамках конкурса, был выполнен ряд проектов реставрации ОКН с приспособлением для современного использования в отношении нескольких объектов культурного наследия, в т.ч. рассматриваемого ОКН. Выставка конкурсных работ прошла в рамках проведенной с 31 октября по 01 ноября 2024 года IV конференции по сохранению объектов культурного наследия – памятников деревянной архитектуры, организованной КГИОП. Инициатором конференции выступил КГИОП при поддержке Правительства Санкт-Петербурга, СПб ГБУ «Управление инвестиций», ГБУ «ГУИОН», СПб ГО ВООПИК, СПб ГАСУ.

4. Сведения о фактическом использовании Объекта с приложением материалов фотофиксации (информация о состоянии Объекта, элементах благоустройства, входах в Объект, о фактических пользователях Объекта и наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта).

4.1. Описание и состояние Объекта (в табличном виде)

К предмету охраны ОКН, утвержденному распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) от 18.06.2014 № 10-323 относятся:

1. объемно-пространственное решение территории:
   - ✓ местоположение территории;
   - ✓ рельеф участка – уступчатый с террасами;
   - ✓ местоположение здания;
   - ✓ пейзажный сад:
     - ✓ главная аллея – местоположение, вид покрытия;
     - ✓ старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав;
     - ✓ круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация;
2. объемно-пространственное решение:
   - ✓ исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной двухэтажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в северной части здания;
   - ✓ крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция (деревянная стропильная с металлическим окрытием), конфигурация (односкатные и двускатные);
   - ✓ печная труба;
3. конструктивная система здания:
   - ✓ фундаменты;
   - ✓ сруб;
   - ✓ лестницы – местоположение;
   - ✓ печка второго этажа;
4. историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций:

5. архитектурно-художественное решение фасадов:
   - ✓ материал отделки фасадов – деревянная профилированная вагонка;
   - ✓ архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов);
   - ✓ свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах;
   - ✓ трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду;
   - ✓ оконные проемы — местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

Ввиду того, по информации администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), что фасады и конструктивные элементы Объекта, находятся в неудовлетворительном состоянии и имеется необходимость выполнение работ по консервации Объекта и комплекса противоаварийных работ, сотрудниками ГБУ «ГУИОН» при осуществлении выездных мероприятий произведен осмотр только снаружи аварийного здания.

Информация, содержащаяся в подготовленных КГИОП актах технического состояния ОКН (от 24.09.2021) и отнесения ОКН к ОКН, находящимся в неудовлетворительном состоянии (от 04.05.2022), отчасти актуализированная сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025, приведена ниже. Следует учесть, что на данный момент проведение осмотра внутренних помещений ОКН невозможен ввиду аварийности его конструкций.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект, рассматриваемый в настоящем документе, представляет собой сложное ассиметричное в плане, нежилое, двухэтажное, деревянное здание с одноосевой трехэтажной башней в северной части и одноэтажными террасами по северному и западному фасадам. По визуальному осмотру состояние неудовлетворительное.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы	
2.1.	Основания	
2.1.1.	Фундамент	Сооружение расположено на бутовых столбах с кирпичным цоколем. По визуальному осмотру состояние неудовлетворительное. Наружная часть фундамента оштукатурена.
2.1.2.	Цоколи	Кирпичные, оштукатурены. Часть цоколя скрыта культурным слоем, наблюдались обширные деформации, трещины и сколы штукатурного слоя, обширные зоны намокания и биопоражений, фрагментарные утраты штукатурного слоя (с обнажением кирпичной кладки). Выпадение каменных элементов, прорастание мелкой зеленой растительности из-под цоколя и в его трещинах
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.

2.2.	Несущие конструкции	
2.2.1.	Стены	Несущие стены здания – деревянный сруб, скрыт под обшивкой фасадов. Облицовка стен – деревянная обшивка, присутствуют трещины, следы намокания. Окраска облицовки стен частично утрачена, окрасочный слой загрязнен. Наблюдались горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах, расслоение древесины. При визуальном освидетельствовании стен здания выявлены следующие дефекты и повреждения: венцы в местах протечек имеют микологические поражения.
2.2.2.	Колонны, столбы	Деревянный столб в интерьере (пом. 1-Н (10), окрашен: наблюдались отслоения и фрагментарные утраты окрасочного слоя. Столбы западного крыльца и балкона, окрашены: наблюдались шелушение и фрагментарные утраты окрасочного слоя, рассыхание древесины, продольные трещины.
2.3.	Перекрытия – имеется деформация.	
2.3.1.	Подвалов	Отсутствуют.
2.3.2.	Межэтажные	Плоские, общее состояние удовлетворительное.
2.3.3.	Перемычки оконных и дверных проемов	Прямоугольные. Общее состояние удовлетворительное. Наблюдались перекосы части дверных проемов.
2.4.	Крыша	Многоскатная.
2.4.1.	Трубы	Три кирпичных печных трубы. Наблюдались трещины, утраты отделочных слоев, деструкция и вывалы кирпичной кладки, выветривание шовного раствора.
2.4.2.	Стропила	Деревянные. В местах вскрытия чердачного перекрытия состояние удовлетворительное. Большая часть конструкций недоступна для осмотра. Несущими элементами конструкций покрытия являются деревянные стропила, мауэрлат, обрешетка.
2.4.3.	Обрешетка	Деревянная. В местах вскрытия чердачного перекрытия состояние удовлетворительное. Большая часть конструкций недоступна для осмотра.
2.4.4.	Кровля	Кровля обследуемого здания выполнена из листовой кровельной стали. Общее состояние удовлетворительное. Наблюдались локальные зоны биопоражений на поверхности кровли. При визуальном освидетельствовании конструкций покрытия выявлены следующие дефекты и повреждения: не плотное соединение фальцев, пробоины и нарушение примыканий местами.
2.5.	Главы, шатры	
2.5.1.	Конструкция	Одноосевая башня в северной части здания. Состояние конструкций удовлетворительное.

2.5.2.	Покрытие	Металлическое.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции	Наблюдались деформации и механические повреждения, локальные утраты водоотводящих конструкций, шелушения и утраты окрасочного слоя, локальные зоны биопоражений.
2.6.1.	Желоба	Металлические, окрашены.
2.6.2.	Трубы	Металлические, окрашены. Часть нижних труб утрачена.
2.7.	Фасады	
2.7.1.	Информационные надписи и обозначения на объекте культурного наследия	Информационные надписи и обозначения на ОКН отсутствуют.
2.7.2.	Облицовка стен	Профилированная калеванная доска (горизонтального направления в уровне первого-второго этажей; вертикального направления в нижней части стен, фронтонах, над линией межэтажного карниза; диагонального направления во фронтоне южной части западного фасада); Наблюдались следы намокания и биопоражений, деформации элементов, фрагментарные утраты облицовки.
2.7.3.	Окраска стен	Окрашены; Наблюдались шелушение и утраты окрасочного слоя.
2.7.4.	Монументальная живопись, лепнина	Отсутствуют.
2.7.5.	Декоративные элементы	Пропильная резьба: оформление оконных проемов (наличники); причелины, подзоры, полотенца. Кронштейны под кровельными свесами и балконом. Наблюдались фрагментарные утраты декоративных элементов, шелушение окрасочного слоя.
2.7.6.	Карнизы	Межэтажные тяги, венчающий карниз. Общее состояние неудовлетворительное. Наблюдались фрагментарные утраты декоративных элементов.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы, лоджии, крыльца	Трехчастный балкон западного фасада: состояние неудовлетворительное, наблюдались следы намокания, утраты напольного покрытия, отклонение площадки балкона от горизонтальной оси. Деревянное крыльцо западного фасада: состояние неудовлетворительное, наблюдались трещины, следы биопоражений, рассыхание древесины, отклонение площадки балкона от горизонтальной оси, деформация ограждения крыльца. Деревянное крыльцо восточного фасада с бетонными устоями: состояние неудовлетворительное, наблюдались утраты отделочного слоя устоев (деревянные доски), обширные зоны намокания древесины ступеней, загнивания, биопоражений. При визуальном освидетельствовании конструкций крылец выявлены следующие дефекты и повреждения: обшивка местами утрачена, доски поражены гнилью

2.7.9.	Окна	Оконные проемы прямоугольные. Заполнение оконных проемов выполнено из деревянных переплетов с двойным остеклением. Наблюдаются, волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами, стертость элементов оконных заполнений и щели в притворах. Частично оконные заполнения утрачены, остекление практически отсутствует. Наблюдались фрагментарные шелушения, отслоения и утраты окрасочного слоя, расслоение древесины. Оконные проемы закрыты изнутри металлическими листами.
2.7.10.	Двери	Дверные проемы прямоугольные, дверные заполнения деревянные (щитовые, филенчатые, с остекленной фрамугой); наблюдались фрагментарные шелушения и утраты окрасочного слоя, лакокрасочные наслоения, локальные зоны намокания в нижней части дверных полотен и биопоражения, загнивание древесины.
2.8.	Интерьеры помещений	Наблюдались глубокие трещины в углах стен в интерьере, деформация внешней отделки. Помещения захламлены бытовым и строительным мусором.
2.8.1.	Полы	Современные материалы (линолеум, паркет) по доскам: в части помещений напольное покрытие отсутствует полностью или частично, имеются места вскрытий полов (пом. 1-Н (5; 7; 9; 11), 2-Н (3; 5), 3-Н (11; 12; 14), 4-Н (1)); Деревянный пол: наблюдались локальные следы намокания, потертости в ходовых местах, трещины в деревянном покрытии, загрязнения. Линолеум: наблюдались разрывы материала, фрагментарные утраты, деформации незакрепленных полотен.
2.8.2.	Перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Оштукатурены. В части помещений закрыты панелями (пенополистирол, фанера); имеются места вскрытий перекрытий (пом. 1-Н (10), 3-Н (10), 4-Н (1)); наблюдались фрагментарные утраты отделочных слоев (до дранки), трещины в штукатурном слое, шелушения окрасочного слоя, обширные зоны намокания и грибковых биопоражений.
2.8.3.	Стены (облицовка, окраска, их состояние, связи)	Оштукатурены. Наблюдались вандальные надписи и загрязнения, фрагментарные утраты отделочных слоев (до дранки), трещины в штукатурном слое, следы намокания и грибковых биопоражений.
2.8.4.	Перегородки	Деформаций по визуальному осмотру не наблюдалось.
2.8.5.	Живопись (монументальная и станковая):	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.

2.8.7.	Карнизы	В части помещений имеются профилированные карнизы с орнаментом; наблюдались многослойные лакокрасочные наслоения, трещины, фрагментарные утраты элементов.
2.8.8.	Печи, камины	Сохранились кирпичные дымоходы; наблюдались обширные утраты облицовки, деструкция кирпичной кладки, трещины, вывалы кирпича.
2.8.9.	Лестницы	Зафиксированы перекосы части проемов и конструкций лестниц. Четырехмаршевая деревянная лестница в северной части здания с деревянными ступенями и ограждением; наблюдались фрагментарные утраты окрасочного слоя, деформации деревянных конструкций, частичные утраты ступеней; средностенная деревянная лестница на башню в северной части здания; наблюдались деформация деревянных конструкций, деформации деревянных досок, повреждения, утраты ступеней в уровне первого этажа.
2.8.10.	Двери	Проемы прямоугольные, материал заполнения –дерево, (филенчатые, щитовые); состояние неудовлетворительное; наблюдались фрагментарные утраты окрасочного слоя, элементов дверных заполнений, трещины в дверных полотнах, перекос части дверных проемов; часть дверных заполнений обшита металлическими листами; часть дверных заполнений демонтирована и складирована в помещениях здания.
2.9.	Монументы, постаменты, скульптуры, обелиски, колонны	Отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	По данным акта технического состояния ОКН, подготовленном КГИОП от 24.09.2021, имеются: электроснабжение, отопление, водопровод и канализация. Отопление, изначально, осуществлялось с помощью печей. В ходе осмотра ГБУ «ГУИОН» коммуникации не выявлены.
2.11.	Территория ОКН	Территория ОКН представляет собой участок неправильной формы, на котором в юго-западной части расположено здание ОКН. По периметру территория ОКН ограничена частично современным металлическим забором с двустворчатыми металлическими воротами и калиткой (с восточной стороны по Варваринской ул.); частично современным металлическим ограждением, из сетки рабицы с калиткой (с северной, южной и западной сторон). Территория ОКН имеет выраженный рельеф (уступчатый с террасами) с уклоном к западу.

		От ворот (Варваринская улица) к главному входу в здание ОКН ведет грунтовая дорожка. Зарастает сорной травянистой растительностью. Восточная часть территории ОКН имеет газонное покрытие с примесью сорных трав, не окашивается, протоптаны дорожки; западная часть – лесной напочвенный покров. Древесные насаждения представлены разновозрастным древостоем (старовозрастным и средневозрастным): старовозрастные насаждения сосны обыкновенной, ели обыкновенной, дуба черешчатого, клена остролистного; средневозрастные – березы повислой, липы мелколистной, клена остролистного, сосны обыкновенной; с восточной стороны имеется аллейная посадка ели обыкновенной и липы мелколистной; молодняк представлен самосевом клена остролистного, дуба черешчатого, березы повислой, рябины обыкновенной. Кустарниковая растительность на территории представлена посадками из спиреи, находятся в неудовлетворительном состоянии, сильно разрослись (не стригутся). Древесные насаждения находятся в неудовлетворительном состоянии, требуют приведения мероприятий по лечению, уходу и сохранению. Перед западным фасадом ОКН расположена круглая бетонная фонтанная чаша, являющаяся предметом охраны, которая находится в неудовлетворительном состоянии, наблюдались сколы, трещины, биопоражения. Территория ОКН в неудовлетворительном состоянии. Располагавшиеся на момент передачи ОКН и его территории в оперативное управление ГБУ «ГУИОН» (распоряжение КИО от 24.03.2023 № 245-рк) постройки с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И – признаны аварийными и снесены.
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры:	Отсутствуют.

Общее техническое состояние ОКН (по результатам визуального осмотра) характеризуется как неудовлетворительное.

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

4.2. Элементы благоустройства Объекта

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 28.03.2025 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), Объект не подключён к сетям инженерного обеспечения.

В ответе КЭиНО от 19.02.205 № 01-20-2133/25-0-02, содержащем, в качестве приложений, информацию от ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ГУП «ТЭК СПб», ООО «ПетербургГаз», ООО «ПетербургТеплоЭнерго» и ПАО «Россети Ленэнерго» сообщается следующее (выдержки, детальнее – в соответствующих приложениях):

1) Холодное водоснабжение прекращено 01.01.2013;
2) Водоотведение – не осуществляется, канализация выгребная;
3) ОКН располагается в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «Парнас» по адресу: 3-й Верхний пер., дом 10, литера А, располагающая резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства;
4) Договоров о подключении (технологическом присоединении) ОКН к газораспределительной сети заключено не было;
5) Подключение (технологическое присоединение) ОКН к сетям теплоснабжения отсутствует. Техническая возможность подключения отсутствует в связи с нахождением ОКН вне радиуса эффективного теплоснабжения от действующих источников теплоснабжения. ТУ подключения не выдавались. Договор о подключении не заключался;
6) Технологическое присоединение ОКН к электрическим сетям возможно при условии заключения договора. Справка на мощность от 29.07.2004 ПС 110 кВ Завода Светлана (ПС 103).

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

29.03.2023 за ГБУ «ГУИОН» зарегистрировано право оперативного управления в отношении зданий, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литеры А, Б, В, Д, Е, Ж, И (распоряжение КИО от 24.03.2023 № 245-рк).

31.05.2023 за ГБУ «ГУИОН» зарегистрировано право постоянного бессрочного пользования в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:36:0005417:5, на котором расположен ОКН, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (распоряжение КИО от 22.05.2023 № 95-рзу).

Постройки с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И – не являются объектами культурного наследия, признаны аварийными распоряжением КИО от 01.04.2024 № 346-рк.

Получено согласие КИО на снос построек с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И (распоряжение КИО от 26.04.2024 № 37-р).

Проведено ГИКЭ (акт от 23.08.2024) и КГИОП согласовал снос построек с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И (письмо КГИОП в ООО «НИиПИ Спецреставрация» № 01-24-2439/24-0-1 от 02.10.2024).

11.11.2024 по факту сноса проведено обследование и сняты с учета постройки с литерами Б, В, Д, Е, Ж, И.

Распоряжением КИО от 11.02.2025 № 155-рк здание ОКН, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, изъято из оперативного управления ГБУ «ГУИОН».

Распоряжением КИО от 07.03.2025 № 65-рзу земельный участок, с кадастровым номером 78:36:0005417:5, на котором расположен ОКН, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, изъят из постоянного бессрочного пользования.

Постройка, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера З, числится в Реестре движимого имущества Санкт-Петербурга как «Хозблок (умывальня)». Лицо, ответственное за содержание объекта: Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга.

Согласно имеющемуся в материалах инвентарного дела Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2019, проведенного КИО, обследовано здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера З. В результате проведения обследования установлено, что данный объект демонтирован.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 24.03.2025 № ИВ-130-4613, ОКН не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Согласно письму администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), внешние границы Объекта не изменены.

Сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025 выявление наличия самовольных перепланировок не осуществлено, ввиду аварийности здания ОКН и невозможности полноценного осмотра помещений.

Согласно актам обследования ОКН от 09.10.2019 и 02.04.2021, ККИ выявлено следующие перепланировки (переустройства):

- в ч.п. 7 помещения 2-Н Объекта установлено сантехническое оборудование;
- в ч.п. 8 помещения 3-Н Объекта демонтировано сантехническое оборудование;
- между ч.п. 4 и 7 помещения 3-Н Объекта оборудован оконный проем;
- в ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы.

Более позднее обследование Объекта на предмет наличия/отсутствия перепланировки (переустройства) ККИ не проводилось.

4.5. Входы в Объект

Согласно письму администрации Выборгского района (ответ на запрос ГБУ «ГУИОН» от 24.03.2025 № 01-33-3955/25-0-01), входы закрыты, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН», в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025.

Доступ в здание, литера А, не возможен. Оконные и дверные проемы закрыты листами кровельного железа, изнутри здания.

Согласно поэтажному плану, Объект имеет два действующих входа со стороны восточного фасада здания, что подтверждается сотрудниками ГБУ «ГУИОН» в результате проведенного выезда на Объект от 28.03.2025 (см. Рис. 13).

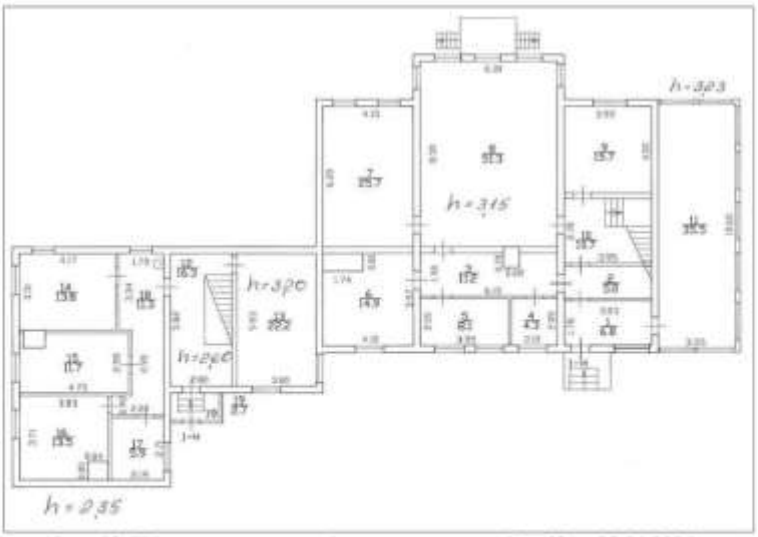


Рис. 13. План первого этажа (согласно выписке ЕГРН от 07.04.2025)

Ниже приведем поэтажные планы второго этажа и мансарды (см. Рис. 14, 15).

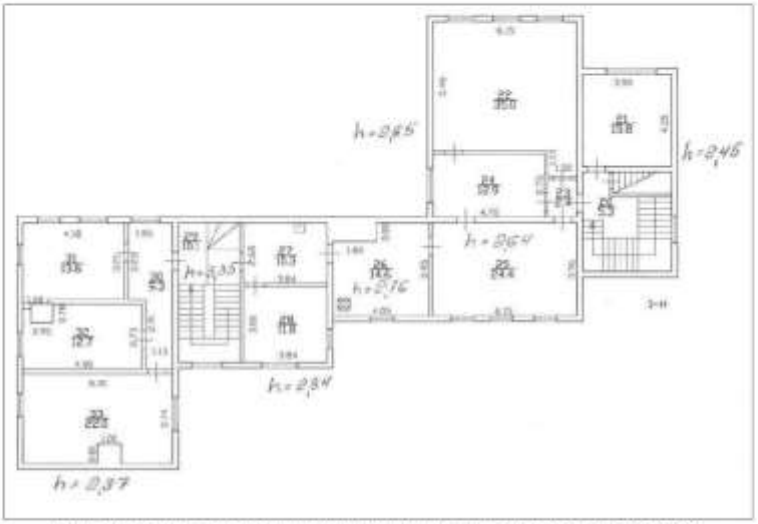


Рис. 14. План второго этажа (согласно выписке ЕГРН от 07.04.2025)

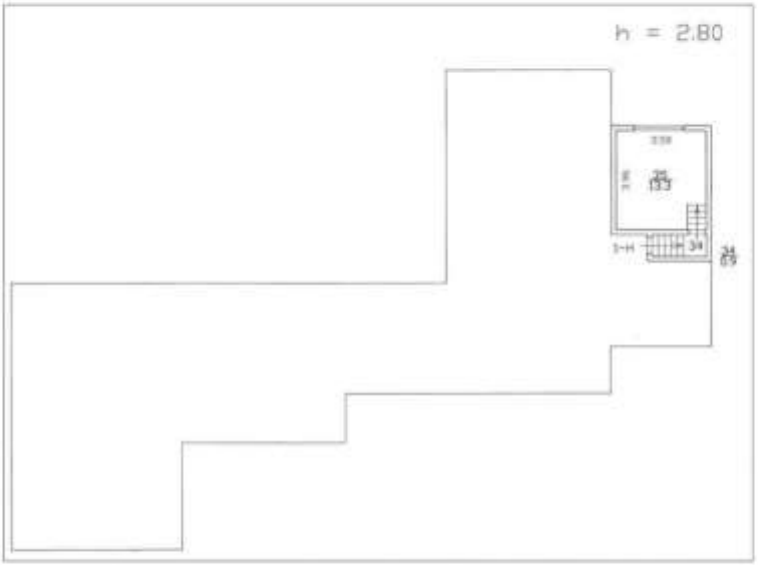


Рис. 15. План мансарды (согласно выписке ЕГРН от 07.04.2025)

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 28.03.2025

На Фото 21 – 48 представлены виды доступных к осмотру фасадов, их частей и территории Объекта.

Фото 21. Вид на восточный фасад со стороны ворот на Варваринской ул.

Фото 22. Вид на восточный фасад

Фото 23. Вид на левую часть восточного фасада

Фото 24. Вид на цоколь левой части восточного фасада

Фото 25. Вид на вход в ч.п. 19 пом.1-Н

Фото 26. Вид на часть восточного фасада возле входа в ч.п.19 (тамбур) пом.1-Н

Фото 27. Вид на центральную часть восточного фасада

Фото 28. Вид на центральную часть восточного фасада

Фото 29. Вид на цоколь центральной части Восточного фасада

Фото 30. Вид на 2-й этаж центральной части восточного фасада

Фото 31. Вид на правую часть восточного фасада и вход в ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н

Фото 32. Панорамный вид на восточный фасад

Фото 33. Вид на часть северо-восточного угла здания

Фото 34. Вид на цоколь северного фасада

Фото 35. Вид на правую часть восточного фасада и вход в ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н

Фото 36. Вид на северный и частично западный фасады

Фото 37. Вид на левую часть западного фасада

Фото 38. Вид на фонтан в западной части территории ОКН

Фото 39. Вид на западный фасад и часть территории с фонтаном

Фото 40. Вид на центральную часть западного фасада

Фото 41. Вид с юго-западного угла ОКН

Фото 42. Вид с южный фасад

Фото 43. Вид с юго-западной части территории ОКН в сторону Среднего Суздальского озера

Фото 44. Вид с юго-восточной части территории ОКН

Фото 45. Вид на северо-восточную часть территории ОКН

Фото 46. Вид на северную часть территории ОКН

Фото 47. Вид на западную часть территории ОКН и Среднее Суздальское озеро

Фото 48. Вид на западную часть территории ОКН, фонтан и Среднее Суздальское озеро

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела формирования проектов А.Н.Крутова

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Эксперт 2 категории отдела формирования проектов С.Д.Андреева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ
ВЫБОРГСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Большой Сампсониевский пр., д.86, Санкт-Петербург, 194100
Тел. (812) 576-56-09 Факс (812) 596-31-51
https://lenobl.gov.spb.ru/

ОКПО 04032617 ОГРН 1027801583743
ИНН/КПП 7802047944/780201001 ОКОГУ 23010

№01-33-3955/25-0-1 от 24.03.2025

На № _____ от _____

**Заместителю директора
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения
«Городское управление
инвентаризации и оценки
недвижимого и движимого
имущества»
Золотовской И.А.
на № 01-786/25-0-0 от 24.02.2025**

Уважаемая Ирина Александровна!

В ответ на запрос о предоставлении имеющихся актуальных документов и сведений в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Варваринская д. 12, литера А (далее Объект), администрация Выборгского района Санкт-Петербурга сообщает следующее

В соответствии с технической документацией принятой Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (далее – Выборгское РЖА) от ГБУ «ГУИОН» на Объект культурного наследия техническое состояние фасада, конструктивных элементов неудовлетворительное. Необходимо выполнение работ по консервации Объекта и комплекса противоаварийных работ.

Объект к сетям инженерного обеспечения не подключён, входы закрыты. Объект не используется, внешние границы не изменены.

Документы технического учета по Объекту отсутсвуют.

За координацию доступа на Объект назначен заместитель директора Выборгского РЖА – Павлова Татьяна Андреевна, конт. тел. +7(911)703-28-76.

Заместитель главы администрации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7C9D5589F133DAB611F3DFA6773D725A
Владелец Осипова Елена Геннадьевна
Действителен с 11.07.2024 по 04.10.2025

Е.Г. Осипова

Павлова Т.А. 417-66-67

№ 01-3256/25-0-0
от 25.03.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «09»октября 2019 года

Обследование начато в «09» ч. «30» мин.
Обследование окончено в «10» ч. «00» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от «07» октября 2019 г. № 10362-по сотрудниками Комитета:, заместителем начальника отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Крутиковой М.Л., главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Моховым Л.А.

в присутствии: -----

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:36:0005417:1014 (предыдущий кадастровый номер 78:36:5417:5:5).

Реестровый номер Объекта: 0025К671900000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации: Площадь: 812,8 кв.м. Этажность: 3. Входы: отдельный с улицы. Объект оснащен электроснабжением, отоплением, водоснабжением/водоотведением.

Статус объекта культурного наследия: объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком».

Основание пользования: отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, представленный письмом Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» от 10.09.2019 № 64464-/19 (вх. от 13.09.2019 № 01-16-5926/19-0-0).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☑ Обеспечен ☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

		В		Д		

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☑ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

Перепланировка/переустройство:

- в ч.п. 7 помещения 2-Н Объекта установлено сантехническое оборудование (фото № 11);
- в ч.п. 8 помещения 3-Н Объекта демонтировано сантехническое оборудование (фото № 12);
- между ч.п. 4 и 7 помещения 3-Н Объекта оборудован оконный проем (фото № 13);
- в ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы (фото №№ 14, 15).

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: Доступ на Объект обеспечен представителем администрации Выборгского района Санкт-Петербурга. На Объекте размещен бытовой мусор.
По сведениям баз данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Реестр», ИТС «Аренда» площадь Объекта составляет – 501, 1 кв.м.
В ходе обследования выявлено нарушение штукатурного слоя стен и потолка, отслоение окрасочного слоя, повреждения покрытий полов.

Выявленные нарушения: наличие выполненных перепланировок/переустройства.

Приложение:

☑	Фототаблица	☑	Копии документов технического учета

Иное: сведения из баз данных КИО ИТС «Аренда», ИТС «Реестр».

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

_____ _____ _____
(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Копия акта получена*** _____
(ФИО, должность уполномоченного лица (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 запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019
в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вид на Объект
Фото № 2	
Описание:	Вид на Объект

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 3	
Описание:	Вход на Объект
Фото № 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 5	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 7	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 9	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 11	
Описание:	В ч.п. 7 помещения 2-Н Объекта установлено сантехническое оборудование
Фото № 12	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 3-Н Объекта демонтировано сантехническое оборудование

Заместитель начальника отдела_____/М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела_____/Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 13	
Описание:	Между ч.п. 4 и 7 помещения 3-Н Объекта оборудован оконный проем
Фото № 14	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

Приложение к Акту обследования от 09.10.2019 в соответствии с Приказом от 07.10.2019 № 10362-по
Адрес: Санкт-Петербург, улица Варваринская, дом 12, литера А

Фото № 15	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы
Фото № 16	
Описание:	Вид внутри Объекта

Заместитель начальника отдела _____ /М.Л.Крутикова/

Главный специалист отдела _____ /Л.А.Мохов/

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «02» апреля 2021 года

Обследование начато в «15» ч. «00» мин.
Обследование окончено в «15» ч. «20» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «01» апреля 2021 г. № 2661-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Горюной И.А., ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Пановой Ю.П.
в присутствии: ----------
проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (далее – Объект)

Кадастровый номер Объекта: 78:36:0005417:1014 (предыдущий кадастровый номер: 78:36:5417:5:5)

Реестровый номер Объекта: 0025К671900000

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации: Площадь: 812,8 кв.м. Этажность: 3 этажа. Входы: данные отсутствуют. Объект оснащен: данные отсутствуют

Статус объекта культурного наследия: Объект культурного наследия регионального значения «Дача Леспер с участком» на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р

Основание пользования: отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план, размещенный в Региональной геоинформационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен (ч.п. 3, 7, 8, 9, 10 помещения 1-Н Объекта)
[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется
[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт
[ ] Отличное
[ ] Нормальное
[V] Удовлетворительное
[ ] Неудовлетворительное

		В		Д		

Вид использования Объекта: -

Пользователь: -

Перепланировка/переустройство:
- в ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудованы оконные проемы (фото №№ 6-7).

Иные лица, использующие Объект: -

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: Обследование Объекта проведено в присутствии представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга» (ИНН 7802423282).

Доступ в ч.п. 3, 7, 8, 9, 10 помещения 1-Н Объекта свободный, осуществляется через оконный проем (фото №№ 5-6). В иную часть Объекта доступ ограничен из-за повреждения покрытий полов, а также размещенной на Объекте не пригодной к использованию мебели и бытового мусора (фото №№ 8, 10-11).

Признаков ведения хозяйственной деятельности на Объекте не выявлено.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 12.03.2021 (далее – Выписка из ЕГРН), предоставленный письмом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) от 26.03.2021 № 05-07-9971/21-0-0 (вх. от 26.03.2021 № 01-16-1851/21-0-0), право государственной собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано от 29.03.2000 № 1088223.1 на Объект площадью 501 кв.м.

Согласно сведениям, размещенным в базах данных КИО ИТС «Реестр», Объект учтен в Реестре собственности Санкт-Петербурга с площадью 501 кв.м, имеется информация о направлении в адрес администрации Выборгского района Санкт-Петербурга уведомления КИО об организации работ от 25.12.2017 № 120659-18/17 на основании распоряжения Правительства Санкт-Петербурга от 20.04.2016 № 28-рп.

Дополнительно сообщаю, что использование, представленного КИО, поэтажного плана из Выписки из ЕГРН не представляется возможным виду отсутствия графического изображения остальной части Объекта (2 этаж, мансарда).

Выявленные нарушения:
- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

V	Фототаблица	V	Копии документов технического учета

Иное: сведения из баз данных КИО ИТС «Реестр», ИТС «Аренда», Выписка из ЕГРН.

Главный специалист _____ /И.А.Горина/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

_____ _____ _____
(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя отчество)

* 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 запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021
в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вход на территорию
Фото № 2	
Описание:	Вход на территорию

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 3	
Описание:	Вид на Объект
Фото № 4	
Описание:	Вид на Объект

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 5	
Описание:	Вход на Объект через оконный проем
Фото № 6	
Описание:	Вход на Объект через оконный проем; В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудован оконный проем

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 7	
Описание:	В ч.п. 8 помещения 1-Н Объекта оборудован оконный проем
Фото № 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 8 помещения 1-Н)

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 9	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 7 помещения 1-Н)
Фото № 10	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 9 помещения 1-Н)

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

Приложение к Акту обследования от 02.04.2021 в соответствии с Приказом от 01.04.2021 № 2661-по
Адрес: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Фото № 11	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 10 помещения 1-Н)
Фото № 12	
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 3 помещения 1-Н)

Главный специалист _____ /И.А.Горина/

Ведущий специалист _____ /Ю.П.Панова/

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 11.03.2021, поступившего на рассмотрение 12.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

12 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21570879	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005417
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:36:5417:5:5
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Площадь:	812.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1729651.73
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005417:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:36:0005417:1029, 78:36:0005417:1040, 78:36:0005417:1041, 78:36:0005417:1042
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 501 кв.м; наименованием: Нежилое здание; количеством этажей (в том числе подземных): 3(в т. ч. мансарда).
Получатель выписки:	Черноокинский Афанасий, действующий от имени заявителя - Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга на основании документа:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

12 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21570879	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1088223.1 29.03.2000 00:00:00
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	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 7

12 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-21570879	
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12

М 1:500

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Выборгского района

_____(Козаченко Н.Ю.)
М.П. «24» августа 2012 г.

ОПЕРАТИВНЫЙ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Северо-Восточное

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	**нежилое**
район	**Выборгский**
город	**город Санкт-Петербург**
улица (пер.)	**Варваринская улица, дом 12, литера А**

Квартал № ***5417***
Инвентарный № ***03/01-485***

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

Масштаб 1:500

I. Регистрация права собственности

реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		334.9*					
		* в т.ч.кр. 9.3 кв.м.					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централ. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
501.0	501.0	-	501.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	501.0			501.0	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Административное (учрежденческое)***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 501.0 кв.м

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
А	основное строение 2 эт.		179.6	6.90	1239
	основное строение 1 эт.		35.1	3.75	132
	основное строение 2 эт.		70.9	5.70	404
	мансарда		16.4	3.20	52
а	веранда		37.1		
а1	тамбур		2.9		
	Итого по строению:				1827

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А Год постройки: 1917 Число этажей: 3 (1-2-3, в том числе мансарда)

Группа капитальности: IV Вид внутренней отделки: простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутовые столбы с кирпичным цоколем	заметные искривления линии цоколя; вспучивание полов	3		3	45	1.35
2	а. Стены и их наружная отделка		рубленные из бревен Д. 220 мм обшивка вагонкой, окраска масляной краской	в стенах глубокие трещины и гниль; местами следы сырости, окраска местами утрачена	22		22	45	9.9
	б. Перегородки		деревянные	трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями и потолками	6		6	50	3.00
3	Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам						
		междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	местами глубокие трещины в местах сопряжения балок с наружными стенами	10		10	50	5.00
		надподвальное							
4	Крыша		из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	неплотности фальцев и нарушение примыканий местами, протечки	7		7	40	2.80
5	Полы		дощатые, покрытые линолеумом; паркет	прогибы и просадки, местами изломы отдельных досок	12		12	45	5.40
6	Проемы	Оконные	двойные створные, деревянные	переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах				25	
		Дверные	филенчатые, окрашены	неплотный притвор, местами рассохлись	10		10	45	4.50
7	Внутренняя отделка		мокрая штукатурка стен и потолков; окраска	сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски со шпаклевкой	10		10	45	4.50
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	отопление в нерабочем состоянии	13		13.4	50	6.70
		Водопровод	от городской центральной сети	коррозия труб, следы ремонтов		+0.2			
		Канализация	сброс в городскую сеть			+0.2			
		Горячее водоснабжение	отсутствует						
		Ванны							
		Электроосвещение	открытая проводка						
		Радио	открытая проводка						
		Телефон	открытая проводка						
		Вентиляция	естественная						
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты	нет						
		Телевидение	от комнатных антенн						
		Газоснабжение	отсутствует						
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы		крыльца, лестницы деревянные	трещины, гниль, стертость ступеней	7		7	55	3.85
				Итого	100.0		100.4		47.00

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{47.00 \times 100}{100.4} = 47.0\%$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электрощиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x} \times 100}{100}$ = %

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки: Число этажей:
Группа капитальности: Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Стены и их наружная отделка								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутренняя отделка								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{х 100}}{100} =$ %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера а	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера а1	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты	бутовые столбы с кирпичным цоколем	10		10	деревянные столбы	4		4				
Стены и перегородки	деревянные каркасные	8		8	деревянные каркасные	32		32				
Перекрытия	деревянные неутепленные	7		7								
Крыша	из железа по деревянной обрешетке	23		23	из железа по деревянной обрешетке	49		49				
Полы	линолеумные	20		20	дощатые, покрыты линолеумом	7		7				
Проемы	одинарные глухие филенчатые, окрашены	7		7	одинарные глухие филенчатые, окрашены							
Отделочные работы	окраска	19		19	окраска	3		3				
Электроосвещение	открытая проводка	2		2	открытая проводка	2		2				
Прочие работы	деревянные	4		4	деревянные	3		3				
ИТОГО:		100	x	100.0		100	x	100.0		100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. лифтами	На этажность	На износ					
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	основное строение	4	51 а	куб. м	20.00	1.00								1.00	20	1827	36540	47	19366
а	веранда	4	90 а	кв. м	60.00	1.00								1.00	60	36	2130	33	1427
а1	тамбур	4	94 а	кв. м	87.00	1.00								1.00	87	3	235	34	155
Стоимость в ценах 2016 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.12.2012 г. № 1408																	57583995		3009257

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. полвал								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблины	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	38905	20948					38905	20948
2016	5755995	3099257					5755995	3099257

« 19 » октября 2016 г. Исполнил (Веркина В.Ф.)

« 19 » октября 2016 г Проверил (Алехно Е.Б.)

« 19 » октября 2016 г Начальник филиала ГУП «ГУИОН» ПИБ Северо-Восточное (Н.М.Соловьева)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

ОПЕРАТИВНЫЙ

литера А
план 1 этажа

Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 1-Н

«19» 10 2006 г.

Исполнитель: Вержина
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Выборгского района				Инв.N 03 / 01-485
Лист N 1	по Варваринской улице дом 12, литера А План 1 этажа			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.11.2012	Исполнил	Исполнитель	Устинова Е.С.	
	Проверил	Руководитель группы	Плясунова Н.М.	
		Начальник филиала	Козаченко Н.Б.	

ОПЕРАТИВНЫЙ

План 2 этажа

Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 1-Н

«19» 10 2006г.

Исполнитель: Вельгина
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Выборгского района				Инв.N 03 / 01-485
Лист N 2	по Варваринской улице дом 12, литера А План 2 этажа			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.11.2012	Исполнил	Исполнитель	Устинова Е.С.	
	Проверил	Руководитель группы	Плясунова Н.И.	
		Начальник филиала	Козоченко Н.Ю.	

ОПЕРАТИВНЫЙ

План мансарды

h = 2.80

Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): 1-Н

«19» 10 2006 г.

Исполнитель: Вершина
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП "ГУИОН"- проектно-инвентаризационное бюро Выборгского района				Инв.N 03 / 01-485
Лист N 3	по Варваринской улице дом 12, литера А План мансарды			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
22.11.2012	Исполнил	Исполнитель	Устинова Е.С.	
	Проверил	Руководитель группы	Плясунова Н.М.	
		Начальник филиала	Козаченко Н.О.	

Проектно-инвентаризационное бюро Северное департамента кадастровой деятельности
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	6.8		3.23	
		2	коридор	5.0		3.23	
		3	коридор	11.2		3.23	
		4	кабинет	4.3		3.23	
		5	кабинет	8.1		3.23	
		6	мастерская	14.9		3.23	
		7	класс	25.7		3.23	
		8	класс	51.3		3.15	
		9	класс	15.7		3.23	
		10	коридор	10.7		3.23	
		11	подсобное помещение	35.5		3.23	
		12	коридор	16.3		2.60	
		13	склад	22.2		3.20	
		14	склад	13.8		2.35	
		15	склад	11.7		2.35	
		16	склад	13.5		2.35	
		17	кабинет	5.9		2.35	
		18	коридор	11.3		2.35	
		19	тамбур	2.7		2.60	
2		20	лестница	5.3		2.00	
		21	комната	15.8		2.45	
		22	комната	35.0		2.65	
		23	коридор	2.4		2.65	
		24	комната	12.9		2.65	
		25	зал	24.4		2.64	
		26	кухня	14.6		2.76	
		27	коридор	10.3		2.84	
		28	комната	11.8		2.84	
		29	лестница	10.1		3.35	
		30	коридор	9.3		2.37	
		31	комната	13.6		2.37	
		32	комната	12.7		2.37	
		33	комната	22.0		2.37	
мансарда		34	лестница	0.9		2.80	
		35	подсобное помещение	13.3		2.80	
Итого по помещению 1-Н:				501.0			
Итого по нежилым помещениям :				501.0			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 501.0

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Актуальные сведения по состоянию на 29.12.2012

Начальник ПИБ Северное
департамента кадастровой деятельности Л.Г. Панина

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

24.03.2025 № ИВ-130-4613

На № 01-798/25-0-0 от 25.02.2025

Заместителю директора
СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

Золотовской И.А.

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

Для учета в работе
31.03.2025

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Александровна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 № 926, по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., д. 12, лит. А, защитных сооружений гражданской обороны не числится.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сенюк Александр Александрович
8 (812) 247-09-36

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-3509/25-0-0
от 31.03.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

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

18.02.2025 № Исх-00428/005

На № 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

Уважаемая Светлана Антольевна!

Для подготовки ответа на запрос ГБУ «ГУИОН» по вопросу предоставления сведений о наличии разрешительной документации и возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям строений (согласно направленному Перечню ОКН), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

1. Санкт-Петербург, Варваринская улица, д. 12, лит. А, кадастровый номер здания 78:36:0005417:1014, Объект культурного наследия.

В отношении объекта в период с 24.03.2011 по 31.12.2012 холодное водоснабжение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды от 24.03.2011 №36-520087-Б-ВС, заключенного между Предприятием и ГБНОУ «СПБ ГДТЮ». Договор прекратил свое действие с 01.01.2013.

В период с 01.01.2013 по настоящее время холодное водоснабжение объекта осуществляется на основании договора на отпуск питьевой воды от 20.02.2013 №36-831312-О-ВС-В, заключенного между Предприятием и СПб ГАУЗ «Хоспис (детский и взрослый)».

Водоотведение от объекта в централизованную систему водоотведения не осуществляется, канализация – выгребная.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен на границе земельного участка по проектируемому канализационному выпуску наружным диаметром 225 мм, ориентировочной протяженностью 5 п.м. с присоединением к бытовой канализационной сети диаметром 315 мм, проходящей со стороны Варваринской улицы.

Сброс поверхностных стоков может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Подключение (технологическое присоединение) объекта к централизованной системе водоотведения (бытовой сток) будет осуществлено после выполнения мероприятия Инвестиционной программы Предприятия на 2025 год: Б 2.7 «Строительство Северной станции аэрации 2 очередь по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Ольгино, Коннолахтинский пр. д.12» (с учетом ее корректировки). Плановый срок реализации мероприятий инвестиционной программы – не ранее 2028 года.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 06.08.2018 № 48-27-9040/18-3-2, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

2. Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, литера А (Санкт-Петербург, город Красное Село, Можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, д. 15, литера А, кадастровый номер здания 78:40:0009108:51.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 150 мм со стороны пр. Двадцать Пятого Октября.

В районе размещения объекта централизованные сети водоотведения отсутствуют.

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

3. Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щуппа, д. 12, лит. А, кадастровый номер здания 78:40:0009042:2044.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу наружным диаметром 110 мм от водопроводной сети диаметром 160 мм со стороны пер. Щуппа.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую уличную сеть диаметром 300 мм по проспекту Ленина (расстояние до сети ориентировочно 275 м), сброс поверхностных

сточных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

4. Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, д. 30, литера А, кадастровый номер здания 78:40:0009031:1035.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу наружным диаметром 110 мм от водопроводной сети диаметром 150 мм со стороны ул. Лермонтова.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую уличную сеть диаметром 300 мм по ул. Равенства.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

5. Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д. 2, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0009035:2093.

В отношении объекта между Предприятием и Санкт-Петербургским государственным бюджетным учреждением «Дирекция по управлению объектами государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга» действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 01.06.2006 №17-60109/00-Н. Согласно проведенному Предприятием обследованию от 18.11.2009, водоснабжение закрыто, начисления по объекту прекращены.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 150 мм с западной стороны земельного участка.

В районе размещения объекта отсутствуют централизованные сети водоотведения, к которым возможно выполнить подключение (технологическое присоединение).

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод осуществлять заказчиком самостоятельно в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 12.04.2023 № Исх-00282/003, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

6. Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д. 5, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0009035:2095.

В отношении объекта между Предприятием и Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга» действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 01.06.2006 №17-60048/00-Н. Согласно проведенному Предприятием обследованию от 25.05.2011, водоснабжение закрыто, начисления по объекту прекращены.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 150 мм с северной стороны земельного участка.

В районе размещения объекта отсутствуют сети централизованной системы водоотведения, к которым возможно выполнить подключение (технологическое присоединение).

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод, может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в соответствии с Законодательством Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 12.04.2023 № Исх-00282/003, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

7. Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, д. 7, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0009035:2096.

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 150 мм с западной стороны земельного участка.

В районе размещения объекта отсутствуют сети централизованной системы водоотведения, к которым возможно выполнить подключение (технологическое присоединение).

Сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод, может быть выполнен после реализации мероприятий, предусмотренных Схемами водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года и прогноза до 2040 года, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 (для города Красное Село – после 2029 г).

До реализации мероприятий сброс бытовых, а также поверхностных сточных вод может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 12.04.2023 № Исх-00282/003, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

8. Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Ленинская, д. 26/13, литера А, кадастровый номер здания 78:40:0020521:3008.

В отношении объекта между Предприятием и ООО «Жилкомсервис г. Ломоносова» действовал договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 12.11.2007 №3368. В соответствии с обращением Общества от 29.04.2013 объект с 01.05.2013 исключен из договора.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 300 мм со стороны ул. Ленинская.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дворовую бытовую сеть канализации диаметром 150 мм по ул. Ленинская.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в общесплавную уличную сеть канализации диаметром 300 мм по ул. Ленинская.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

9. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., д. 22, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0019312:1052.

В отношении объекта между Предприятием и Шаромовой Натальей Павловной действовал договор предоставления коммунальных услуг в частном жилом фонде от 10.07.2007 №4051 В. Согласно проведенному Предприятием обследованию от 29.05.2014, водоснабжение закрыто, начисления по объекту прекращены.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему вводу от водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны Собственного пр.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дворовую бытовую сеть канализации диаметром 250 мм по Собственному пр. в пределах границ земельного участка.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дождевую сеть канализации диаметром 700 мм по Собственному пр.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

10. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., д. 8, литер А, кадастровый номер здания: 78:40:0019312:2511

В отношении объекта договоры холодного водоснабжения и водоотведения не заключались.

Водоснабжение может быть обеспечено по проектируемому вводу расчетного диаметра от водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны Собственного пр.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дворовую бытовую сеть канализации диаметром 250 мм по Собственному пр. в пределах границ земельного участка.

Сброс поверхностных стоков с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии) может быть осуществлен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в дождевую сеть канализации диаметром 700 мм по Собственному пр.

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

11. Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Григорьева, дом 18/6, литера А, кадастровый номер здания: 78:38:1112510:20

В отношении объекта в период с 01.01.2007 по 31.03.2009 холодное водоснабжение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 22.02.2000 №18-21240/00-Н, заключенного между Предприятием и ООО «Жилкомсервис Курортного района».

В период с 01.04.2009 по 31.10.2014 холодное водоснабжение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 26.08.2008 №18-88400/10-ЖК, заключенного между Предприятием и ООО «Жилкомсервис Курортного района». Объект исключен из договора с 01.11.2014 в связи с расселением объекта.

Водоотведение от объекта в централизованную систему водоотведения не осуществлялось, канализация – выгребная.

Водоснабжение может быть обеспечено по существующему водопроводному вводу диаметром 63 мм от водопроводной сети диаметром 200 мм со стороны ул. Григорьева.

Сброс бытовых сточных вод может быть выполнен по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации диаметром 160 мм со стороны Курортной ул., проходящей в пределах границ земельного участка.

Сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (при наличии), может быть осуществлен самостоятельно, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Ранее в отношении объекта выдавались Технические условия подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения от 26.03.2019 № исх-00896/48, договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения не выдавались.

12. Санкт-Петербург, поселок Комарово, Приморское шоссе, дом 483, литера Б , кадастровый номер 78:38:0022226:1.

В отношении объекта в период с 01.01.2007 по 01.03.2012 холодное водоснабжение и водоотведение объекта осуществлялось на основании договора на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 06.07.2004 №18-21821/10-О, заключенного между Предприятием и ООО «Рантис».

С 02.03.2012 по настоящее время холодное водоснабжение и водоотведение объекта осуществляется на основании договора на отпуск питьевой воды от 11.04.2011 №38-520992-О-ВС и договора на прием сточных вод и загрязняющих веществ от 02.03.2012 №38-580885-О-ВО, заключенных между Предприятием и ООО «Рантис».

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, а также договоры о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам холодного водоснабжения не выдавались.

Указанные мероприятия являются предварительными. Окончательный состав мероприятий будет определен на стадии заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения после предоставления запроса с приложением сведений и документов в соответствии с п. 25 и п. 26 Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130, в том числе после предоставления уточненного баланса водоснабжения и водоотведения.

Первый заместитель
генерального директора **А.Г. Жукова**

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 438 44 33

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Комитет по энергетике и инженерному обеспечению
Государственное унитарное предприятие «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП «ТЭК СПб»)
у л., Малая Морская, д. 12, литера А, Санкт-Петербург, 190031, Россия, тел.: (812) 494-86-68, факс: (812) 314-53-54,
e-mail: info@gpiek.spb.ru, www.gpiek.spb.ru,
ОКПО 03323755, ОГРН 1027810310274, ИНН/КПП 7830001028/783801001

10.02.2025 № 13-13/6904
На № 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

На Ваш запрос № 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025 г. по вопросу предоставления информации в отношении объектов культурного наследия сообщаем следующее:

1. Объект по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:36:0005417:1014, располагается в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «Парнас» по адресу: 3-й Верхний пер., дом 10, литера А, располагающая резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства;

2. Объекты по адресам: Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А (Санкт-Петербург, город Красное Село, можайский, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А), кадастровый номер 78:40:0009108:51; Санкт-Петербург, город Красное Село, Фабричный поселок, дом 2, литера А, кадастровый номер 78:40:0009108:51, дом 5, литера А, кадастровый номер 78:40:0009035:2095, дом 7, литера А, кадастровый номер 78:40:0009035:2096,
подключение может быть обеспечено от новых локальных источников, построенных ГУП «ТЭК СПб» при условии предоставления и оформления в установленном порядке земельных участков под их строительство и заключения договоров о подключении по индивидуальному тарифу.

3. Объекты по адресам: Санкт-Петербург, город Красное Село, переулок Щупца, дом 12, литера А, кадастровый номер 78:40:0009042:2044; Санкт-Петербург, город Красное Село, улица Лермонтова, дом 30, литера А, 78:40:0009031:1035 располагаются в зоне теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб», котельная «8-я Красносельская» по адресу: г. Красное Село, Киргисеппское ш., дом 55, располагающая резервом мощности для подключения объектов перспективного строительства.

Заместитель генерального директора
по технологическому присоединению
и развитию систем теплоснабжения

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Подписант
Сертификат: 05C7437A0654B1BE0000E311A1D99E3B5C
Владелец: Волков Дмитрий Валерьевич
Действителен с 16.01.2024 10:20:00 по 16.04.2025 10:20:00
МЧД: 0746102-cb04-4171-5fd6-ac4e65640c81

.Волков

Куркина А.Н., 6019254, в.т. 6767

ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПЕТЕРБУРГГАЗ
Общество с ограниченной ответственностью
ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191186
Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19
E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru
http: www.peterburggaz.spb.ru
ОГРН 1047833005406
ИНН 7838017541 КПП 783801001

№ 12-15/25
на №01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

Заместителю председателя Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга

С.А. Мельниковой

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения запрашиваемых объектов (письмо ГБУ «ГУИОН» исх.№01-402/25-0-0 от 03.02.2025), сообщаем о принципиальной возможности подключения запрашиваемых объектов к действующим газораспределительным сетям.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Дополнительно сообщаем, что договоров о подключении (технологическом присоединении) по запрашиваемым адресам заключено не было.

Также сообщаем, что рассмотрение вопроса о заключении договора о подключении (технологическом присоединении) объекта будет возможно при условии наличия свободной пропускной способности на ГРС, подающих природный газ в газораспределительные сети, находящиеся в арендованном комплексе ГРО «ПетербургГаз», на момент подачи заявки.

Начальник производственно-технического управления
(по доверенности № 225 от 30.01.2025г.)

Е.Г.Живлюк

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

2 000011 739966

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ

пр-кт Обуховский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.189,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@ptheatpo.ru, www.ptheatpo.ru
ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020068, ИНН 7838024392, КПП 781001001

14.02.2025 № 1183
на №01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

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

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на обращение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга по вопросу предоставления информации о подключении (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения 12-ти объектов культурного наследия, находящихся в неудовлетворительном состоянии, собственником которых является Санкт-Петербург (далее – Объекты), направляю информацию о возможности подключения объектов к системам теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество).

Приложение: Файл «Перечень объектов культурного наследия».xlsx, размером 11 Кбайт.

П.К. Гавриленко

Акимов Павел Сергеевич
334-50-60 (5043)

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197349, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Ганнелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 781401001, ОКТМО 40325000,
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

от 18.02.2025 № ЛЭ/16-50/273
на 01-20-2133/25-0-1 от 04.02.2025

О возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

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

Мельниковой С.А.

191144, Санкт-Петербург,
Новгородская ул., дом 20,
литера А

kenerg@keio.gov.spb.ru

Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

В ответ на Ваш запрос о направлении информации о технологическом присоединении 12 объектов культурного наследия сообщаю следующее.

Информация о технологическом присоединении к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго» представлена в приложении к настоящему письму.

Технологическое присоединение возможно при условии заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям,

утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Россети Ленэнерго» предлагаю заявителю направить в адрес ПАО «Россети Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Приложение: Информация о возможности ТП.

Начальник департамента
перспективного развития сети
и инженерного обеспечения ТП В.А. Лобанов

Поплавский Дмитрий Валерьевич
Начальник ОРРЭС 6-20 кВ
493-91-39
Poplavskiy.DV@lenenergo.ru

Информация о технологическом присоединении к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго»

№	Объект	Вид инженерного обеспечения	Центр питания, в зоне действия которого находится объект
1	Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А 78:36:0005417:1014	Электроснабжение	Справка па мощность от 29.07.2004 ПС 110 кВ Завод Светлана (ПС 103)

№ 34/28-798
от 29.04.2004г.

Энергосбыт АО» Ленэнерго»
ЗАО» Петроэлектросбыт» АО» Ленэнерго

СПРАВКА НА МОЩНОСТЬ

Абонент: ГОУ «Санкт-Петербургский Городской Дворец Творчества Юных».
Юридический адрес:
Для объекта: станция юных натуралистов
Расположенного по адресу: Варваринская ул. д.12, лит.А,Б,В,Д,Е,Ж,З,И.

Разрешается присоединение мощности в количестве 6 (шесть) кВА, всего с существующей 6 (шесть) кВА,для электроснабжения станции юных натуралистов от линейной опоры № 10 по Варваринской ул., через две дополнительные опоры, запитанных по ВЛЭП-0,38кВ от ТП-2755.

Источник питания АО «Ленэнерго»: ПС-103
№№ питающих кабельных линий : ф.15-61,62,36.
Напряжение питающей сети на границе балансовой принадлежности 0,38 кВ.
Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяется актом разграничения сетей.
Внешняя схема электроснабжения объекта от АО» Ленэнерго» соответствует требованиям к надежности электроприемников 3 категории.
Срок реализации справки – один год.
Примечание: справка № 310 от 12.11.1970г., аннулируется, в связи с переоформлением договора.
*Выдается сетевым предприятием АО» Ленэнерго» для заключения (изменения) договора электроснабжения.

Главный инженер А.М. Федоров

Начальник Северного района А.А.Кругляков

Александрова
555-39-96

ГУРКП
№ 16015
03.08.04

КГИОП СПб
№ 01-46-519/25-0-1
от 20.03.2025

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru
ОКПО 00086941 ОКОГУ 2300231 ОГРН 1037843025527 ИНН/КПП 7832000069/784001001

Штамп

№ 01-46-519/25-0-0 от 24.02.2025
На № 01-787/25-0-0 от 24.02.2025

Заместителю директора СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества»

Золотовской И.А.

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

Регистрационный номер объекта культурного наследия	781711208630005
Наименование объекта культурного наследия	Дача Леснер с участком
Время возникновения или дата создания объекта культурного наследия, даты основных изменений (перестроек) объекта культурного наследия и(или) даты связанных с ним исторических событий	кон. XIX в.
Местонахождение объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)	г. Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А
Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия	Объект культурного наследия регионального значения
Вид объекта культурного наследия	Памятник
Является объектом археологического наследия	Нет
Сведения о вхождении памятника в состав ансамбля или перечень памятников, расположенных в границах территории ансамбля или достопримечательного места и входящих в их состав	
Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия	https://okn-mk.mkrf.ru/maps/show/id/3850615

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОПИЯ ВЕРНА
19.03.2025

ГБУ «ГУИОН»
№ 01-3181/25-0-0
от 21.03.2025

Орган государственной власти, принявший решение об отнесении объекта культурного наследия к памятникам истории и культуры или решение о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г. Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992
Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении к объектам культурного наследия к памятникам истории и культуры или о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии утвержденных границ территории объекта культурного наследия	Распоряжение КГИОП № 710-рп от 09.08.2023
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места	
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта органа государственной власти) или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия	Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19.01.2009
Сведения о наличии (номер и дата принятия акта регионального органа охраны объектов культурного наследия (если имеется) или об отсутствии защитной зоны объекта культурного наследия	
Сведения о расположении памятника или ансамбля в границах зон охраны другого объекта культурного наследия	
Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия (номер и дата принятия акта органа государственной власти)	Распоряжение КГИОП № 10-323 от 18.06.2014

Начальник Управления государственного реестра объектов культурного наследия *Место для росписи* **П.О. Яковлев**

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа (ов)

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

Экземпляр № 1

781711208630005

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

19.05.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Леснер с участком

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

дия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах занных с ним исторических событий

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Варваринская 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 КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории ОКН регионального значения "Дача Леснер с участком" № 710-рп от 09.08.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение территории; рельеф участка – уступчатый с террасами; местоположение здания; пейзажный сад: главная аллея – местоположение, вид покрытия; старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав; круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация; Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной

этажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в северной части здания; крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция (деревянная стропильная с металлическим окрытием), конфигурация (односкатные и двускатные); печная труба; Конструктивная система здания: фундаменты; сруб; лестницы –местоположение; печка второго этажа; Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов- деревянная профилированная вагонка; архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов); свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах; трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду; оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-323 от 18.06.2014 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

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

М.П.

14 . 03 . 2025

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа (ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

[illegible] № 12-62/22

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», 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 «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А (далее — объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления — юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

6. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ОГРН [illegible]
КОПИЯ ВЕРНА
Начальник [illegible]
19.08.2022

Заместитель председателя Комитета И.Р. Агапова

УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «17» января 2022 г. № 12-ос/22

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

Дача Леснер с участком

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	7	1	1	2	0	8	6	3	0	0	0	5

(регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников 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)[1]:

имеется V отсутствует ____

(нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство вносятся:

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий:

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

☐ федерального значения ☐ регионального значения ☐ муниципального значения

(нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐ памятник ☐ ансамбль

(нужное отметить знаком «V»)

1.5. 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:

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул. д. корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на ___ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны 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:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия 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, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, 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 выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) 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;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия 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 либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического 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;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ 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.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование

к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено.

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение 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).

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ

культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. 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.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 20.05.2021;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 24.09.2021).

Приложение № 1
к охранному обязательству

Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия*

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание[2]
1	В установленном законом порядке выполнить работы по консервации объекта культурного наследия (в том числе первоочередные противоаварийные работы).	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 25.11.2021 № 07-20-57/21-3-0. 2. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.
2	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия.	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 25.11.2021 № 07-20-57/21-3-0. 2. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

3.	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту и реставрации территории объекта культурного наследия.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 25.11.2021 № 07-20-57/21-3-0. 2. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 3. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.

*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия[3]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание [4]
1	В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия (его части) или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляется по решению КГИОП. Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком. установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	1. Письма КГИОП от 25.11.2021: № 07-20-57/21-4-0, № 07-20-57/21-5-0. 2. Мнение, поступившее в КГИОП от 15.12.2021 № 01-25-32865/21-0-0.

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.

2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации[5]:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание[6]
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения.	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

781711208630005

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

30.10.2018

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Леснер с участком

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

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Варваринская 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

- План границ территории, утвержденный КГИОП № б/н от 07.10.2005 г.

Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение территории; рельеф участка – уступчатый с террасами; местоположение здания; пейзажный сад: главная аллея – местоположение, вид покрытия; старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав; круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация; Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной двухэтажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную башню в северной части здания; крыша – габариты (включая высотные отметки), конструкция (деревянная стропильная с металлическим окрытием), конфигурация (односкатные и двускатные); печная труба; Конструктивная система здания: фундаменты; сруб; лестницы –местоположение; печка второго этажа; Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов- деревянная профилированная вагонка; архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов); свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах; трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду; оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

- распоряжение КГИОП № 10-323 от 18.06.2014 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

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

20 . 05 . 2021

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приложение № 4
к охранному обязательству

Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Леснер с участком»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Варваринская улица, дом 12, литера А
(фотофиксация выполнена 24.09.2021)

1. Вид на восточный фасад объекта культурного наследия

2. Вид на северный фасад объекта культурного наследия

3. Вид на западный фасад объекта культурного наследия

4. Вид на южный фасад объекта культурного наследия

5. Интерьеры объекта культурного наследия, 1 этаж

6. Интерьеры объекта культурного наследия, 2 этаж

7. Интерьеры объекта культурного наследия, мансарда

8–9. Интерьеры объекта культурного наследия, лестницы северной и южной частей

10. Территория объекта культурного наследия, вид с юга

11–12. Территория объекта культурного наследия, северо-восточная и восточная части

13. Территория объекта культурного наследия, западная часть

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа (ов)

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

06.05.2024 № 396-об/24

О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 17.01.2022 № 12-об/22

1. Внести в распоряжение КГИОП от 17.01.2022 № 12-об/22 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. Изложить пункт 3 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции: «3. Паспорт объекта культурного наследия от 12.02.2024;».

1.2. Изложить приложение № 3 к охранному обязательству согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

4. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

5. Директору Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

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

Заместитель председателя Комитета Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 26.08.2024 № 396-сс/24

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

Экземпляр № 1

781711208630005

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

19.05.2022
Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Дача Леснер с участком

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного

ведения, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

кон. XIX в.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение мэра Санкт-Петербурга "О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г.Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово" № 110-р от 30.01.1992 г.

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

Санкт-Петербург, Варваринская 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 КГИОП "Об утверждении границ и режима использования территории ОКН регионального значения "Дача Леснер с участком" № 710-рп от 09.08.2023 г.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное и планировочное решение территории: местоположение территории; рельеф участка – уступчатый с террасами; местоположение здания; пейзажный сад: главная аллея – местоположение, вид покрытия; старовозрастные, средневозрастные деревья, в том числе видовой состав; круглая фонтанная чаша, фланкированная ступенями – местоположение, материал, конфигурация; Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация сложного ассиметричного в плане здания, включающего основной

трехэтажный объем, одноэтажные застекленные террасы и одноосевую трехэтажную одинарную в северной части здания (срубы) - габариты (включая высотные отметки), конструкция деревянная стропильная с металлическим покрытием), конфигурация (односкатные и двускатные); печная труба. Конструктивная система здания: фундаменты: сруб, лестница - местоположение; печка второго этажа; Историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; Архитектурно-художественное решение фасадов: материал отделки фасадов- деревянная профилированная вагонка; архитектурно-художественное решение с элементами неорусского стиля (деревянная пропильная резьба междуэтажных тяг, карнизов, подзоров, кронштейнов, оконных наличников, балконов); свесы крыши большого выноса на деревянных резных кронштейнах; трехчастный балкон в уровне 2-го этажа по западному фасаду; оконные проемы - местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные, одинарные, тройные), цвет, материал и рисунок расстекловки заполнений оконных проемов.

- Распоряжение КГИОП "Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Дача Леснер с участком" № 10-323 от 18.06.2014 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		Луганова Галина Рэмовна
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

[ ][ ].[ ][ ].[ ][ ][ ][ ]

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
листа (ов)

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

г. Санкт-Петербург, Варваринская ул., д. 12, лит. А «04» мая 2022 г.
(Адрес объекта)

представитель органа государственной охраны
главный специалист отдела периферийных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Стрелкова А.В.,
(должность, наименование организации, Ф.И.О.)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р.
(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург
(Республика, область, район)

Санкт-Петербург
(Город)

улица Варваринская д. 12 корп./стр. - лит. А

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание не эксплуатируется, цоколи имеют сколы, деформации и локальные утраты, зоны намокания и биопоражений; отмостки отсутствуют; зафиксирован перекос части проемов и конструкций лестниц, деформации внешней отделки; наблюдаются деформации, механические повреждения и локальные утраты водоотводящих конструкций; наблюдаются следы намокания, биопоражений, деформации элементов отделки стен (профилированной калеванной доски) и декоративных элементов, фрагментарные утраты облицовки; имеются утраты оконных заполнений и остекления; деструкция, трещины и утраты внутренней отделки, деформации конструкций лестниц, фрагментарные утраты элементов внутренних дверных заполнений.

(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):

Не имеется (сведения о функционировании оборудования отсутствуют)

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

Имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

имеется

прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

Не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

Имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

Имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Стрелкова А.В. (Ф.И.О. полностью)

А.С. СОКОЛЬНОВ

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
2 (два)
листа (ов)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ул. Ходынская Поле, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

Заместителю директора
СПбГБУ «Городское Управление инвентаризации и оценки недвижимого имущества»
(ГБУ «ГУИОН»)

Золотовской И.А.

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

№01-43-16735/24-0-1 от 06.08.2024

На № 01-2164/24-0-0 от 11.07.2024
Рег. № 01-43-16735/24-0-0 от 11.07.2024

Уважаемая Ирина Александровна!

Объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская улица, дом 12, литера А, кадастровый номер: 78:36:0005417:1014, является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» на основании распоряжения мэра Санкт-Петербурга от 30.01.1992 № 110-р «О взятии под охрану исторических объектов Выборгского, Петроградского, Приморского районов, г. Кронштадта и бывшей дачной местности Озерки-Шувалово».

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на объект недвижимости по вышеуказанному адресу в полном объеме относится к объекту культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком».

Временно исполняющий обязанности начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00DBEEBA309CE6F48C5B83144CF7FA1E31
Владелец Брыков Дмитрий Сергеевич
Действителен с 24.10.2023 по 16.01.2025

Д.С. Брыков

Исп.: В.Ю. Белая (812) 314-28-39

№ 01-8029/24-0-0
от 06.08.2024

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

окул

09.08.2023 № 710-рп

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком»

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 02.11.2022 рег. № 01-46-3392/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер», утвержденный КГИОП 07.10.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

Председатель КГИОП **С.В. Макаров**

Приложение №1
к распоряжению КГИОП
от 09.08.2023 №710-рп

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

граница объекта культурного наследия

• 1 характерная точка границы объекта культурного наследия

территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M_t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–
2	106262.48	113415.27	Геодезический метод	0.10	–
3	106265.21	113425.11	Геодезический метод	0.10	–
4	106248.26	113430.35	Геодезический метод	0.10	–
5	106234.84	113434.17	Геодезический метод	0.10	–
6	106239.50	113454.51	Геодезический метод	0.10	–
7	106227.23	113457.32	Геодезический метод	0.10	–
8	106224.62	113458.56	Геодезический метод	0.10	–
9	106223.54	113458.88	Геодезический метод	0.10	–
10	106224.85	113463.05	Геодезический метод	0.10	–
11	106230.36	113479.82	Геодезический метод	0.10	–
12	106232.90	113488.26	Геодезический метод	0.10	–
13	106239.94	113511.68	Геодезический метод	0.10	–
14	106242.10	113517.65	Геодезический метод	0.10	–
15	106197.92	113532.76	Геодезический метод	0.10	–
16	106193.64	113534.26	Геодезический метод	0.10	–
17	106179.04	113540.59	Геодезический метод	0.10	–
18	106177.11	113535.79	Геодезический метод	0.10	–
19	106168.99	113507.98	Геодезический метод	0.10	–
20	106167.56	113505.18	Геодезический метод	0.10	–
21	106165.43	113499.38	Геодезический метод	0.10	–
22	106162.29	113500.21	Геодезический метод	0.10	–
23	106159.32	113499.89	Геодезический метод	0.10	–
24	106152.99	113489.21	Геодезический метод	0.10	–
25	106150.47	113487.40	Геодезический метод	0.10	–
26	106149.20	113484.62	Геодезический метод	0.10	–
27	106146.70	113475.63	Геодезический метод	0.10	–
28	106146.96	113472.51	Геодезический метод	0.10	–
29	106130.77	113473.62	Геодезический метод	0.10	–
30	106127.95	113472.90	Геодезический метод	0.10	–
31	106127.42	113469.86	Геодезический метод	0.10	–
32	106125.83	113463.62	Геодезический метод	0.10	–
33	106124.84	113460.74	Геодезический метод	0.10	–
34	106121.47	113449.10	Геодезический метод	0.10	–
35	106121.08	113448.25	Геодезический метод	0.10	–
36	106127.26	113446.42	Геодезический метод	0.10	–
37	106151.70	113438.49	Геодезический метод	0.10	–
38	106160.32	113436.42	Геодезический метод	0.10	–
39	106163.51	113435.26	Геодезический метод	0.10	–
40	106170.19	113433.55	Геодезический метод	0.10	–
41	106179.07	113431.59	Геодезический метод	0.10	–
42	106200.91	113426.09	Геодезический метод	0.10	–
43	106230.69	113417.63	Геодезический метод	0.10	–
44	106231.10	113419.77	Геодезический метод	0.10	–
1	106261.23	113412.57	Геодезический метод	0.10	–

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 09.08.2023 № 410-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Леснер с участком», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Варваринская ул., 12

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

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

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 22.05.2025, поступившего на рассмотрение 22.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005417
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.1997
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 12, литера А
Площадь, м2:	9082 +/- 33
Кадастровая стоимость, руб:	25266255.69
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:36:0000000:4659, 78:36:0005417:1014
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	государственное управление
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревонка Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-01/0603/2009-581 11.01.2010 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 1412-р, выдан 21.09.1999 Кадастровый паспорт земельного участка, утвержденный Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу, № 11153, выдан 20.07.2009
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:		
	5.1 вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		28.08.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		78-78-39/079/2013-321
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу

	документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	

полное наименование должности	подпись, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу.
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный

полное наименование должности	подпись, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.5	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	5.6	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	14.08.2013 00:00:00
		номер государственной регистрации:	78-78-39/079/2013-321
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.08.2013 с 14.08.2013
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Кадастровый выписка земельного участка, № 78/201/13-132708, выдан 03.07.2013, филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 6	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии спора, о не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствует
12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 8

22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484439	
Кадастровый номер:	78:36:0005417:5

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

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 22.05.2025, поступившего на рассмотрение 22.05.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484466			
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014		

Номер кадастрового квартала:	78:36:0005417
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:36:5417:5:8
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Варшавская улица, дом 12, литера А
Площадь, м2:	501
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	6270475.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:36:0005417:5
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:36:0005417:1029
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Перетока Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484466			
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1088223.1 29.03.2000 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом, № 1412-р, выдан 21.09.1999
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Принадлежность к сведениям 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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		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: 4	Всего листов выписки: 6
22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484466			
Кадастровый номер:	78:36:0005417:1014		

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

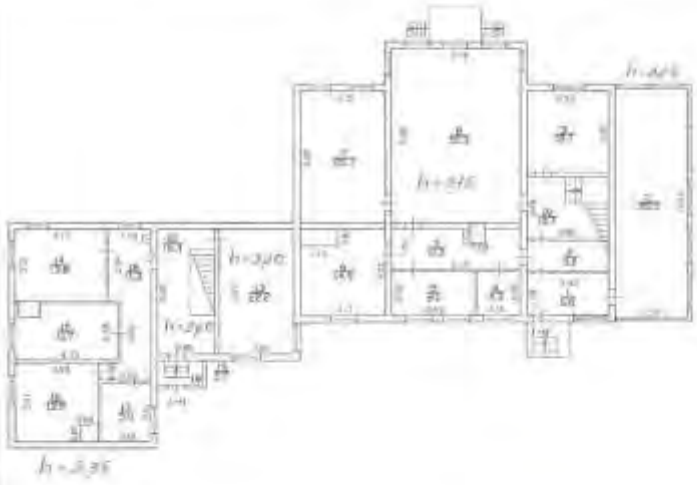
Масштаб 1:2000	Условные обозначения:		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484466			
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

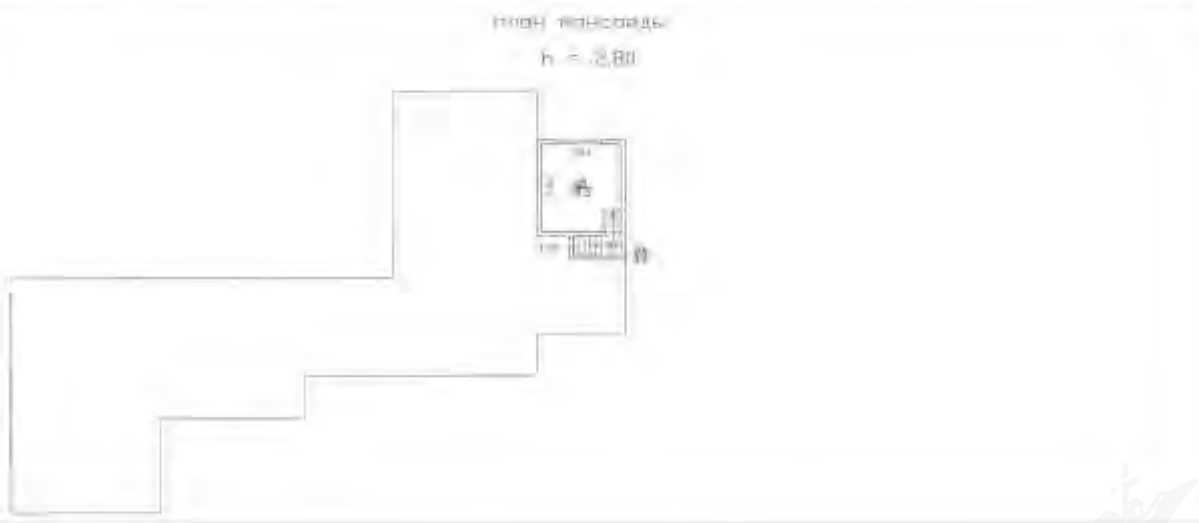
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484466			
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): 2		

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 6
22.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110484466			
Кадастровый номер: 78:36:0005417:1014	Номер этажа (этажей): Мансарда		



Масштаб 1

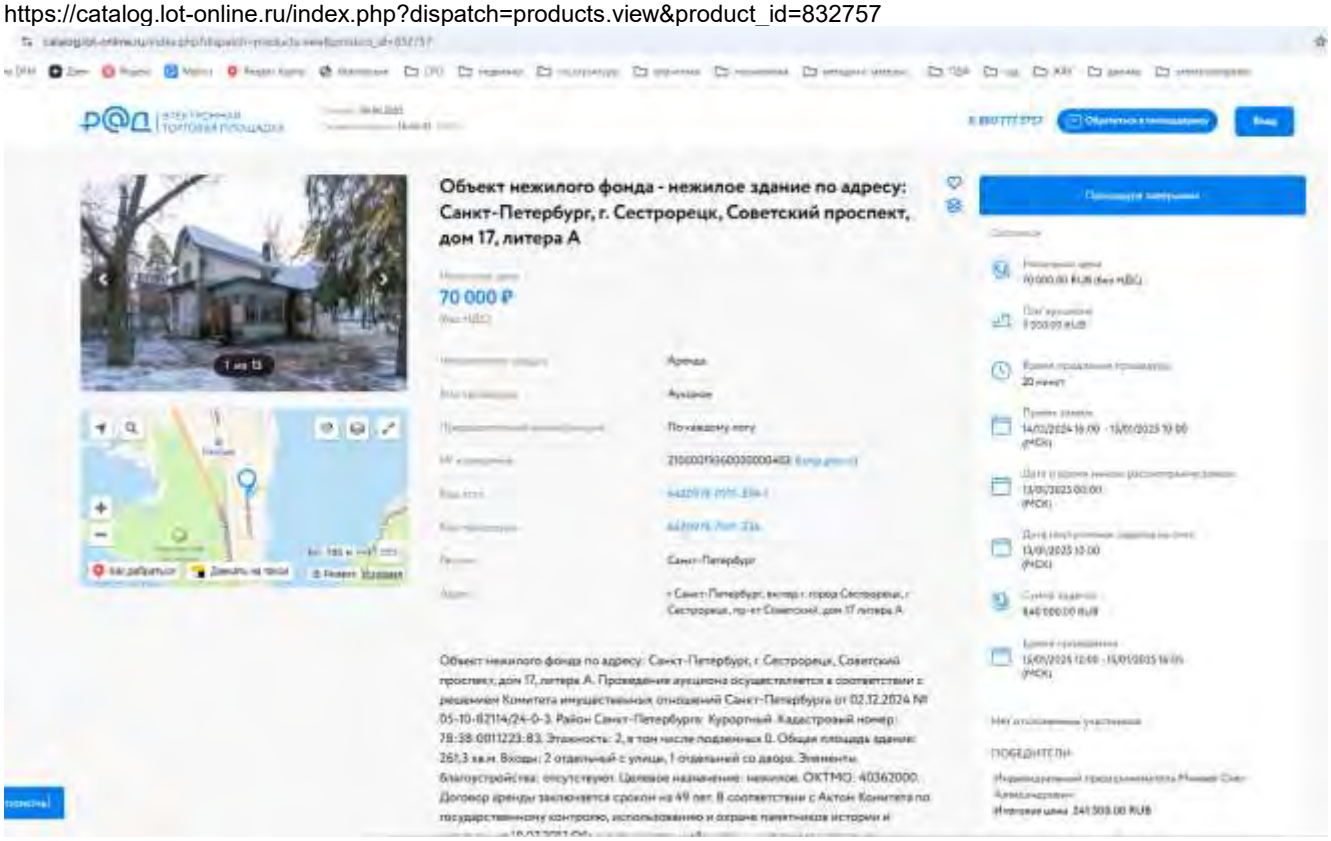
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

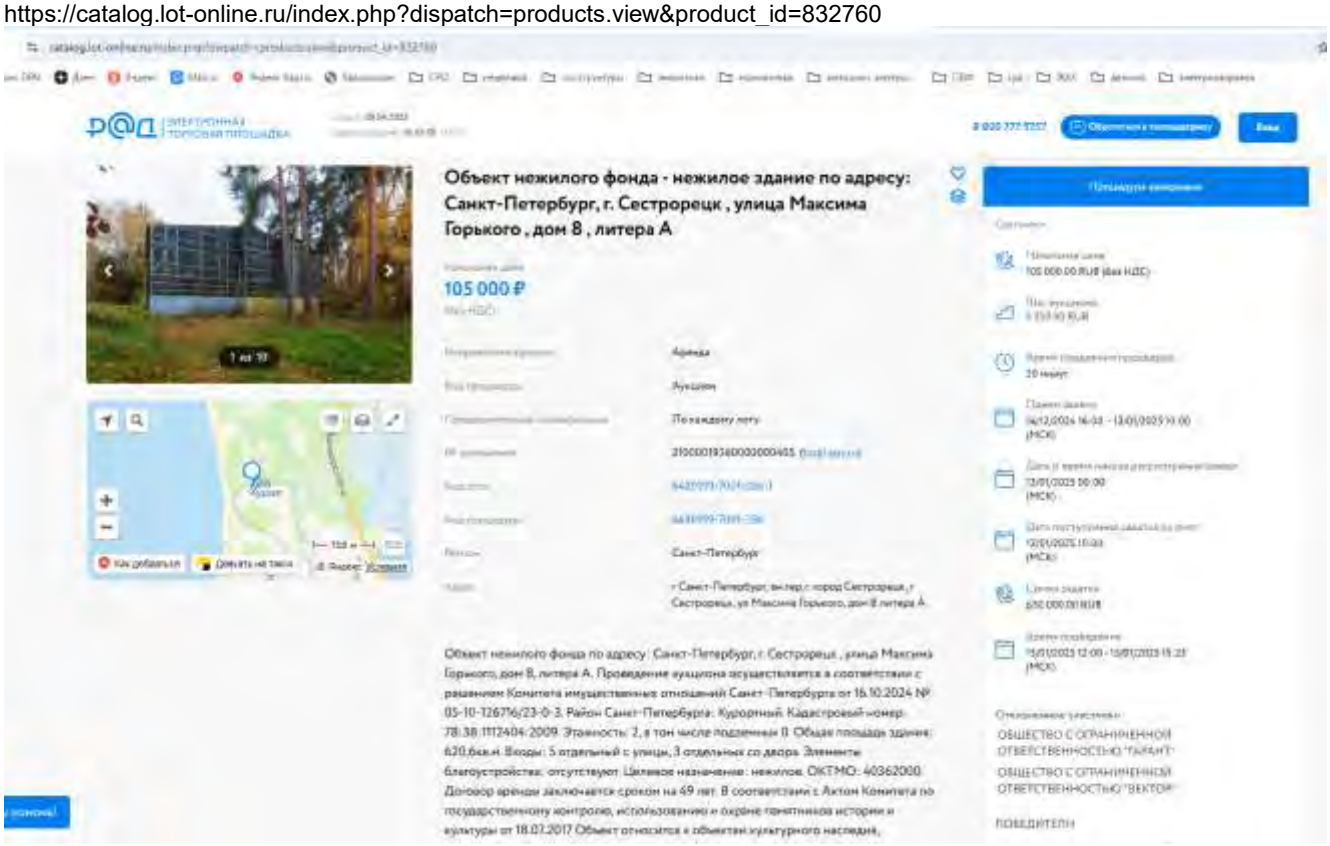
Аналог №1

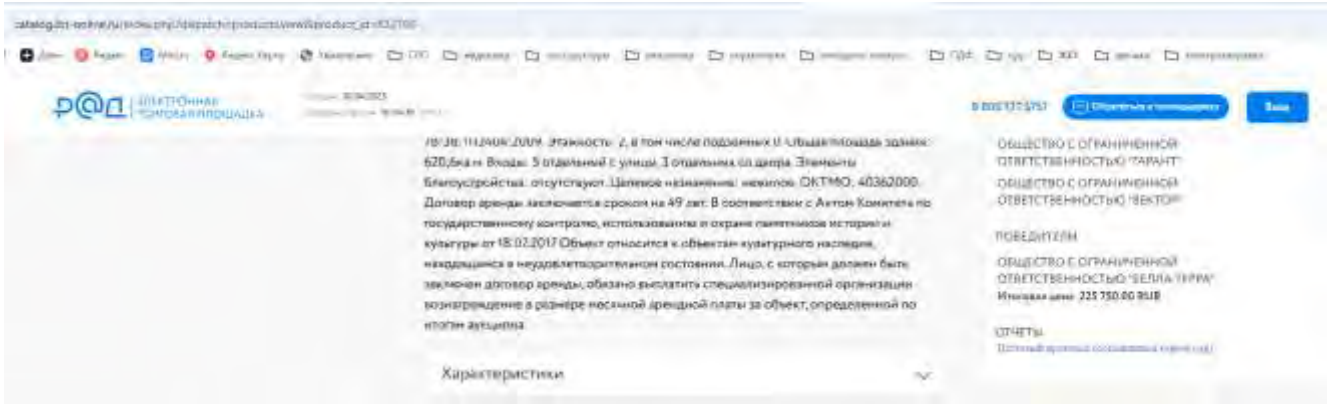
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757



Аналог №2

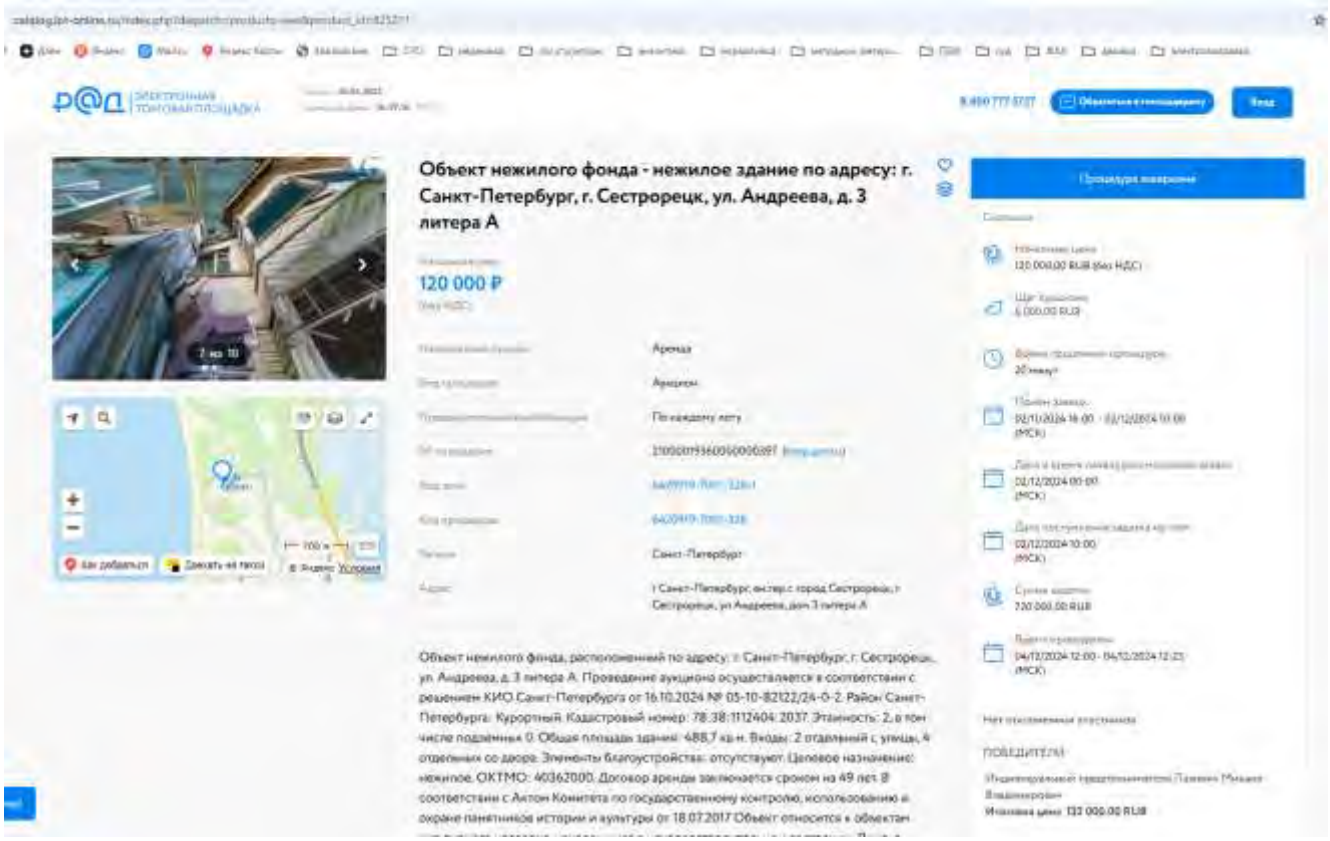
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832760





Аналог №3

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=825271



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Страховка исполнителя

г. Москва, Россия «12» августа 2024 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/55019/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **0780R/776/55019/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Россия, 105005, Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
ИНН: 7736577287 КПП: 770101001

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

С 00:00 часов «21» августа 2024 г. по 24:00 часов «20» августа 2025 г. (Период страхования)

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп. по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

1 500 000 000,00 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп. по всем страховым случаям.

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 8.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Назаровский А.С./

М.П.
Руководитель дирекции Московского регионального центра
Корпоративного блока Управления коммерческого страхования
Дирекции финансового страхования
Доверенность № 4459/23N от «01» октября 2023 г.