ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург

от 14.08.2025 № 05-25-33049/25-0-0

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, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, литера Е** (далее - Объект).

Наименование и категория историко-культурного значения ОКН: объект культурного наследия федерального значения **«Оранжерея»,** входящий в состав ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».

Район Санкт-Петербурга: **Петродворцовый**.

Кадастровый номер: **78:40:1930402:1025**.

Общая площадь здания: **271,7 кв. м**.

Входы: **5 отдельных со двора**.

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 25.08.2017 № 07-19-311/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в течение 7 (семи) лет со дня передачи Объекта в аренду, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий 2 (двух) лет со дня передачи Объекта в аренду.

4.3. Начальная цена (величина ежемесячной арендной платы на период действия договора аренды Объекта до дня выполнения арендатором Работ по сохранению) составляет **16 290 (шестнадцать тысяч двести девяносто) 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 федерального значения «Оранжерея», входящим в состав ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача». Объект находится в неудовлетворительном состоянии (акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 10.08.2017).

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 15DE24ADEBF85B5AC8D580B05499F31B
Владелец **Фролов Павел Сергеевич**
Действителен с 13.11.2024 по 06.02.2026

П.С. Фролов

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 30.10.2025, поступившего на рассмотрение 30.10.2025, 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: 5

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971933	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:19304Б:0:16
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Площадь, м2:	271.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи-оранжереи
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1905
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3831743.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1930402:1136
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1930402:1062
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: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971933	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

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 78-78-05/0023/2009-641 21.12.2009 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Опись, выдан 19.05.2009
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:	21.12.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-05/0025/2009-595
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Опись, выдан 10.07.2001
	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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

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

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971933	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

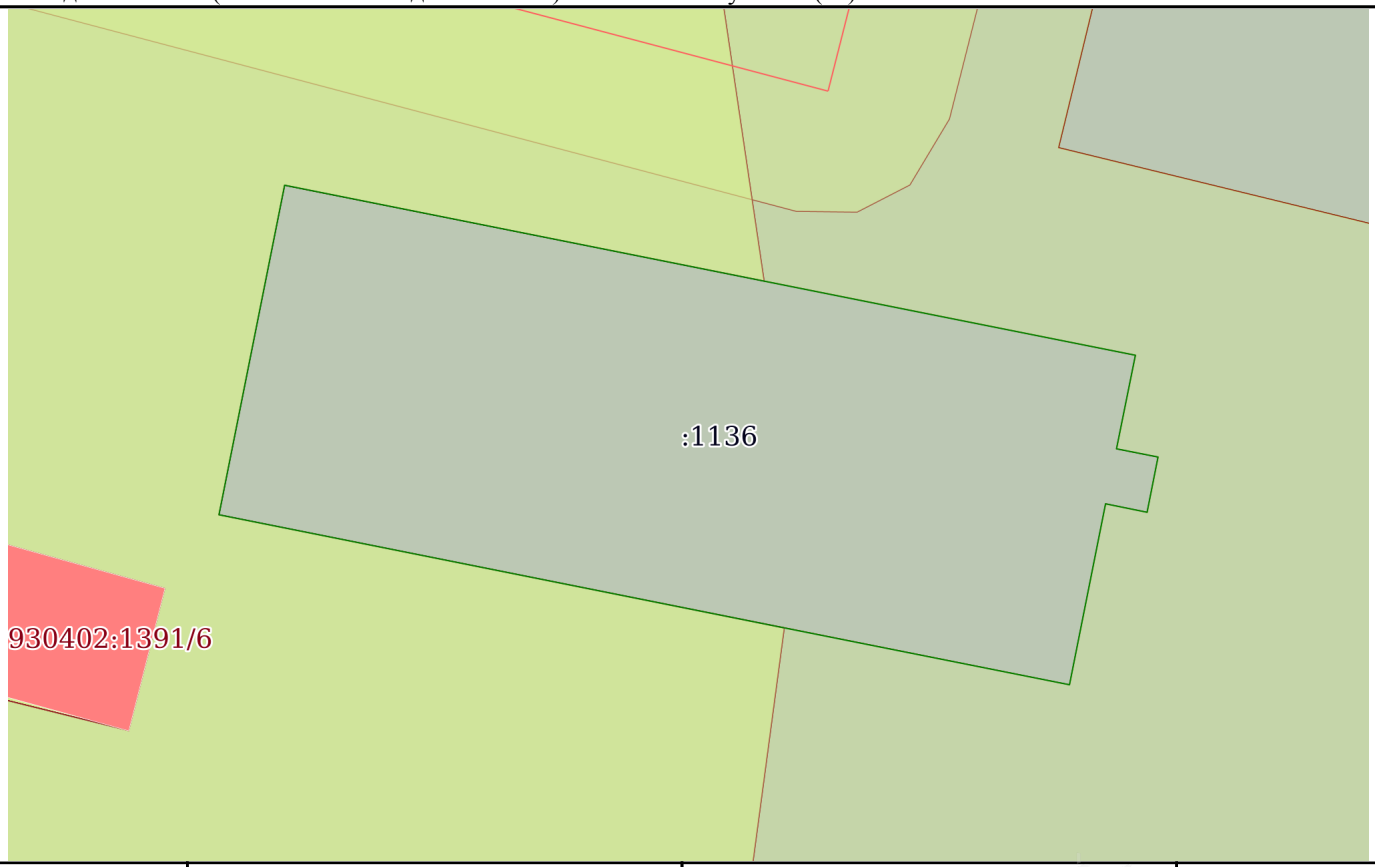
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание
вид объекта недвижимости

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

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971933	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026

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

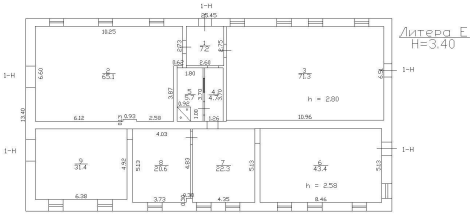
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание
вид объекта недвижимости

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

30.10.2025г. № КУВИ-001/2025-199971933	
Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025	Номер этажа (этажей): 1

План 1 этажа



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0091AAF5A599507BC7E6D39D2DFA052F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	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 30.07.2025, поступившего на рассмотрение 30.07.2025, 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: 4

30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147683718	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Площадь, м2:	475 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб:	702990.45
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1930402:1025
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	культурное развитие
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147683718	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

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 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1 26.08.2019 17:41:37
3	Документы-основания	3.1	Опись, выдан 19.05.2009
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:	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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147683718	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	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

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

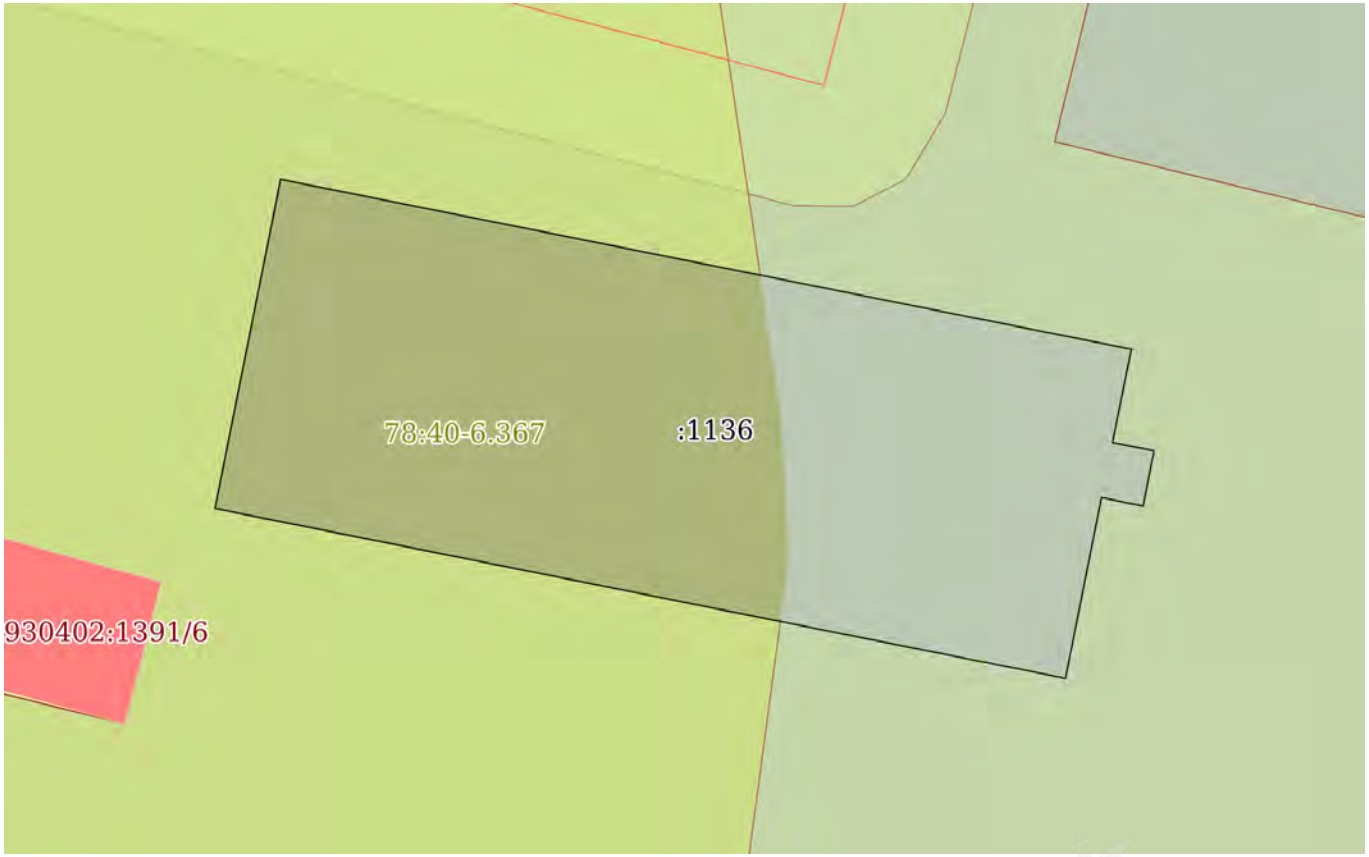
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

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

30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147683718	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	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



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 11 декабря 2023 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Объект культурного наследия (далее – ОКН) федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е.

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в Санкт-Петербурге».



Фото 1. Современное фото Объекта (дата съемки 16.11.2023)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – одноэтажное здание. Введено в эксплуатацию в 1905 г. В плане здание имеет прямоугольную форму.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, юго-западнее (на расстоянии менее

80 м) окончания Собственного проспекта (см. Рис. 1, 2, 3), на территории объекта культурного наследия: Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (объект культурного наследия федерального значения) и южнее «Дворца», построенного в 1844 - 1850 гг. по проекту арх. Штакеншнейдера А.И.

Транспортная доступность:

– удаленность от ближайшей станции метро «Автово» – в пути около 45 минут на автомобиле и около 1 часа 20 минут на общественном транспорте;

– ближайшая остановка общественного транспорта (расстояние от Объекта) – 780 метров от остановки «Собственный проспект, 34» автобуса маршрута «351В»;

– удаленность от ЗСД / КАД – около 25 / 8 км, соответственно.

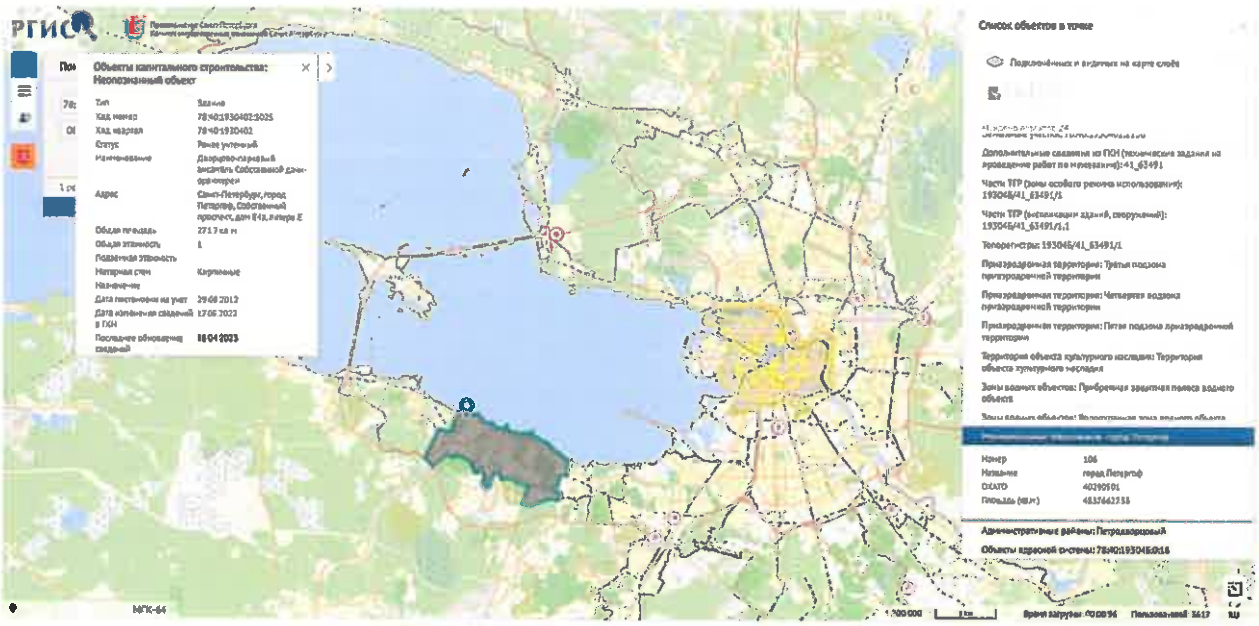


Рис. 1. Географическое расположение Объекта (РГИС)

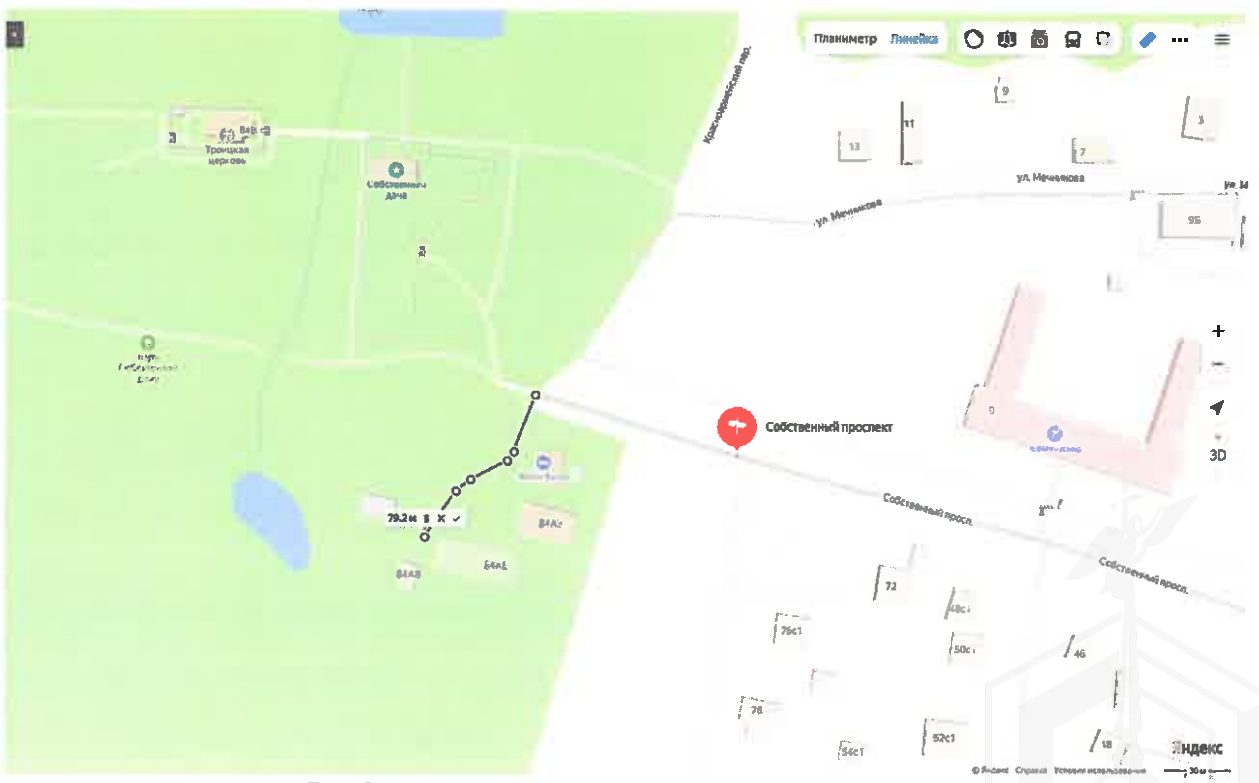


Рис. 2. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)

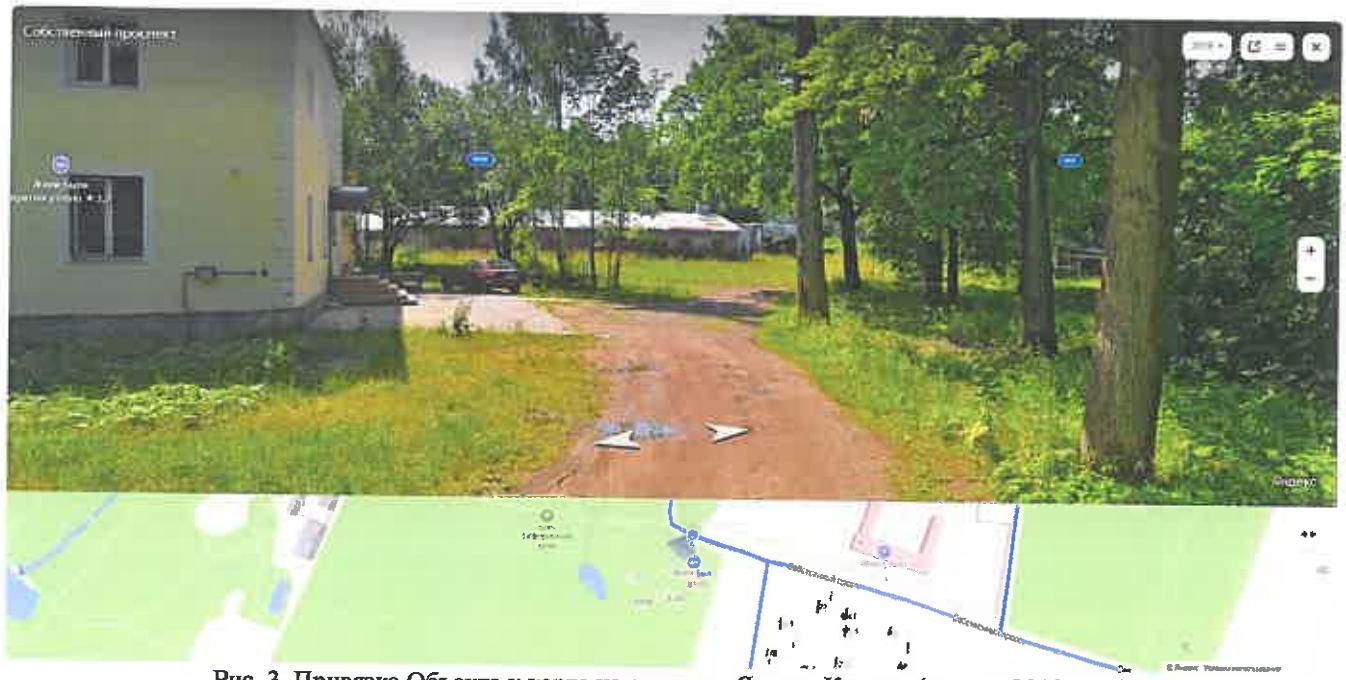


Рис. 3. Привязка Объекта к карте на сервисе «Яндекс.Карты» (съемка 2019 года)

2. Сведения Росреестра и РГИС об Объекте

2.1. Краткие сведения о здании. Более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 271,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 1;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1905;
- Кадастровая стоимость, руб.: 1 808 601,48
  - дата определения 01.01.2018;
  - дата внесения 09.01.2019;
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 21.12.2009 № 78-78-05/0023/2009-641);
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

– прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/0025/2009-595 от 21.12.2009;

– срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;

– лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют.

2.2. Краткие сведения о земельном участке. Более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН.

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1136 (дата присвоения 14.08.2019);
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 26.08.2019 № 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1;
- Площадь, кв. м: 475;
- Категория земель: земли населенных пунктов;

– Вид разрешенного использования: культурное развитие;
– Кадастровая стоимость, руб.: 702 990,45
– дата определения 01.01.2022;
– дата внесения 07.03.2023.
– Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-8.3 от 19.09.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно приложению 2 к Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №10-526 от 13.11.2015:

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., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия федерального значения - Дворцово-парковый ансамбль Собственная дача, тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 13.11.2015, номер решения: 10-526, наименование ОГВ/ОМСУ: КГИОП.

– Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
– вид: аренда;
– номер и дата государственной регистрации: 78:40:1930402:1136-78/080/2020-1 от 18.09.2020;
– срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.09.2020 по 18.02.2069;
– лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: АО «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598, ОГРН 1037861003256;
– основание государственной регистрации: договор аренды земельного участка № 23/ЗД-01242, выдан 04.09.2020.

– Зоны с особыми условиями использования:
– Территория объекта культурного наследия;
– Прибрежная защитная полоса водного объекта;
– Водоохранная зона водного объекта.
– Функциональная зона Генерального плана: Подвид Р4 (Зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков).
– Территориальная зона ПЗЗ: код зоны (наименование) – ТР4 (зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры);
– Высотный регламент: отсутствует;

– Проекты планировки и межевания: отсутствуют;

– Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют

– ЗНОП городского значения: отсутствуют;

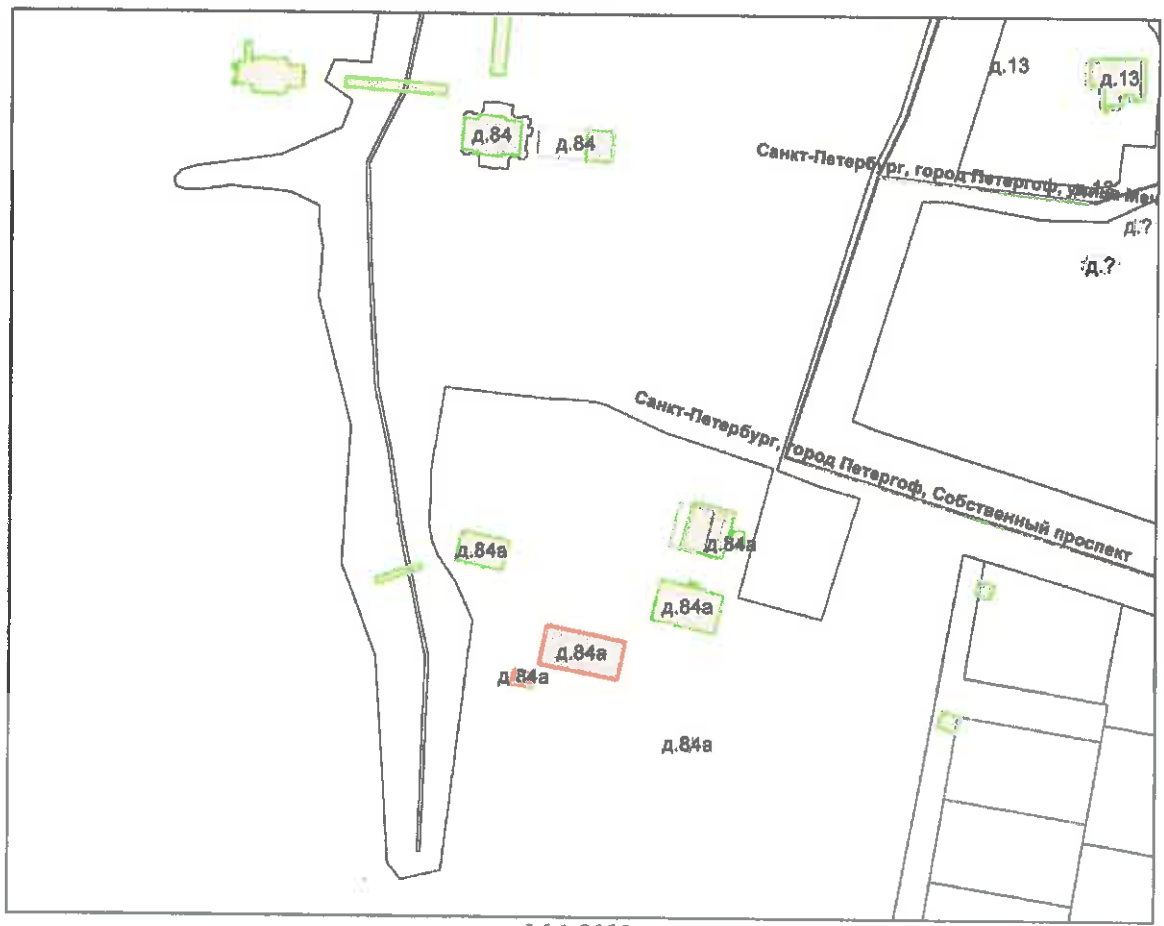
– ЗНОП местного значения: отсутствуют.

Ситуационный план участка приведен ниже на Рис. 4.

Схемы РГИС расположения собственно здания ОКН, территории ОКН и земельного участка приведены на Рис. 5, 6, 7 – размещены в Приложениях №№ 1, 2, 3 к данному документу.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а



М 1:2000

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «23» августа 2012 г.

Рис. 4. Ситуационный план участка

3. Краткая историческая справка об Объекте

Участок рядом с Петергофом, на котором расположен дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» в начале 18 века состоял из 6 разных участков, принадлежащих приближенным Петра I. Среди них были П.А. Ушаков (1 участок), А.И. Румянцев (1 участок), И.С. Потемкин (1 участок) и князья Долгорукие (3 участка). В 1727 году князь А.Г. Долгоруков начинает строительство каменной «приморской мызы» на одном из принадлежащих ему участков. Строительство дома имело политический подтекст, поскольку участки, принадлежащие Долгоруким с востока, граничили с дачей императора Петра II (бывшие земли А.И. Румянцева). После внезапной смерти Императора князя Долгорукова отправляют в ссылку, а все его имущество, включая «приморскую мызу» конфисковывают.

После восшествия на престол Анны Иоанновны участок с недостроенной дачей был передан архиепископу Великого Новгорода и Великих Лук Феофану Прокоповичу. При нем не только завершается строительство мызы, но и проводятся работы по планированию и разбивке прилегающей территории, устройству гидросистемы и гидросооружений. После смерти архиепископа в 1736 году «приморская мыза» перешла в государственную собственность. Новый владелец этой территории появился в 1741 году. Ей стала цесаревна Елизавета Петровна, именно при ней «приморская мыза» получает название – «Собственная Ея Императорского величества приморская дача». Одновременно увеличивается и территория дачи в западной части, за счет присоединения части участка, принадлежавшего Петру II. С этого времени и до революционных событий 1917 года владельцами дачи являются члены императорской семьи. С 1743 года Петергофская дворцовая контора, входящая в состав Министерства императорского двора, начала проводить ремонтные и строительные работы. При Елизавете «Собственная дача» была соединена с Большим Петергофским дворцом дорогой, идущей от нового дворца и получившей название «Собственный проспект». С 1765 году дача была приписана к Главной дворцовой канцелярии.

В 1870 – начале 1900-х годов под руководством архитектора А. Семенова на территории Собственной дачи был проведен ремонт дорожек и мостов, служебных и хозяйственных корпусов. За время своего существования территория собственной дачи неоднократно меняла свои границы. Современная площадь находится в границах середины 19 века. Из многочисленных разновременных сооружений, существующих на ее территории, большая часть не сохранилась. Однако в юго-восточной части парка, за верхней дорогой, осталось несколько построек хозяйственного назначения, относящиеся к середине 19 века. В 1843 году Николай I дарит Собственную дачу своему сыну и будущему наследнику престола Александру. К этому времени относится строительство по проекту А.И. Штакеншнейдера дворца в стилистике необарокко, с сохранением плана Елизаветенского дома. Одновременно под его руководством возобновляются работы в парке: разрабатывается проект пейзажного парка, возводится новая каменная дворцовая Троицкая церковь, перестраиваются плотины и мосты, появляется оранжерейное хозяйство.

Впервые перестройка отдельных сооружений садоводства была предложена архитектором Э.Ганом, в связи с их ветхостью. Кроме того, он предложил расширить территорию садоводства, реконструировав оранжерею, возведенную еще по проекту А.Штакеншнейдера, а также перестроив все сараи. Однако, этот проект не был утвержден и в расширении садоводства было отказано. В 1862 году архитектор Э. Ган представляет новый проект реконструкции садоводства, согласно которому дом садового мастера со службами выделялся в отдельные усадьбы.

В дальнейшем все сооружения садоводства будут не раз перестраиваться и реконструироваться. К этому времени территория садоводства значительно увеличиться за счет освоения новых участков, находящихся вдоль Собственного проспекта. В связи с систематическим расширением садового хозяйства значительно увеличивается и число парников, что в свою очередь завершится созданием расширенного комплекса оранжерей специального назначения. Начиная с 1904 года, проводилась регулярная перестройка деревянных парников на бетонные конструкции. К концу 19 века на территории оранжерейного хозяйства находились 3 деревянные

оранжереи: универсальная (после 1901 года - оранжерея для холодных растений); виноградная (после 1911 года - цветочная); сливная оранжерея. В 1901 году под руководством архитектора А. Семенова начинается полная перестройка оранжерейного комплекса. В результате проведенных работ была полностью перестроена и расширена оранжерея для холодных растений и цветочная. Несмотря на неоднократные реконструкции и перестройки оранжерея для холодных растений оставалась деревянной. К этому времени в полную негодность пришла и цветочная оранжерея. В результате перестройки появилась двухскатная стеклянная крыша и входной тамбур у восточного фасада. В 1911 году архитектором петергофского дворцового управления А.К.Миняевым (1862-1919) разработан новый проект перестройки цветочной и сливной оранжереи. Новое здание оранжереи было выполнено из бетона, с южной стороны была устроена односкатная остекленная кровля, в северной части – «глухая» бетонная стена. Длина пролета остекленного перекрытия составляла порядка 7 метров, что потребовало введения дополнительных внутренних металлических опор. Позже, в 1913 году, были пристроены дополнительные входные тамбуры, не предусмотренные проектом 1911 года. Сливная оранжерея была возведена на вновь присоединенной к садоводству территории. Деревянная оранжерея на каменном фундаменте строилась в 2 этапа и северным фасадом выходила на Собственный проспект. В настоящее время из всего оранжерейного комплекса сохранилось одно кирпичное одноэтажное здание прямоугольной конфигурации.

После 1917 года Собственная дача была национализирована и стала одним из петергофских музеев. Затем она была местом отдыха партийного руководства. Во время Великой Отечественной войны парк и дворец были сильно повреждены и, в 1954 году в целях восстановления памятника часть ее придворной территории была отдана ЛИСИ. В 1960 году ансамбль был взят под государственную охрану, а с 2001 года признан объектом культурного наследия федерального значения.



Фото 2. Фото Объекта из Архива КГИОП, 1982 г.

Долгое время Объект и прилегающая к нему территория была в запустении.

Объект дважды выставлялся на торги по программе «Рубль за метр». К моменту проведения торгов здание успели облюбовать разные асоциальные элементы.

13.11.2019 состоялись первые торги, был определен победитель – ИП Павлов Максим Сергеевич, однако, вскоре предприниматель отказался подписывать договор.

Здание вновь было выставлено на торги и 29.01.2020 был определен победитель, им стало Акционерное Общество «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598,

ОГРН 1037861003256 (далее – АО «МИСК»). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 55 068,75 руб./месяц (при стартовой цене 12 375 рублей, без учета НДС).

После реставрации АО «МИСК» планировало использовать Объект по целевому назначению. А именно – в качестве конно-спортивного клуба. Была разработана концепция размещения конно-спортивного клуба с учётом исторической среды Дворцово-паркового ансамбля «Собственная дача», однако, проект не получил поддержку Фонда президентских грантов. Параметры того проекта были таковы:

– общая сумма расходов на реализацию проекта предполагалась в размере 1 668 205 руб., из них запрашиваемая сумма составила 684 360 руб., а размер софинансирования – 983 845 руб.;

– предположительные сроки реализации 13.02.2023 – 30.06.2023.

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 КГИОП от 05.10.2015 № 10-470 относятся:

1. Объемно-пространственное решение:	– Исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, – Исторические габариты, – Конфигурация и высотные отметки двускатной крыши
2. Конструктивная система:	Исторический материал стен – кирпич
3. Архитектурно-художественное решение фасадов:	– Исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, – Историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; – Исторический материал (дерево), – Рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1 в отношении состояния ОКН, имеются разрушения напольного и потолочного покрытия. Акт обследования Объекта от ККИ оформлен приложением к письму от 15.11.2023 № 01-16-6412/23-0-2 в адрес СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Согласно документу КГИОП – акту технического состояния ОКН от 28.10.2020, а также, в результате осмотра Объекта 16.11.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» выявлено следующее.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	

2.1.1.	Фундамент	Неудовлетворительное состояние. Имеются трещины и осадки капитальных стен. Наблюдается нарушение гидроизоляции – следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Неудовлетворительное состояние. Материал – кирпич. Наблюдается деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора. Штукатурный слой северного фасада утрачен. Южный фасад – наблюдаются деструкция, трещины и утраты штукатурного слоя, в т.ч. до оголения кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Межэтажные (чердачные)	Историческое практически утрачено. Дощатое перекрытие по деревянным балкам. Наблюдается деструкция, утраты элементов, биопоражения и следы намокания.
2.3.2.	Перемычки оконных и дверных проемов	неудовлетворительное состояние. Прямые деревянные. Наблюдаются следы протечек, пожара, деструкция отделочных слоев. Неудовлетворительное состояние.
2.4.	Крыша:	
2.4.1.	Конструкция	Двускатная с дымовыми трубами (3 шт.). Наблюдаются провалы и обрушения конструкций.
2.4.2.	Мауэрлат	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины.
2.4.3.	Стропила	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.4.	Обрешетка	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдаются локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.5.	Кровля	Неудовлетворительное состояние. Материал окрытия – металл. Присутствует коррозия окрытия. Кровельный металл подвержен коррозии, наблюдаются прогибы, деструкция окрытия.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции:	
2.6.1.	Желоба	Отсутствуют.
2.6.2.	Трубы	Отсутствуют.
2.6.3.	Сливы	Отсутствуют.
2.7.	Фасады:	
2.7.1.	Облицовка стен	Гладкая штукатурка, неудовлетворительное состояние.
2.7.2.	Окраска стен	Окраска по штукатурке, практически утрачена.
2.7.3.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.4.	Лепнина	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствуют.

2.7.6.	Карнизы	Венчающий профилированный карниз в неудовлетворительном состоянии. Карниз – отсутствует. Наблюдается оголение до кирпичной кладки, деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы	Отсутствуют.
2.7.9.	Лоджии	Отсутствуют.
2.7.10.	Крыльца	Неудовлетворительное состояние.
2.7.11.	Окна	Проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние. Частично утрачены, заколочены или местами зашиты, наблюдается рассыхание древесины, утрат окрасочного слоя. По факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 были выявлены зашитыми лишь оконные проемы северного и, частично, южного фасадов, а также, частично заколоченные проемы досками и отрезами пластиковых профлистов.
2.7.12.	Двери	Поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние.
2.8.	Интерьеры помещений	Исторические интерьеры утрачены.
2.8.1.	Полы	Материалы – плитка, доска (неудовлетворительное состояние). Наблюдаются утраты напольного покрытия до открытого грунта.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Утрачены.
2.8.3.	Стены	Штукатурный слой и окрасочный слои практически утрачены, до оголения кирпичной кладки. Наблюдается деструкция кладки, следы загрязнений и биопоражения.
2.8.4.	Перегородки	Позднейшие дощатые – неудовлетворительное состояние
2.8.5.	Живопись	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Лестницы	Отсутствуют.
2.8.9.	Двери	Отсутствуют.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	Электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.
2.11.	Территория ОКН	В границах территории ОКН федерального значения «Парк», входящего в состав ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства	Отсутствуют.

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

Текущее состояние Объекта снаружи отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. (см. фото в с 3 по 31).

4.2. Элементы благоустройства Объекта

Согласно документу КГИОП – акту проведения обследования состояния и фотофиксации ОКН от 28.10.2020 – указано, что инженерные коммуникации (электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – РА) от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 элементы благоустройства Объекта отсутствуют, Объект не был оборудован централизованными инженерными системами водоснабжения, водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения, Документы технического учета Объекта в РА отсутствуют.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, элементы благоустройства не определены.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения;

– техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;

– действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;

– действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;

– действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № Исх-01273/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (ХВС) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм;

– подключение Объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения (ХВО) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному проспекту, с устройством КНС бытового стока на территории заказчика;

– сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному проспекту;

– поскольку земельный участок Объекта находится на территории объекта культурного наследия «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования (далее – ЗНОП) городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача» – требуется согласование прохождения трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга;

– выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам ХВС и ХВО отсутствуют;

– по состоянию на 20.11.2023 договоры ХВС и ХВО в отношении Объекта Предприятием не заключались;

– обращения от правообладателя Объекта на заключение договоров ХВС и ХВО в адрес Предприятия не поступало.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– для подключения Объекта к сетям газораспределения необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача» между Финским заливом, ул. Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, в ходящего в перечень территорий ЗНОП, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 в границах территорий ЗНОП запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных в границах территорий ЗНОП линейных объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах ЗНОП.

– ООО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение Объекта, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории ЗНОП;

– договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта заключено не было.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в отношении Объекта рассмотрение вопроса подготовки информации о наличии возможности технологического присоединении Объекта к электроснабжению будет возможно после предоставления сведений о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

– дальнейшее рассмотрение обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 КИО уведомил РА (от 20.05.2016 № 54055-12), что ОКН свободен от третьих лиц.

В целях сохранения ОКН от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена его консервация, зашиты оконные и дверные проемы металлическими листами. 19.02.2020, после состоявшегося 29.01.2020 аукциона по программе «Рубль за метр», РА совместно с СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» передали ОКН по акту приема-передачи победителю аукциона – АО «МИСК», впоследствии отказавшемуся от аренды.

Передача в РА Объекта для организации технического обслуживания в установленном порядке не производилась, ключи не передавались.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, ККИ провел обследование Объекта 13.11.2023 и выявил, по визуальным признакам, что Объект не используется.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 23.11.2023 № ИВ-130-12240, 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 РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 РА не располагает сведениями о самовольных перепланировках Объекта, а фактических изменений его внешних границ не выявлено.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, перепланировки не определены.

Следует отметить, что по факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 было выявлено следующее:

– к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка – продолжение основного здания и размерами около 7*12 м и имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока;

– к западному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка 2*4 м, предположительно – навес для фуража (сена).

4.5. Входы в Объект

Здание Объекта в настоящее время не законсервировано, доступ в здание свободный.

Рассматривая план первого (единственного) этажа (см. Рис. 8) по данным, выгруженным из РГИС, ниже опишем входы в здание Объекта.

План 1 этажа

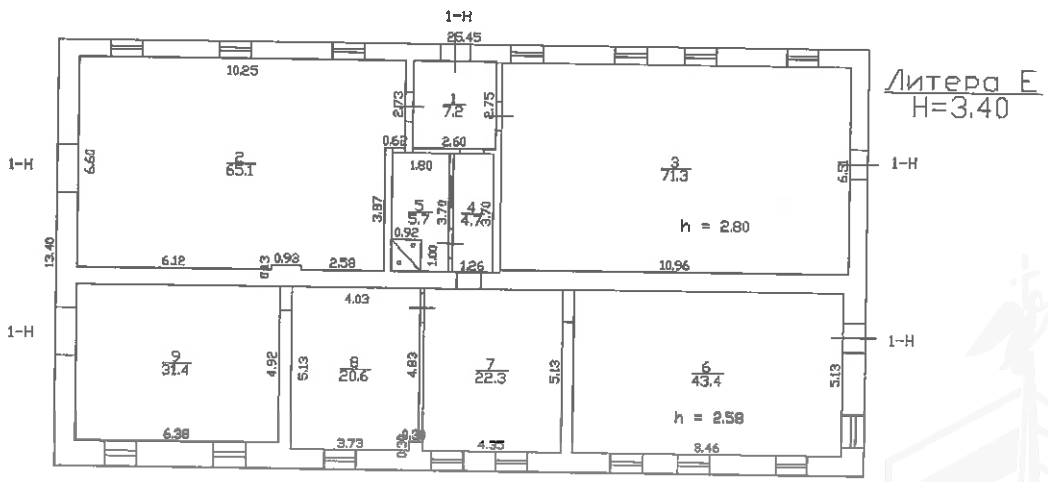


Рис. 8. План первого этажа

Согласно поэтажному плану, здание ОКН имеет следующие входы в различные части помещения 1-Н:

- 2 входа с восточного фасада, ведущие в:
  - ч.п.9 (конюшня) – заварен листовым металлом;
  - в ч.п.2 (конюшня) – свободный;
- 1 вход с южного фасада, ведущий в ч.п.1 (тамбур) – заварен листовым металлом;
- 2 входа с западного фасада, ведущие в:
  - ч.п.3 (конюшня) – свободный;
  - ч.п.6 (конюшня) – свободный.

Следует отметить, что в ходе к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольная одноэтажная деревянная пристройка, имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока.

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 входов в Объект было три, недействующие, закрывались в 2018 году.

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 16.11.2023



Фото 3. Панорамный снимок прилегающей территории к ОКН. Виден северный фасад ОКН (справа)



Фото 4. Фасады: северный и часть западного



Фото 5. Угол северного и западного фасадов



Фото 6. Часть западного фасада с входом в ч.п.6 пом.1-Н



Фото 7. Западный фасад



Фото 8. Часть западного фасада с входом в ч.п.3 пом.1-Н



Фото 9. Угол западного и южного фасадов



Фото 10. Левая часть южного фасада



Фото 11. Южный фасад



Фото 12. Со стороны восточного фасада. На переднем плане деревянная пристройка, предположительно, самовольная



Фото 13. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 14. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 15. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 16. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 17. Ч.п.7 (конюшня) пом.1-Н



Фото 18. Ч.п.8 (конюшня) пом.1-Н



Фото 19. Ч.п.4 пом.1-Н (коридор)



Фото 20. Ч.п.4 пом.1-Н (полы коридора)



Фото 21. Ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н
(выход ч/з восточный фасад)



Фото 22. Ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н



Фото 23. Вход в ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н



Фото 24. Ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н



Фото 25. Ч.п.3 (конюшня) пом.1-Н



Фото 26. Ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н
(выход через южный фасад)



Фото 27. Ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н



Фото 28.Ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н



Фото 29. Панорамный снимок ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н (в левой части снимка) и помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта



Фото 30. Вход в ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта



Фото 31. Выход через восточный фасад со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Заместитель директора И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Приложение № 1
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

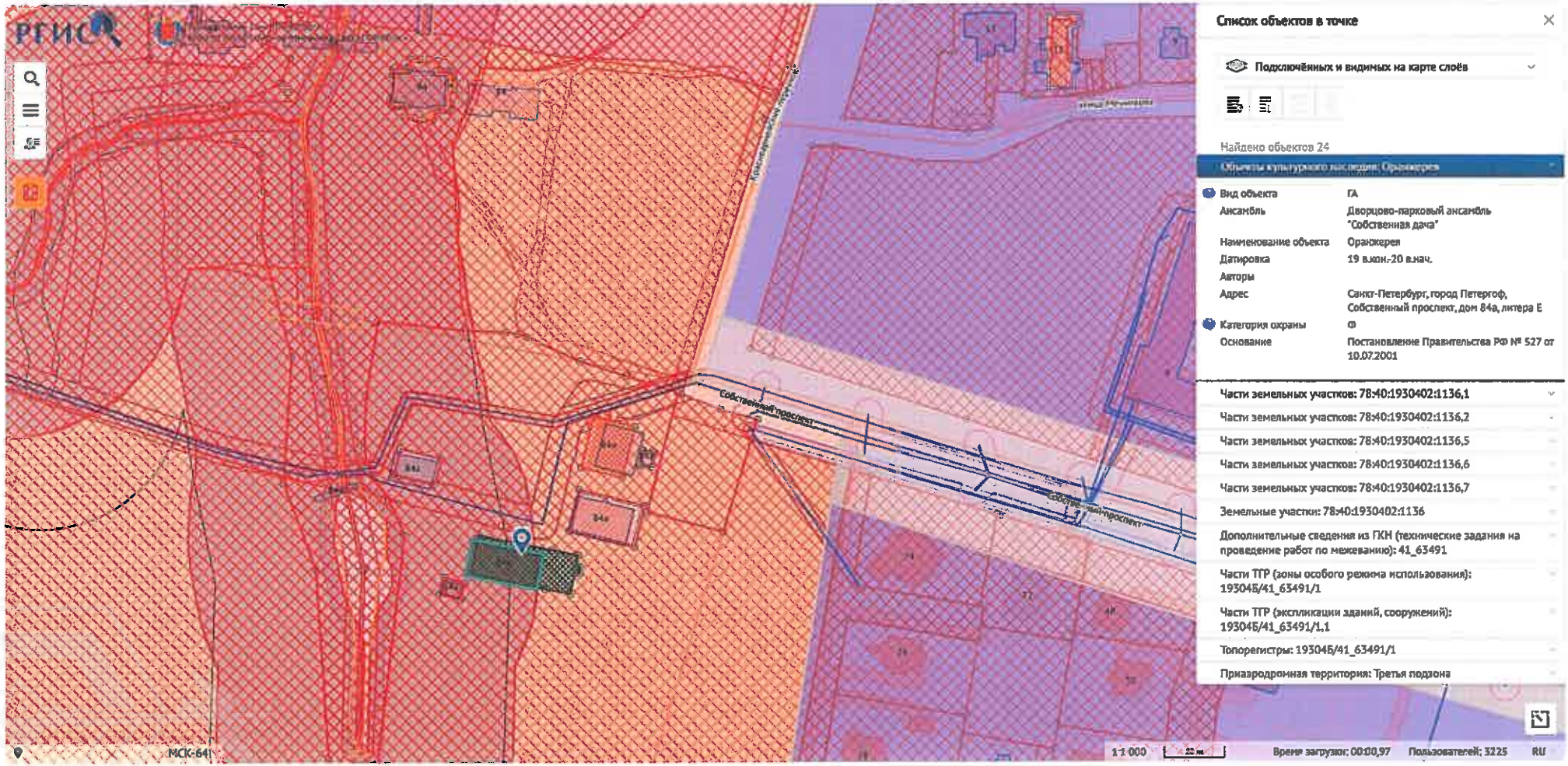


Рис. 5. Схема расположения и краткие сведения по ОКН

Приложение № 2
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

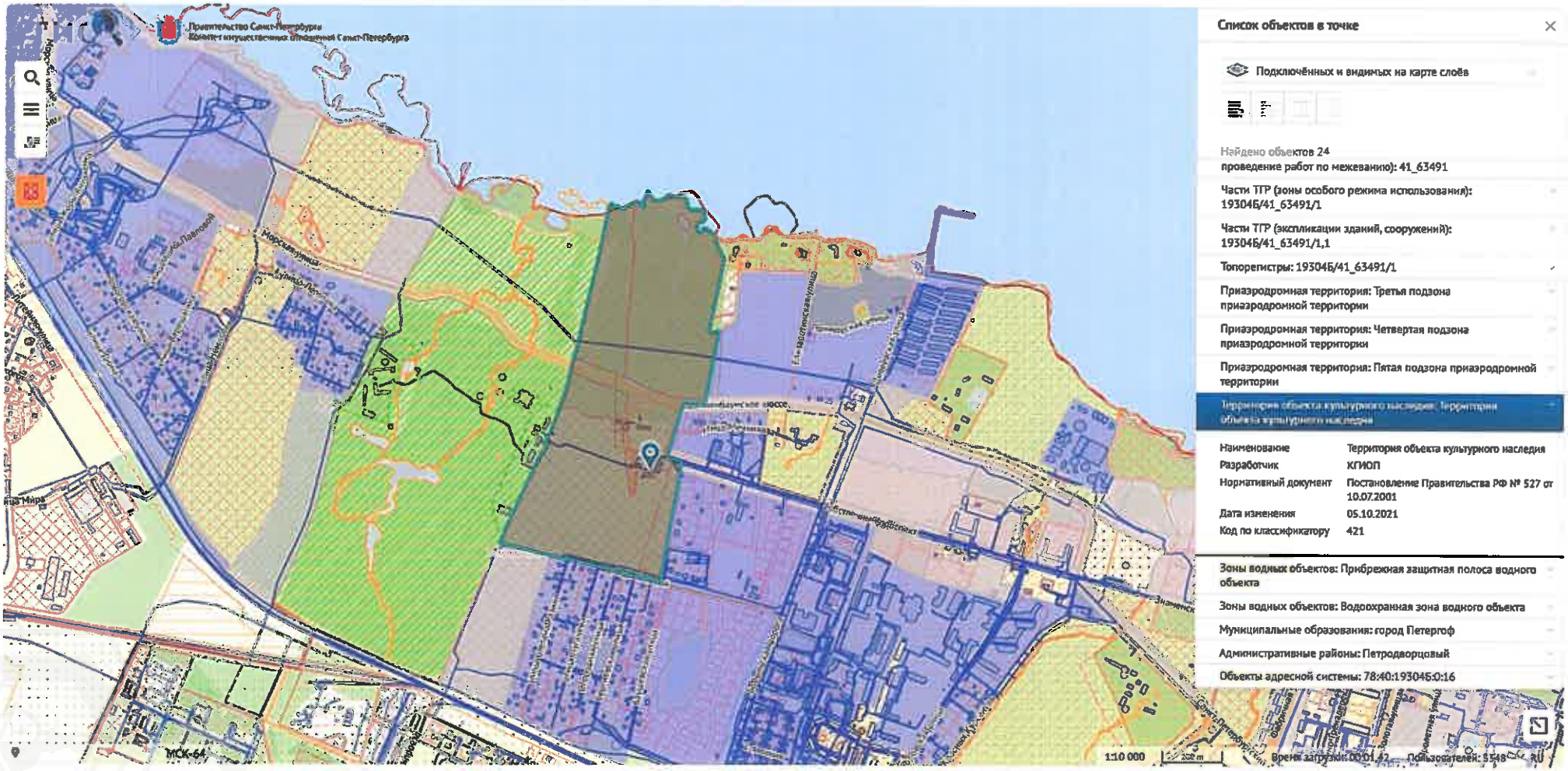


Рис. 6. Схема расположения и краткие сведения по территории ОКН

Приложение № 3
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)



Рис. 7. Схема расположения и краткие сведения по земельному участку под ОКН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Калининская ул., д.7, г Петергоф, 198510
тел.(812) 450-74-20 Факс (812) 450-65-18
E-mail: tuptrdv@gov.spb.ru
www. gov.spb.ru

ОКПО 04032830 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037841000647
ИНН/КПП 7819000990/781901001

№01-21-4309/23-0-1 от 17.11.2023

_____ от _____

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

Золотовской И.А.

17.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 10.11.2023 № 14385-02/04 по вопросу организации аукциона на право заключения договора аренды (в рамках программы «Рубль за метр»), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – администрация района) направляет запрашиваемую информацию по объекту недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.84а, литера Е (далее – Объект).

1. Объект является нежилым зданием, объектом культурного наследия оранжерея Дворцово-паркового ансамбля Собственная дача. Уведомлением от 20.05.2016 № 54055-12 Комитет имущественных отношений сообщил, что объект нежилого фонда свободен от третьих лиц. Передача Объекта в установленном порядке не производилась, ключи не передавались. Объект находился в неудовлетворительном состоянии. В целях сохранения Объекта от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена консервация, зашиты оконные и дверные проемы металлическим листами. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии.

2. Элементы благоустройства отсутствуют. Объект не был оборудован централизованными инженерными системами: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения.

3. Входов на Объект три, не действующие, были закрыты.

4. 19.02.2020 Объект с представителем СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по акту приема-передачи передан арендатору АО «Московская инвестиционно-строительная компания». Другими сведениями не располагаем.

5. Сведения о самовольных перепланировках на Объекте отсутствуют.

6. Фактических изменений внешних границ Объекта не выявлено.

7. Техническая документация на Объект отсутствует.

8. В связи с тем, что Объект не передавался администрации района для организации технического обслуживания, отсутствует возможность предоставить доступ на Объект.

ЕСЭД
Вх. № 01-7219/23

Заместитель
главы администрации Н.А. Дмитриева

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0080885AAA6377F62DD22179EA9201053B
Владелец Дмитриева Наталья Александровна
Действителен с 18.04.2023 по 11.07.2024

ГБУ ГУИОН
№13713-02/05 от 17.11.2023

Глинин Александр Михайлович
+7(812)576-17-32

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а



М 1:2000

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «23» августа 2012 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП “ГУИОН” проектно–инвентаризационное бюро Петродворцового района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	***Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи -оранжерея***
район	**Петродворцовый**
город	**Петергоф**
улица (пер.)	**Собственный проспект, дом 84а, литера Е**

Наименование указано по данным ФГУК "Агенство по управлению и использованию памятников истории и культуре", филиала по г.Санкт-Петербургу.

Квартал №
Инвентарный №620

СИТУЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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	
		341					

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		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	271.7	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Прочее (конюшня)***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 271.7 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
Е	Основное строение	25.45*13.40	341.0	3.40	1159
	Итого по строению:		341.0		1159

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Е Год постройки: ориентировочно 1905 Число этажей: 1
Группа капитальности: III 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		бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины и сырые места в цоколе и под окнами;выпучивание отдельных участков стен	5		5	40	2.00
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки или выветривание швов выкрошивание и выпадение отдельных кирпичей на плоскости стенсырые пятна	31		31	40	12.40
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные					0	
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	деревянные неоштукатуренные	Балки имеют заметные прогибы, на древесине — массовые поражения гнилью	18		18	65	11.70
		надподвальное							
4	Крыша		оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Удовлетворительное	5		5	40	2.00
5	Полы		бетонные	Массовые разрушения покрытия и основания	8		8	65	5.20
6	Проемы	Оконные	одинарные створные	Без видимых дефектов				0	
		Дверные	деревянные	Ветхое	9		9	65	5.85
7	Внутр. отделка а. б.		мокрая штукатурка стен; окраска	Ветхое	6		6	65	3.90
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление			16	-16			
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы				2	-2			
				Итого	100.0		82.0		43.05

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{43.05 \text{x } 100}{82.0} =$ **53.0%**

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. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутр. отделка а. б.								
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
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: $\frac{\text{процент износа (гр.9)х100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{х 100}}{100} =$ **%**

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. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутр. отделка а. б.								
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
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: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x } 100}{100} =$ **%**

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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	

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
Е	Основное строение	4	79 б	куб. м	18.90	0.82				0.86				0.71	13.42	1159	15554	53	7310
																Всего:	15554		7310
Стоимость в ценах 2009 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2008г. № 1550																	1878457		882829

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



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	15554	7310					15554	7310
2009	1878457	882829					1878457	882829

« 24 » сентября 2009 г. Исполнил _____ (Иваненко Т.В.)

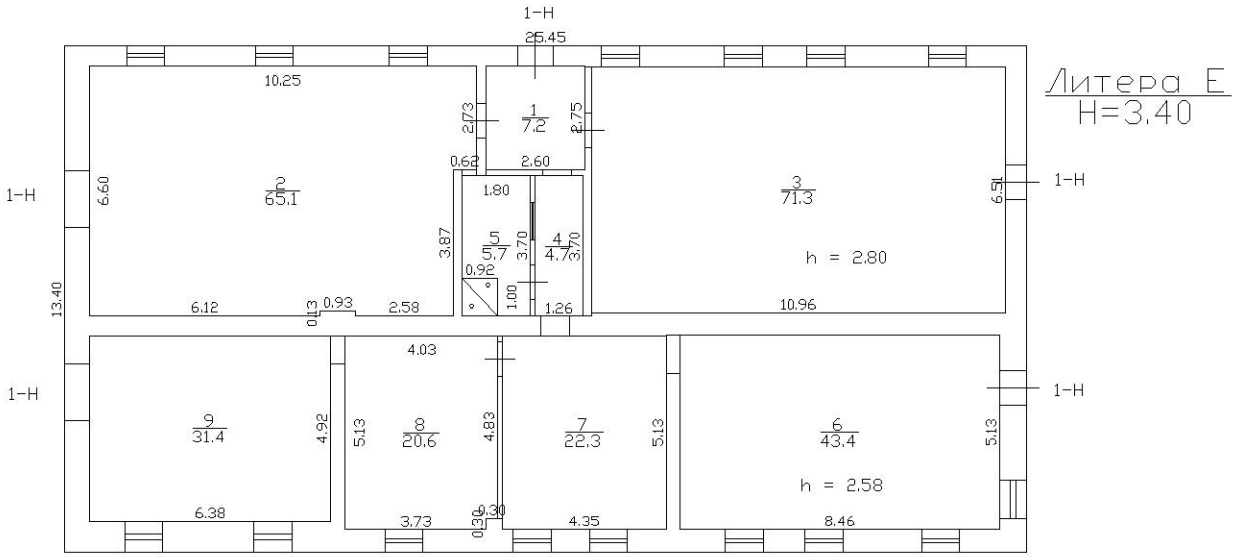
« » сентября 2009 г. Проверил _____ (Войтова Т.Е.)

« » сентября 2009 г. Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района _____ (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

План 1 этажа


Литера Е
Н=3,40
1-Н
25.45
10.25
1
7.2
2.73
2.75
0.62
2.60
2
65.1
3
71.3
1.80
3.87
5
2.7
3.70
4
4.7
3.70
0.90
1.00
1.26
h = 2.80
6.60
6.51
13.40
6.12
0.13
0.93
2.58
10.96
4.03
9
31.4
4.92
5.13
8
20.6
4.83
7
22.3
5.13
6
43.4
5.13
h = 2.58
6.38
3.73
0.30
0.30
4.35
8.46

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Нежилые помещения

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	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	7.2		2.80	
		2	конюшня	65.1		2.80	
		3	конюшня	71.3		2.80	
		4	коридор	4.7		2.80	
		5	хозяйственное помещение	5.7		2.80	
		6	конюшня	43.4		2.58	
		7	конюшня	22.3		2.58	
		8	конюшня	20.6		2.58	
		9	конюшня	31.4		2.58	
Итого по помещению 1-Н:				271.7			
Итого по нежилым помещениям :				271.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 271.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Шарапова М.В. /

Проверил: _____ / Иваненко Т.В. /

Руководитель Петродворцового отделения филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов _____ / Л.Г. Рыбалкина /

« 22 » сентября 2009 г.

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт обследования объекта нежилого фонда (ЗД)

г. Санкт-Петербург «04» августа 2025 г.

Сотрудником СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сыченко Э.А. проведено обследование объекта нежилого фонда:
1. Адрес: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е.
2. Площадь: 271.7 кв. м.
3. Этажность: 1, в том числе подземных 0
4. Входы: 5 со двора
5. Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025
6. Состояние: неудовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально не выявлены.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 30.07.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Здание не используется, захламлено. Оконные и дверные проемы частично выбиты, частично зашиты металлическими листами, кровля частично обрушена. Доступ в здание свободный.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Приложение: материалы фотофиксации на 2л.

Инспектор по обследованию ОНФ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Сыченко Э.А.
(ФИО)

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт осмотра объекта нежилого фонда (ЗД) от 04.08.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е.

Фото №1



Фото №2



Фото №3



Фото №4



Фото №5



Фото №6



Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт осмотра объекта нежилого фонда (ЗД) от 04.08.2025, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е.

Фото №7



Фото №8



Фото №9



Фото №10



Фото №11



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

Экземпляр № 1

781510367640056

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



05.09.2015

Дата съемки (число,месяц,год)

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Оранжерея

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 - нач. XX вв.

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

- Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

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 объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-526 от 13.11.2015 г.



8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши. Конструктивная система: исторический материал стен – кирпич. Архитектурно-художественное решение фасадов: исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений.

- Распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-470 от 05.10.2015 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 . 10 . 2023

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

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

Для документов №5

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

25 АВГ 2017 № 04-19-311/17

Об утверждении охранного обязательства Собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», 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 федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

Первый заместитель председателя КГИОП А.Г. Леонтьев

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 25 АВГ 2017 № 04-19-311/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

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

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

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

7	8	1	5	1	0	3	6	7	6	4	0	0	5	6

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Оранжерея

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 – нач. XX вв. Входит в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)

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

федерального [V] регионального [ ] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

постановление Правительства РФ № 527 от «10» июля 2001 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Петергоф

(населенный пункт)

улица --- д. --- корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

южнее дворца (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527);
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2017 № 90/2017/11777747)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

Прилагается: 6 (шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в

соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения и к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

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

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

59-740c7100-060107090d7b70

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

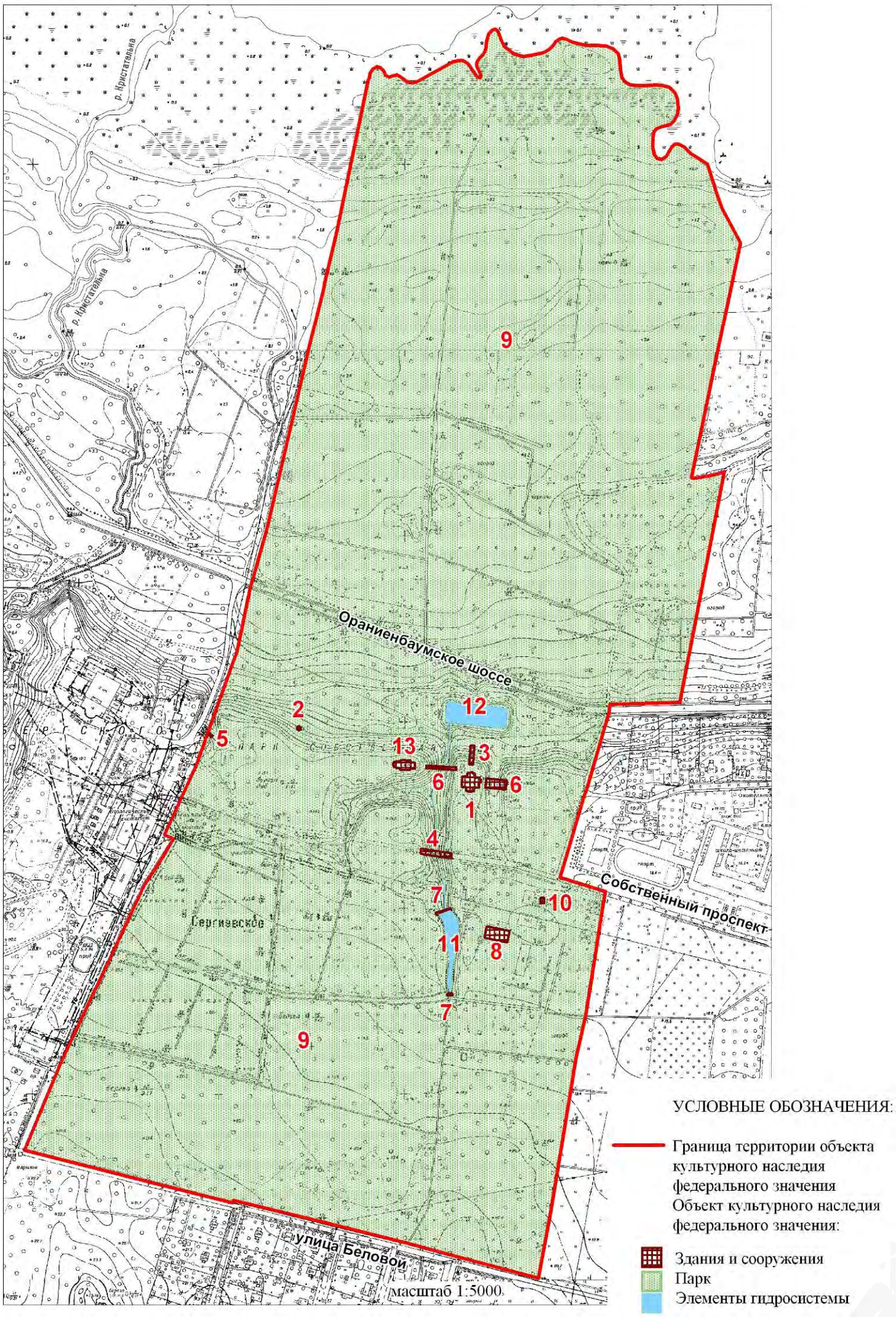
Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от_____№_____

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:



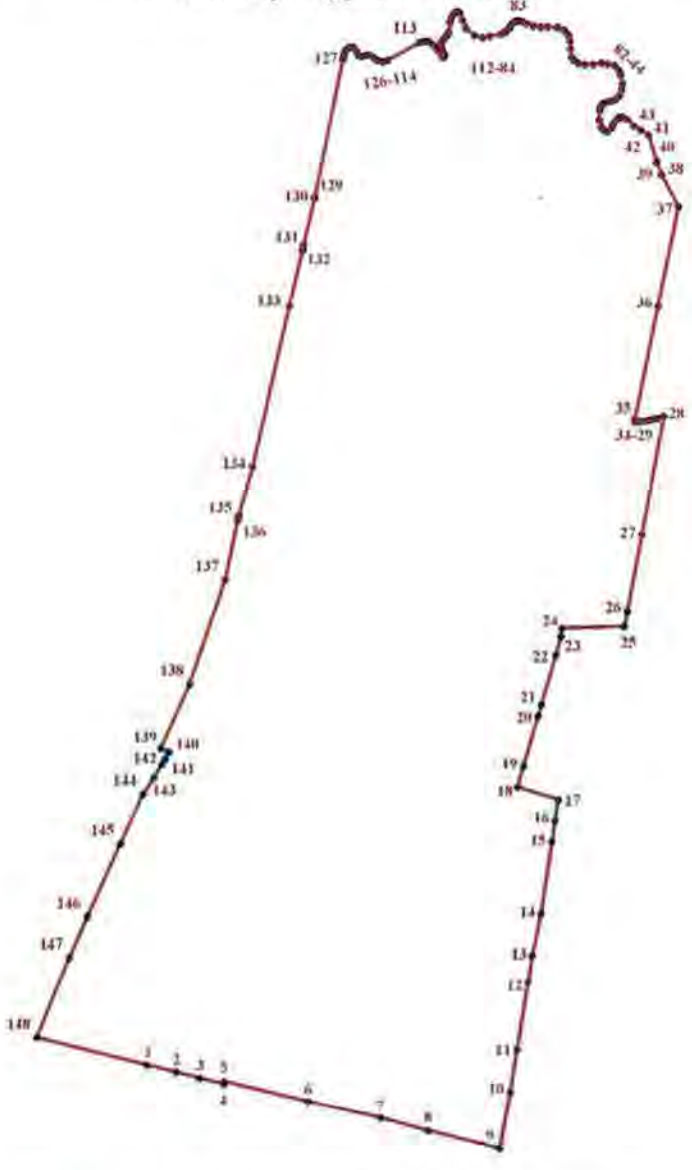
Состав объекта:

1. Дворец
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит.А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница(севернее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84,
   сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (к западу от дворца)
5. Мост (через овраг у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через овраги восточнее и
   западнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Б;
   г. Петергоф, Собственный пр., д. 84,
   сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. пруд (в южной части парка)
12. пруд с водосбросом (нижняя терраса)
13. церковь Пресвятой Троицы (западнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. В)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

1 Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Режим использования территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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 и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	   

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной баллюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	  

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект .И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	 

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И. Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория, сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	 

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов), в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы;	
		архитектурные сооружения – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка:	
		местоположение дворца: на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге;	
		историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец;	
		исторические видовые перспективы, в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена	
		перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного садика;	

		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы –** решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: композиционный центр парка – придворцовый участок, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	   

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот;	
		сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	  

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников;	
		садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог;	
		бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	 

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

			
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	  
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины	
		северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)



1. Общий вид с северо-запада.



2. Вид с юго-запада.



3. Внутреннее помещение.



4. Внутреннее помещение.



5. Внутреннее помещение.



6. Стропильная система.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

№01-43-2142/25-0-1 от 03.02.2025

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

Посошниковой И.Н.

№ 01-43-2142/25-0-0 от 03.02.2025
На № 05-07-3159/25-0-0 от 03.02.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:

– **Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е** на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения **«Оранжерея»**, входящего в состав ансамбля **«Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»**.

– **Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения **«Павильон минеральных вод Верландера»**.

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

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0089D64633FBC4DECB870F76DC4FBFA084
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Е.В. Коробкова

Гильфанова Е.И. (812) 417-43-46

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

Санкт-Петербург, город Петергоф,
Собственный проспект, дом 84а, литера Е

(Адрес объекта)

«10» августа 2017 г.

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

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

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

«Оранжерея», в составе комплекса Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача" – объект культурного наследия федерального значения, на основании постановления Правительства РФ № 527 от 10.07.2001

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Петергоф

(Город)

улица Собственный проспект д. 84а литер Е офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостка отсутствует. К восточной стороне примыкает позднейшая деревянная пристройка, у западной стороны также расположено временное деревянное сооружение. Штукатурный слой фасадов, печных труб, профилированного карниза практически утрачен. В кирпичной кладке стен имеются трещины, наблюдается утрата шовного раствора, разрушение кирпича, наблюдаются следы увлажнения в нижней части стен. Кровля мягкая. Оконные заполнения деревянные, со стороны фасадов закрыты поликарбонатными листами, со стороны помещений полиэтиленовой пленкой. Лучковые перемычки усилены металлическими швеллерами.

Дверные заполнения деревянные поздние. Сети инженерного обеспечения в неудовлетворительном состоянии, часть отсутствует.

В помещениях полы бетонные в южном крыле, деревянные в северном крыле, потолки деревянные, стены южного крыла оштукатуренные, стены северного крыла не оштукатурены. Помещения находятся в неудовлетворительном состоянии.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Ольга Александровна Баталова (Ф.И.О. полностью)

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия

_____ Е.Е. Ломакина

«30» октября 2020 г.

АКТ
проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия

Санкт-Петербург
г. Петергоф

«28» октября 2020 г.

Представитель КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашениной Ю.О. произвел осмотр и фотофиксацию объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе комплекса «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527) и составил данный акт (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: кон. XIX – нач. XX вв.

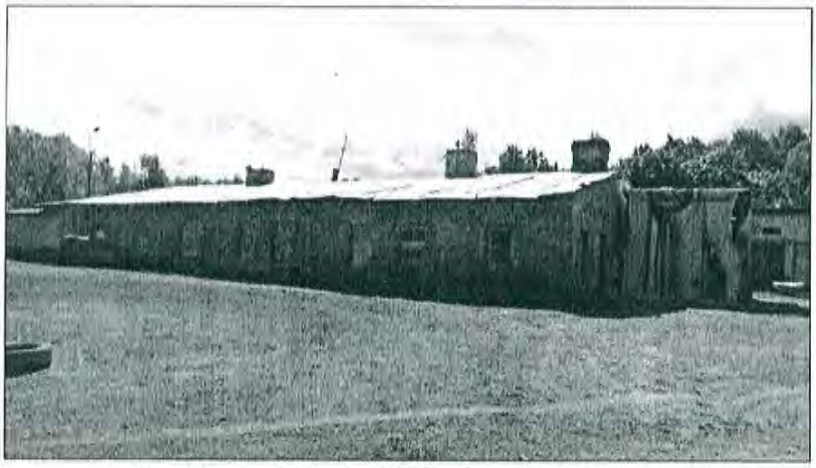
1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

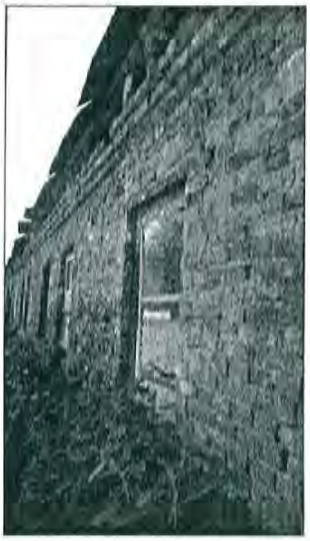
Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;		✓		
- цоколи:			✓	
- отмостки:			✓	
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;		✓		
- колонны, столбы:			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные (чердачные):				✓
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые;		✓		
г) крыша: двускатная с дымовыми трубами (3 шт.);				

- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля: металлическая;		✓		
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
- покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:			✓	
- трубы:			✓	
- сливы:			✓	
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладкая штукатурка;		✓		
- окраска стен: окраска по штукатурке;				✓
- монументальная живопись:			✓	
- лепнина:			✓	
- декоративные элементы:			✓	
- карнизы: венчающий профилированный карниз;		✓		
- пилястры:			✓	
- балконы:			✓	
- лоджии:			✓	
- крыльца:			✓	
- окна: проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением;				
- двери: поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением;		✓		
з) интерьеры помещений: * исторические интерьеры утрачены				
- полы: плитка, доска, открытый грунт;		✓		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):				✓
- стены: оштукатурены, окрашены;				✓
- перегородки: позднейшие дощатые;		✓		
- живопись:			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			✓	
- карнизы:			✓	
- лестницы:			✓	
- двери:			✓	
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:		✓		
- отопление:			✓	
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия: в границах территории объекта культурного				

наследия федерального значения «Парк», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
- фундамент: наблюдаются трещины и осадки капитальных стен; наблюдается нарушение гидроизоляции (следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений); - стены: деструкция кирпичной кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины, выветривание шовного раствора; - перекрытие чердачное: историческое утрачено; дощатое перекрытие по деревянным балкам, деструкция, утрата элементов, биопоражения, следы намокания; - мауэрлат: наблюдается рассыхание древесины; - стропила: рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения; - обрешетка: локальные участки намокания, биопоражения; - кровля: коррозирована; - облицовка стен: штукатурный слой северного фасада утрачен, южный фасад - наблюдаются деструкция, утраты штукатурного слоя, в том числе до оголения кирпичной кладки, трещины в штукатурном слое; - карнизы: наблюдается оголение до кирпичной кладки, вывалы кирпича, деструкция кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора; - окна: частично утрачены, заколочены, зашиты; наблюдается рассыхание древесины, утрата окрасочного слоя; <u>интерьеры помещений:</u> исторические интерьеры утрачены - полы: утраты напольного покрытия до открытого грунта; - стены: штукатурный и окрасочный слои утрачены, до оголения до кирпичной кладки; наблюдается деструкция кирпичной кладки; следы загрязнений и биопоражения;				

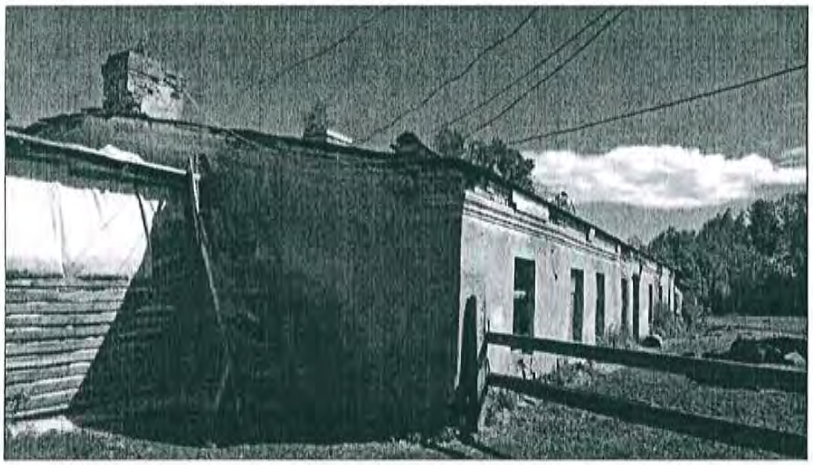
3. ФОТОФИКСАЦИЯ:



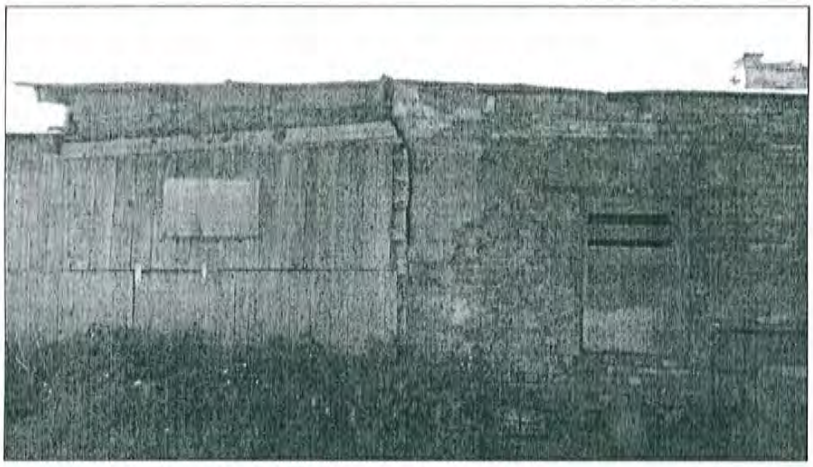












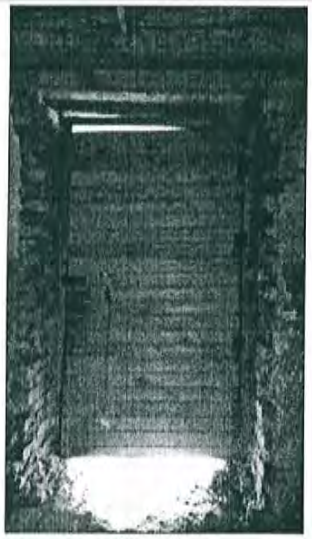




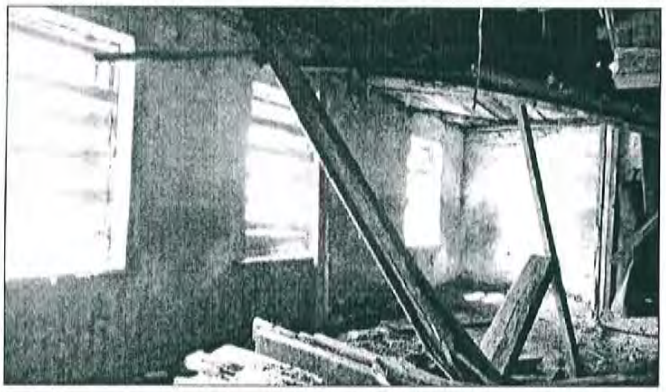













Представитель КГИОП

А.С.СОКОЛЬЦОВ

_____ Ю.О.Пашенина
подпись ФИО

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

ПРИКАЗ

27 ноября 2015 г. **Москва** № 22045-р

О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв., входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв. (г. Санкт-Петербург), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв., в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **7815103676400056**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра Г.У.Пирумов

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

05.10.2015 № 10-470

**Об определении предмета охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»**

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литеры А, Б, В, сооружение 1, литера МА, сооружение 2, литера ЛА; Собственный проспект, дом 84а, литеры Е, Д, сооружение 1, литера ПА (г. Петергоф, Собственный просп., 84), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившими силу распоряжения КГИОП от 05.02.2015 № 10-51 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Пресвятой Троицы» и от 25.03.2015 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец».

3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя Комитета –
начальник Управления государственного
учёта объектов культурного наследия Г.Р.Аганова

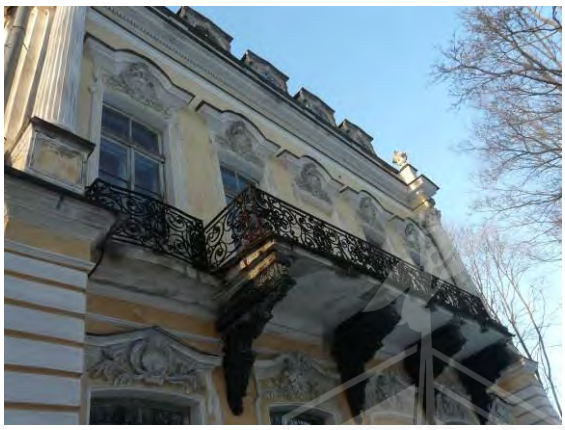
Приложение к распоряжению КГИОП
от 05.10.2015 № 10-470

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	   

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной баллюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	  

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

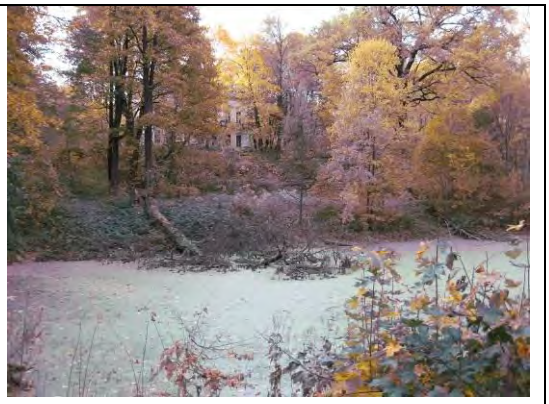
2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект .И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	 

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И. Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория**,** сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берего**м** Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	 

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов)**,** в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы; **архитектурные сооружения** – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка: **местоположение дворца:** на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге; историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец; **исторические видовые перспективы,** в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного садика;	   



		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы –** решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: <u>композиционный центр парка – придворцовый участок</u>, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	   

Копия электронного документа

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	   

Копирование

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников;	
		садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог;	
		бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	 

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

			
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	  
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины	
		северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

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

13.11.2015

№ 10-526

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 9.1, 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», пунктом 3.59 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

2. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

2.1. Внесение информации о границах территории и режиме использования территории объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

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

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

3. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

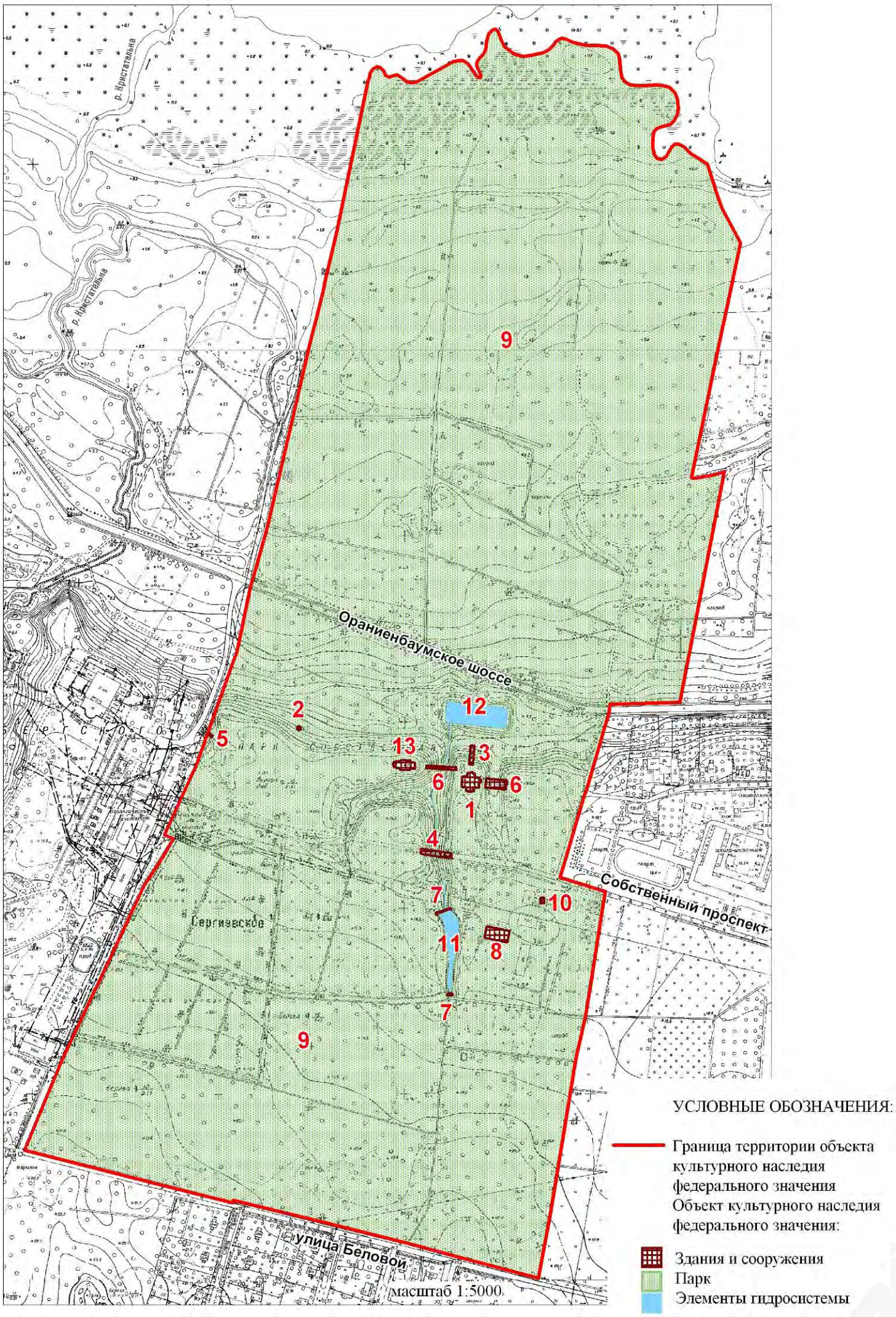
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного учета
объектов культурного наследия Г. Р. Аганова

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от 13.11.2015 № 10-526

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:



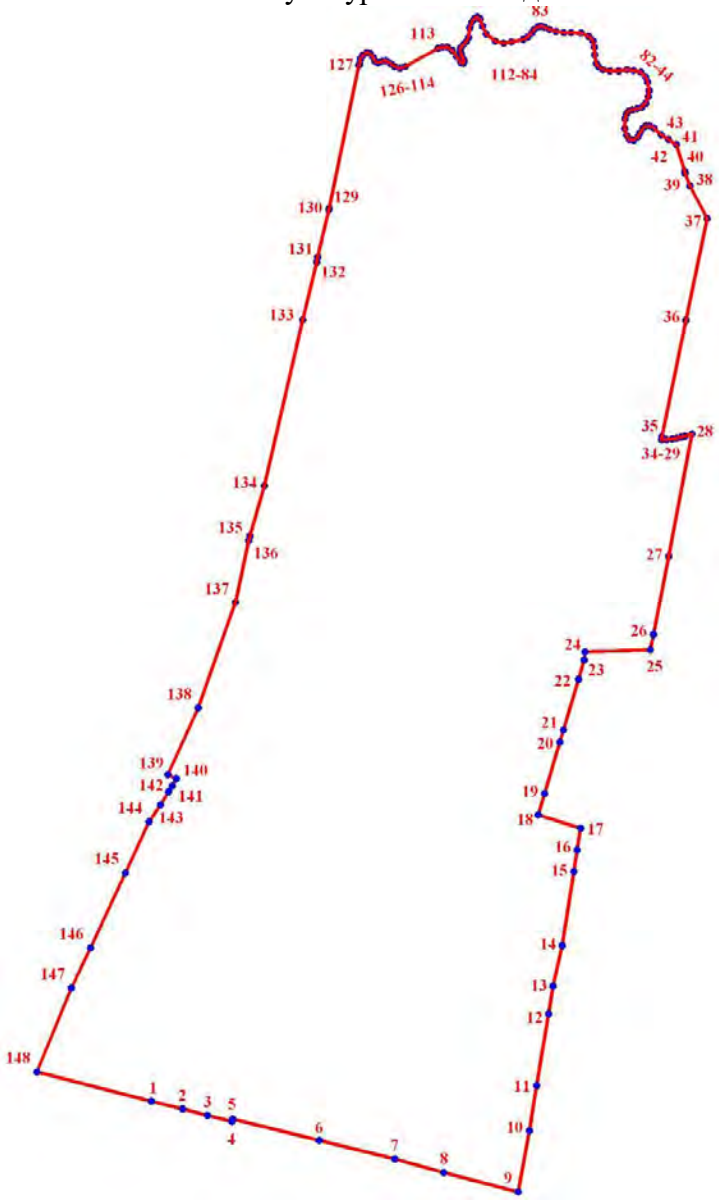
Состав объекта:

1. Дворец
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит.А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница(севернее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84,
   сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (к западу от дворца)
5. Мост (через овраг у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через овраги восточнее и
   западнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Б;
   г. Петергоф, Собственный пр., д. 84,
   сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца)
   (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. пруд (в южной части парка)
12. пруд с водосбросом (нижняя терраса)
13. церковь Пресвятой Троицы (западнее дворца)
    (г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. В)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

1 Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 13.11.15 № 10-526

Режим использования территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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 и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

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

17.11.2023 № 10626
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

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 сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровые номера земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);
- техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТПЕТЕРБУРГА

**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

21.11.2023 № Исх-01873/03

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

**Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению**

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия федерального назначения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 (далее – объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

Подключение объекта к централизованной системе холодного водоснабжения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм.

Подключение объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному пр., с устройством КНС бытового стока на территории заказчика.

Сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному пр.

Одновременно сообщаю, что земельный участок находится на территории объектов культурного наследия: «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача», для чего необходимо согласование прохождение трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга.

Выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системе холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

По состоянию на 20.11.2023 договоры холодного водоснабжения и водоотведения в отношении объекта культурного наследия федерального значения

«Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е, Предприятием не заключались.

Обращения от правообладателя (правообладателей) объекта на заключение договоров холодного водоснабжения и водоотведения в адрес Предприятия не поступало.

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

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 702 12 98, доб. 50259

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

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга
Заместителю председателя

С.А. Мельниковой

16.11.2023 № ИВ-11151/23
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025, сообщаем, что для подключения объекта необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача между Финским заливом, ул.Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, входящего в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007г. № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2010г. № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона № 396-88 в границах территорий зеленых насаждений общего пользования запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для размещения объектов капитального строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для **реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных** в границах территорий зеленых насаждений общего пользования линейных объектов электро-, тепло-, **газо-**, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах территорий зеленых насаждений общего пользования.

2 000009 408768

На основании вышеизложенного, ГРО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение объекта капитального строительства по вышеуказанному адресу, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории зеленых насаждений общего пользования.

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

Начальник департамента технического развития **И.В.Андреев**

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, 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 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
С.А. Мельниковой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 16.11.2023 № ЛЭ/01-02/32714 (далее – Обращение) по вопросу предоставления сведений о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта «объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В направленном Вами Обращении отсутствуют сведения, необходимые для подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго».

Учитывая изложенное, в целях скорейшего рассмотрения Вашего Обращения и корректной подготовки документов, прошу Вас предоставить в ПАО «Россети Ленэнерго» сведения о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности электроснабжения энергопринимающих устройств Объекта.

Обращаю Ваше внимание, что дальнейшее рассмотрение Вашего Обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Азовцева В.С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/32714

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022

Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 78228A005CAF17B34E3E9C53AEF6A4E4
Дата подписания: 23.11.2023
Действителен: с 29.11.2022 по 29.02.2024

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

21.02.2025 № ИВ-130-2622

На № 05-02-2422/25-0-0 от 29.01.2025

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

Посошниковой И.Н.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ирина Николаевна!

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, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, пр. 25 Октября, д. 15, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 24, лит. А,

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Петроченков Сергей Владимирович
8 (812) 247-09-95

ОТЧЕТ № DK/100-003/О-25/14

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое здание площадью 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**10.04.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**15.05.2025**

Москва, 2025

15.05.2025

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 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136.

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 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136	*19 548,00*	*16 290,00*

Оценка была проведена по состоянию на 10.04.2025.

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 6
   2.1. Сведения о заказчике 6
   2.2. Сведения об оценщике 6
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 6
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 7
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 8
   5.3. Описание объекта оценки 9
   5.4. Описание местоположения объекта оценки 12
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
   6.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 14
   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) 52
   10.8. Итоговый расчет 52
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 55

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 57

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 61

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 218

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ 222

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) 576-40-10
E-mail: [illegible]
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

ООО «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

№05-15-11943/25-0-0 от 26.03.2025

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 14

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое здание площадью 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136.

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: доступ на Объект в настоящее время свободный.

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

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ» Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00E27A772B97FD9258978B645C20A90A08 Владелец **Щукина Прина Васильевна** Действителен с 25.12.2024 по 18.03.2026	Данилов П.В.

Дереповка А.Д., 576-39-74

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
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, используемых Оценщиком:

- Сведения об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании, материалы фотофиксации от 11.12.2023;
- Письмо Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга №01-21-4309/23-0-1 от 17.11.2023;
- Ситуационный план участка от 23.08.2012;
- Технический паспорт здания от 24.09.2009;
- Поэтажный план, ведомость помещений от 22.09.2009;
- Выписка из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-001/2025-76232846 от 24.03.2025;
- Выписка из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2025-76232849 от 24.03.2025;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 13.11.2023;
- Паспорт объекта культурного наследия от 20.10.2023;
- Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры №07-19-311/17 от 25.08.2017;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН №01-43-2142/25-0-1 от 03.02.2025;
- Акт отнесения / не отнесения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии от 10.08.2017;
- Акт проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия от 28.10.2020;
- Приказ Минкультуры России №22045-р от 27.11.2015;
- Распоряжение КГИОП №10-470 от 05.10.2015;
- Распоряжение КГИОП №10-526 от 13.11.2015;
- Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» №10626 от 17.11.2023;
- Письмо ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» №Исх-01273/003 от 21.11.2023;
- Письмо ГРО «ПетербургГаз» №ИВ-11151/23 от 16.11.2023;
- Письмо ПАО «Россети Ленэнерго» №ЭКСЛ/16-01/13273 от 23.11.2023;
- Письмо ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу №ИВ-130-2622 от 21.02.2025.

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, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Кадастровый (условный) номер	78:40:1930402:1025
Общая площадь, кв. м	271,7
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Этажность здания	1
Год постройки	1905
Техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта по состоянию на 2009 г.)	53%
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Грунтовая дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Стены – кирпичные
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 федерального значения
Кадастровая стоимость, руб.	3 831 743,10
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

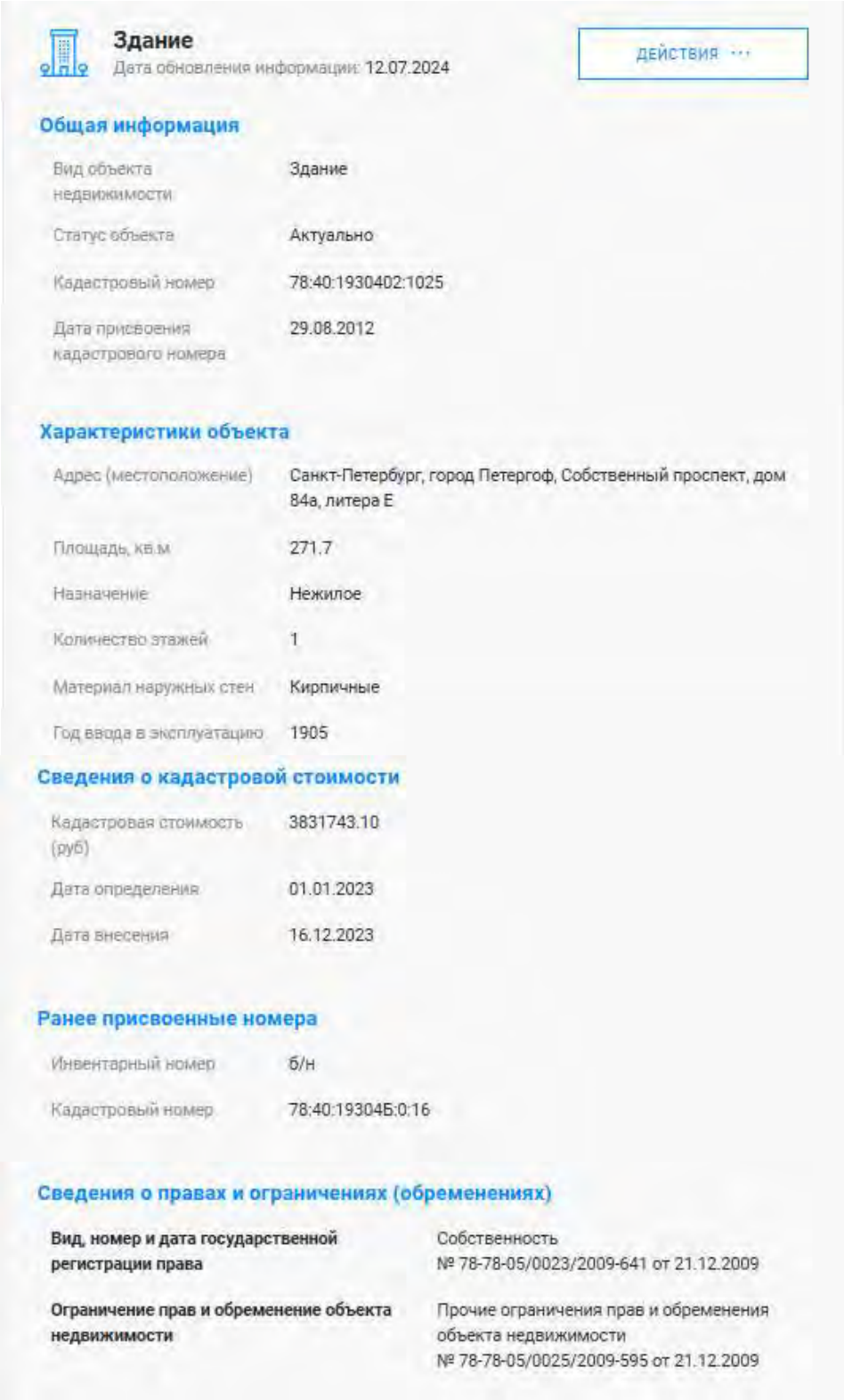
Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с данными Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[3] Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному источнику, представлена ниже.

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.

[3] https://areall.ru/



Здание
Дата обновления информации: 12.07.2024

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1930402:1025
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Площадь, кв.м	271.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1905

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3831743.10
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер	б/н
Кадастровый номер	78:40:19304Б:0:16

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-05/0023/2009-641 от 21.12.2009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/0025/2009-595 от 21.12.2009

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	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Кадастровый номер	78:40:1930402:1136
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	культурное развитие
Общая площадь	475

Характеристика	Показатель
Кадастровая стоимость, руб.	702 990,45
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Наличие улучшений	Нежилое здание кад. 78:40:1930402:1025
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.



Земельный участок

Дата обновления информации: 07.03.2023

ДЕЙСТВИЯ

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:1930402:1136
Дата присвоения кадастрового номера	14.08.2019
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Площадь, кв.м	475
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	культурное развитие

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	702990.45
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	07.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1 от 26.08.2019

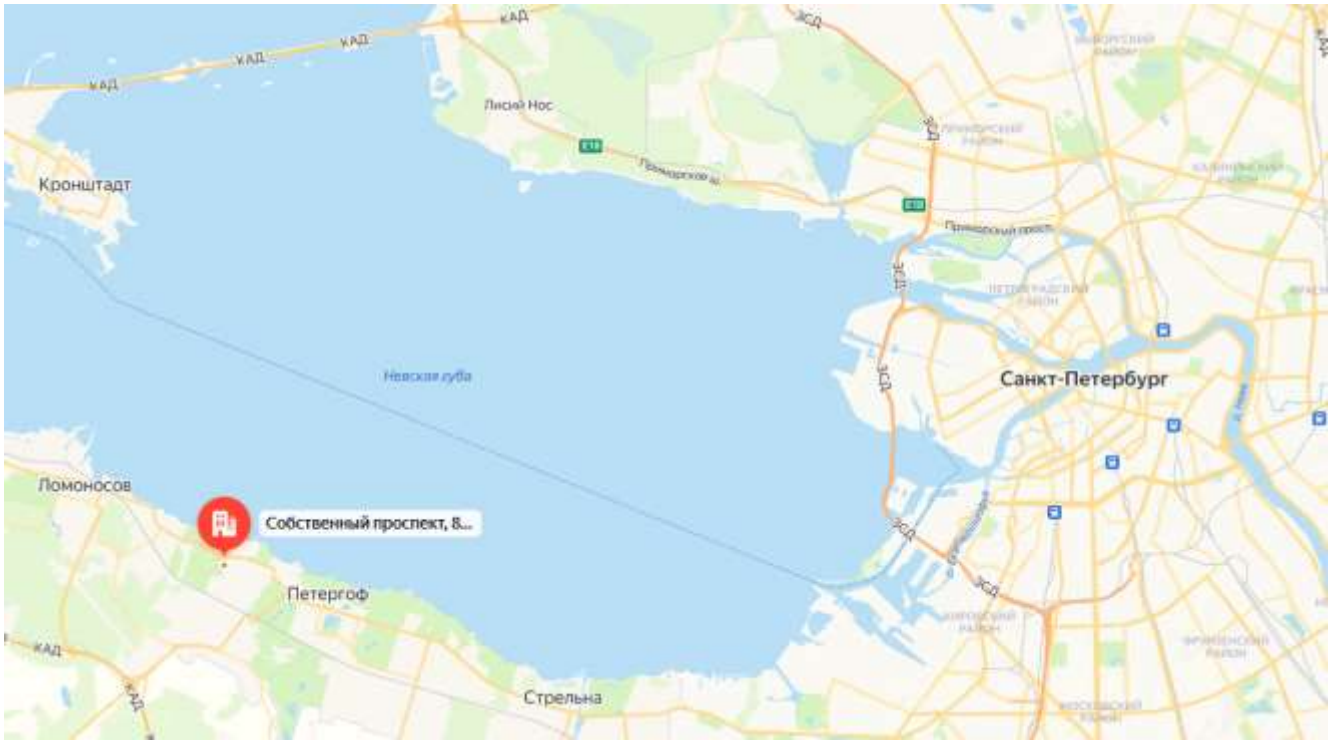
Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 2 – Информация об объекте оценки (земельный участок)

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

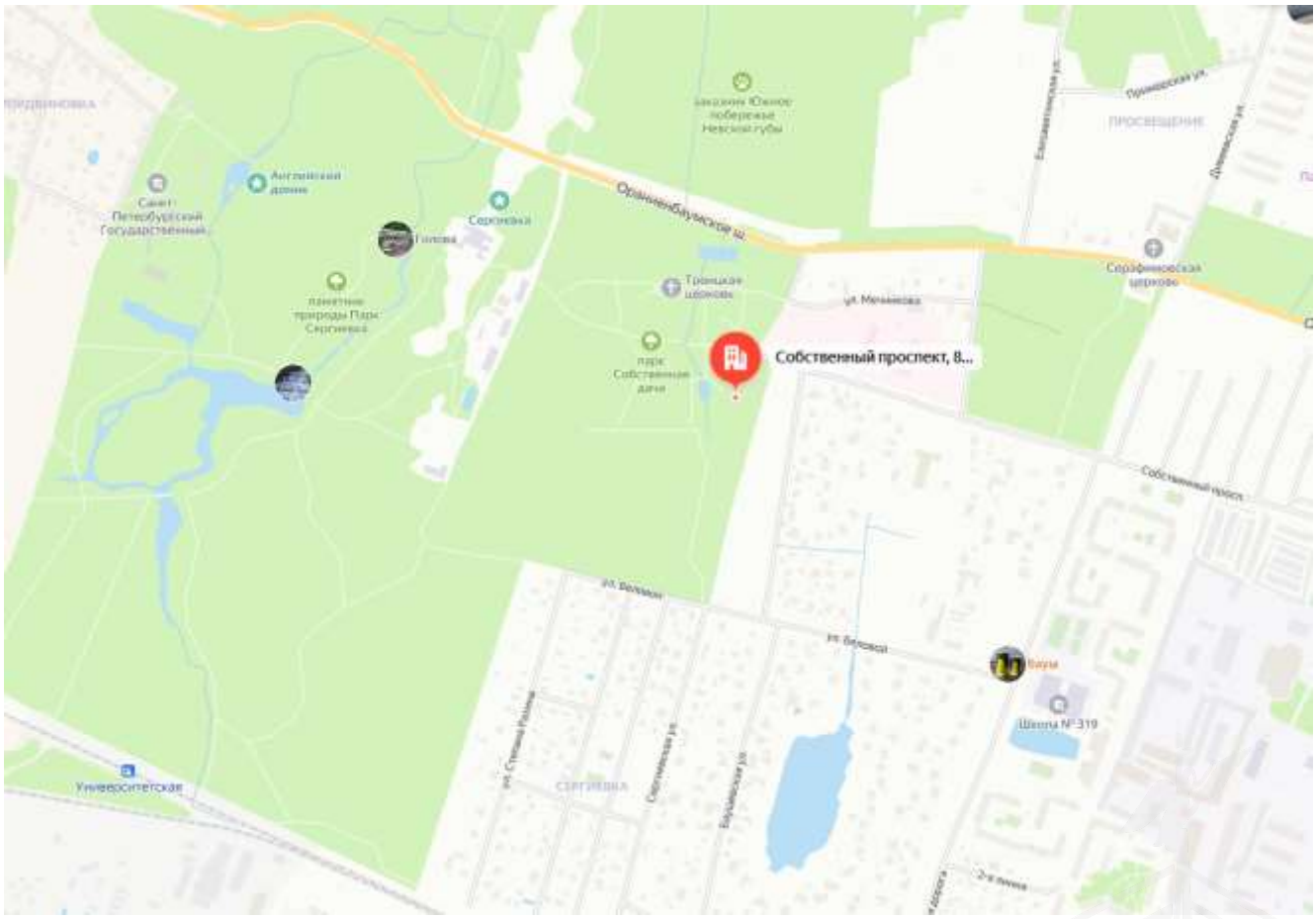
5.4. Описание местоположения объекта оценки

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, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Биологический институт 640 м Бобыльская дорога 750 м Собственный проспект, 34 780 м Университетская (Университет) 1,82 км Улица Первого Мая, 89 2,26 км
Расположение относительно красной линии домов	внутри квартала (порядка 100 м до дороги)
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает индивидуальная жилая застройка, парковые территории
Плотность (полнота) застройки	Низкая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Низкая
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Вид подъездных путей	Грунтовая дорога
Качество подъездных дорог	Удовлетворительное
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Низкая

Петродворцовый район[4] — административно-территориальная единица на юго-западе Санкт-Петербурга на южном побережье Финского залива, в 30 км от центра города. Население – 134 895 человек (2025).

В границах Петродворцового района Санкт-Петербурга располагаются 3 внутригородских муниципальных образования, в том числе 2 города и 1 посёлок.

Общая протяженность дорог — 243,9 км.

Администрации района подведомственны: 20 школ (в том числе один лицей, две гимназии, одна школа-интернат), 30 детских садов, 3 учреждения дополнительного образования детей. В районе 7 поликлиник (1 ведомственная, 2 для взрослых, 2 детских, 2 стоматологических), одна больница, 2 кинотеатра, 4 детских музыкальных школы, Петергофская школа искусств, детская художественная школа, Центр культуры и досуга «Стрельна», Центр технического творчества, Ломоносовский городской дом культуры, краеведческий музей, Централизованная библиотечная система Петродворцового района (7 библиотек).

На территории района расположены несколько институтов и факультетов Санкт-Петербургского государственного университета.

Городу Петергофу, входящему в состав Петродворцового района, 23 июля 2005 года присвоен статус наукограда России.

На территории района располагаются следующие промышленные предприятия:

- Петродворцовый часовой завод;
- 61-й бронетанковый ремонтный завод;
- 55-й металлообрабатывающий завод;
- Завод «Машрыбпром»;
- Птицефабрика «Красные Зори»;
- завод ООО «БСХ Бытовые Приборы» по производству холодильников и стиральных машин — дочернее предприятие концерна BSH Hausgeräte.

[4] https://ru.wikipedia.org/wiki/Петродворцовый_район

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 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 ответствен-

ности 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.

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[5]

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.

[5]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

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.

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	8,0	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	7,8
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	8,6	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	8,6	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	74,6	74,8	74,6	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	8,9	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	-5,5	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.	Ноя.	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.

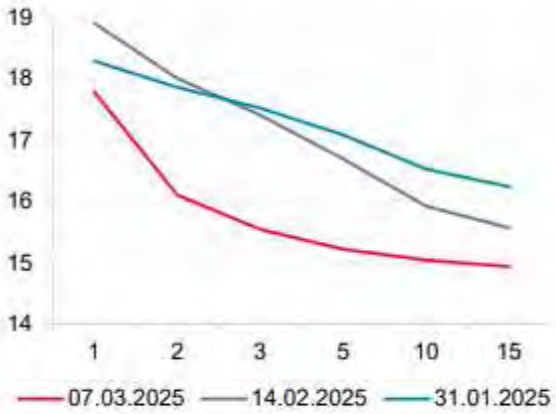
Рисунок 6

Динамика кредитования продолжает оказывать сдерживающее влияние на спрос в экономике: в январе кредитный импульс[6] 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.

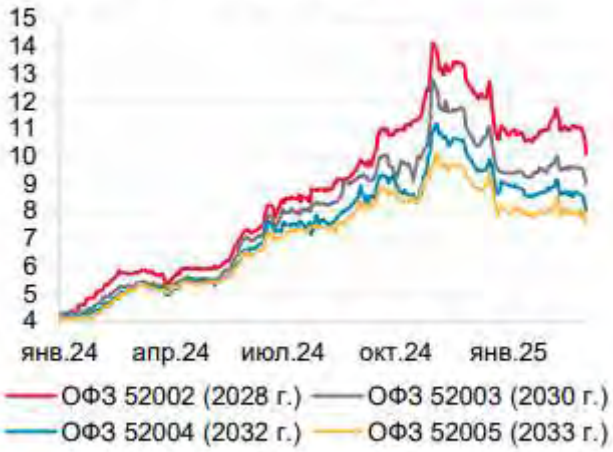
Рисунок 24. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

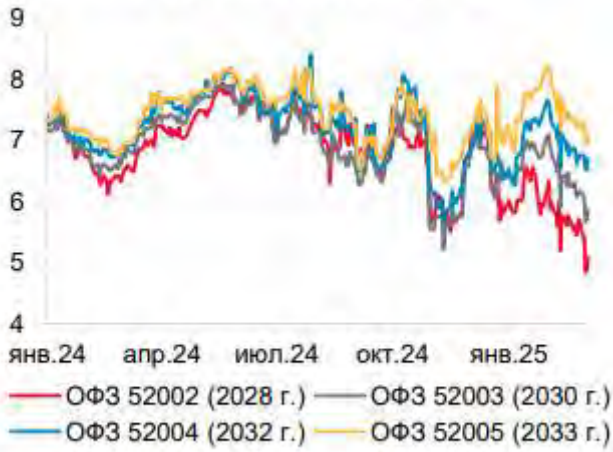
[6] Рассчитывается как сумма абсолютных приростов кредитного портфеля (скорректированного на валютную переоценку) за скользящий год и аналогичный показатель за предыдущий год. Затем разница между этими показателями делится на ВВП за предыдущий скользящий год.

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[7]

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%.

[7]https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_022025.pdf

Прирост (снижение) промышленного производства (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

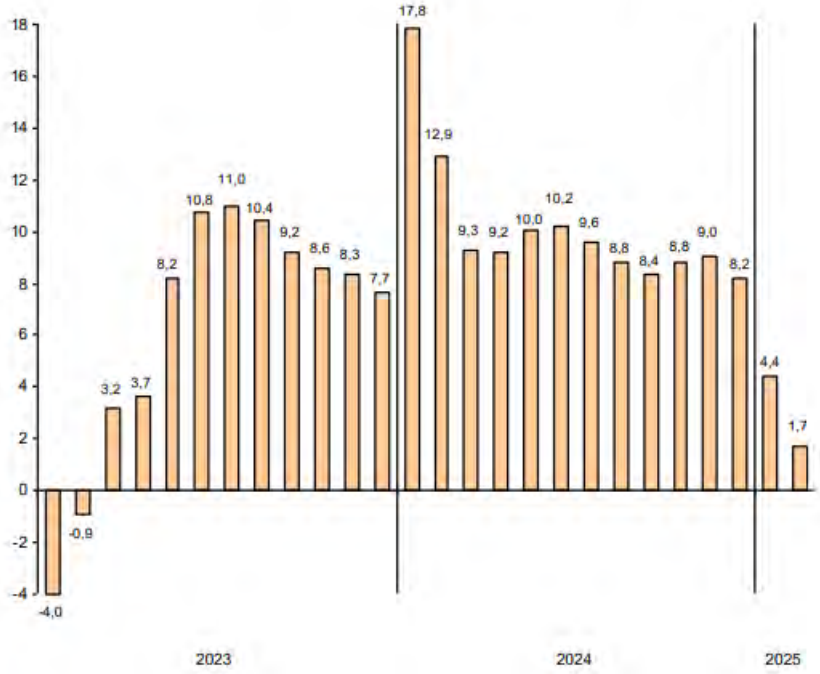


Рисунок 9

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

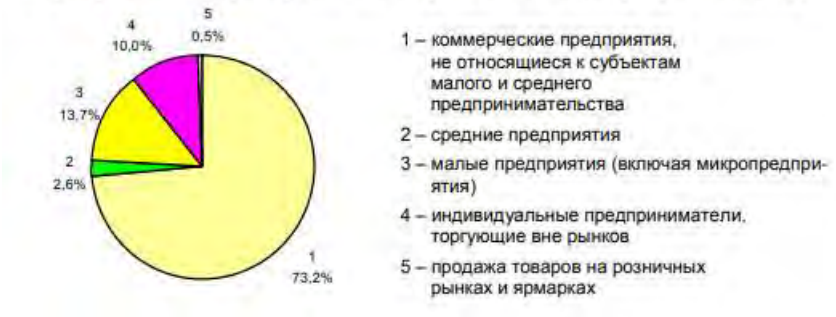


Рисунок 10

Общественное питание

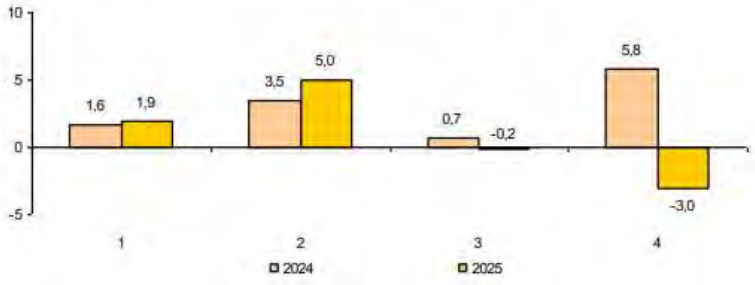
Оборот общественного питания в январе–феврале 2025 года составил 55,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 28,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в феврале 2025 года, соответственно, 27,9 млрд рублей (на 29,2% больше).

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[8]

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.

[8] 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	206 600	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	313 400	231 100	219 600	99 100
Красносельский	252 600	143 000	249 100	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.

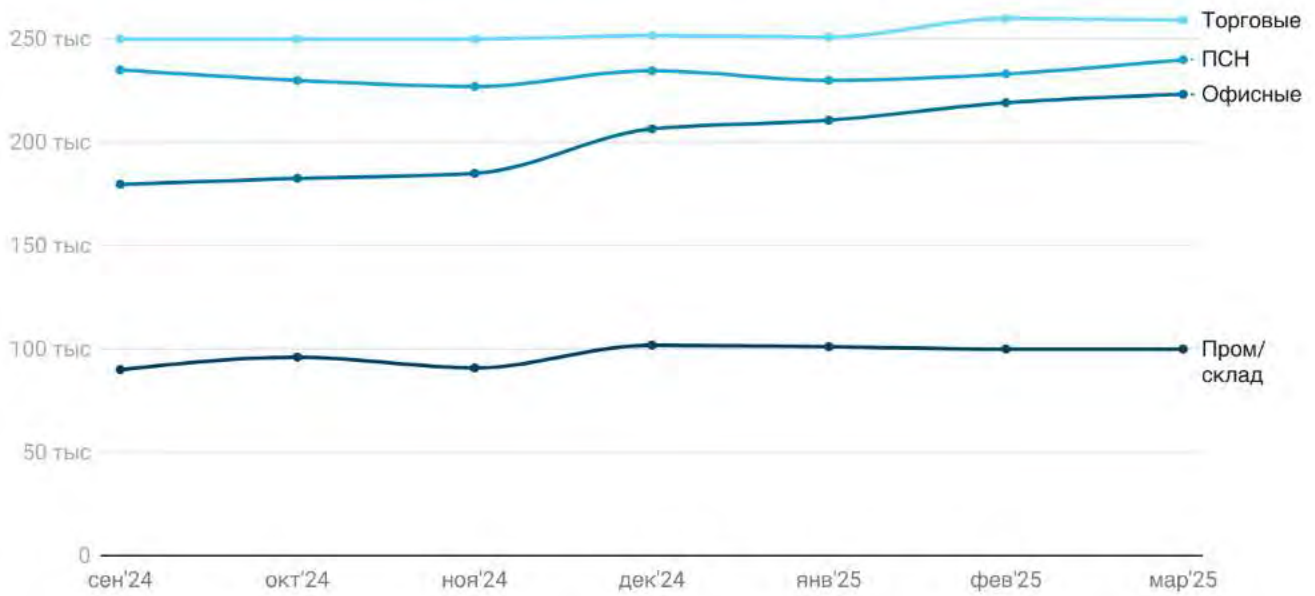
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 276 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 70 800 руб./кв.м 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.

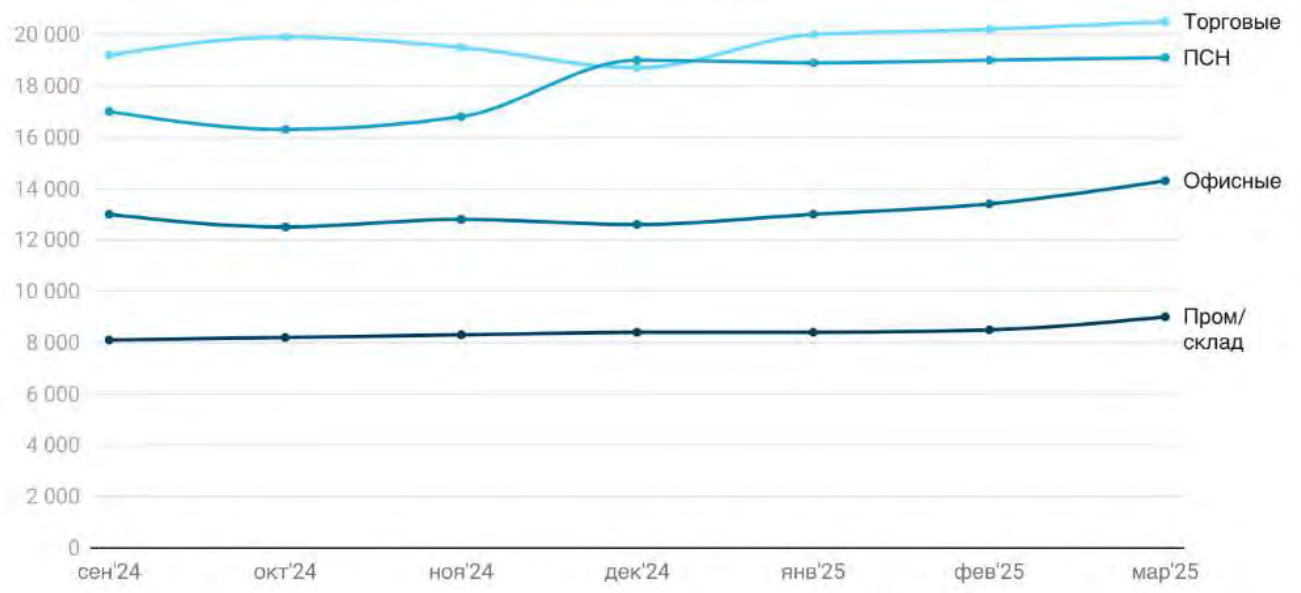
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 8 501 руб./кв.м/год 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[9]:

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

[9] 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
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 Петродворцовом районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется средней инвестиционной привлекательностью. В месте расположения объекта преобладает индивидуальная жилая застройка, парковые территории. Транспортная доступность - удовлетворительная. Состояние помещений – требуется капитальный ремонт, здания – недопустимое. Планировка помещений – смешанная. Оцениваемое здание представляет собой здание бывшей оранжереи, обладает исторической ценностью, архитектурно-художественная ценность сомнительна.

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 объект культурно-досугового комплекса 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 объект культурно-досугового комплекса 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[10].

Основные этапы сравнительного подхода[11]:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

[10] п. 4 ФСО V.
[11] 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[12]

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[13]

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе

[12] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.
[13] 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.[14]

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;

[14] 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.[15]

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

[15] п. 22д ФСО №7.

сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[16].

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[17].

При проведении анализа применялись следующие правила отбора:

- 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 5 объектов-аналогов – 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.

[16] п. 22г ФСО №7.
[17] 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	Апрель 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 федерального 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	78:40:1930402:1025	78:38:0011223:83	78:38:1112404:2009	78:38:1112404:2037
Кадастровый номер участка	78:40:1930402:1136	78:38:0011223:103	78:38:1112404:8	78:38:1112404:10
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е	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 100 м до дороги) [18]	красная линия	красная линия	красная линия
Район	Петродворцовый	Курортный	Курортный	Курортный
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м[19]	640	80	450	440
Архитектурный облик	обезличенный объект, имеющий историческую ценность, уникальные архитектурные решения отсутствуют	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
Этажность	1	1,2	1,2	1,2,3
Общая площадь объекта, кв.м.	271,7	261,3	620,6	488,7
Площадь земельного участка, кв.м	475	1 843	2 335	1 905
Коэффициент застроенности	1,75	7,05	3,76	3,90
Состояние здания	неудовлетворительное	ветхое	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Состояние отделки	утрачена	утрачена	утрачена	утрачена
Материал стен	кирпичные с деревянными перекрытиями	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	-	-	-	-

[18] Установлено по данным сервиса «Яндекс.Карты» (https://yandex.ru/maps/)
[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 * 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 федерального 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

Учитывая состояние объектов, в рамках расчетов применялось верхнее значение диапазона доли стоимости участка в размере 0,9.

Итоговый расчет корректировки на местоположение представлен в таблице ниже.

Таблица №18

	ОО	ОА1	ОА2	ОА3
ценность	0,44	0,67	0,67	0,67
функционал	0,52	1,00	1,00	1,00
престижность	1,00	1,07	1,07	1,07
итого, индекс качества местоположения	0,23	0,72	0,72	0,72
доля ЗУ	0,90			
корректировка на местоположение		**-61,3%**	**-61,3%**	**-61,3%**

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.

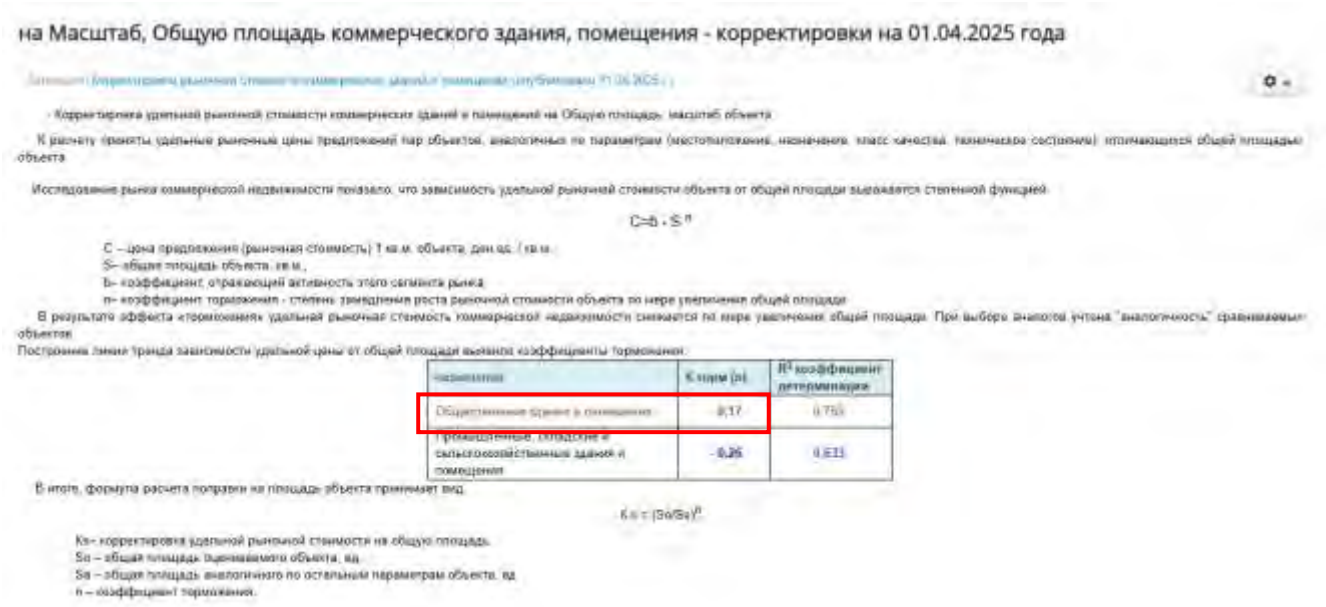
Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^{n}$$

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:

Назначение	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.

Корректировка на архитектурный облик здания

Архитектурный облик, как культурно-градостроительный образ здания, представляет собой комплексную художественно-строительную реализацию пространственных архитектурно-композиционных и объемно-планировочных, цветовых (колористических) и световых решений, а также применяемых материалов и технологий, которыми определяются эстетические, функциональные и конструктивные особенности объекта.

Как правило, на рынке представлены объекты типовых (серийных) проектов, которые относятся к зданиям среднего и низкого классов качества, в то время как объекты повышенного и высокого классов качества, в основном возводятся по уникальным архитектурным проектам, но возможны и исключения.

[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

Обезличенные объекты представляют собой результаты строительства без проработанных архитектурно-дизайнерских проектных решений и низменной архитектурной эстетикой.

Исторически сформировавшиеся архитектурные стили и практика строительства, как объектов с уникальным архитектурным обликом, так и типовых и даже «безликих» зданий, лишённых эстетики архитектурного проекта, оказывают влияние на экономические характеристики объектов недвижимости и предопределяют следующую шкалу ценообразующего фактора «Архитектурный облик здания».

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[25]

Таблица 62. Отношение цен объектов в зависимости от архитектурного облика здания, относительно типового проекта

Обезличенный объект	Типовой проект	Индивидуальный архитектурный проект	Уникальный архитектурный или историко-культурный объект
0,91 (0,75-0,95)	1,00	1,07 (1,02-1,10)	1,13 (1,07-1,20)

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Для объекта оценки применялся коэффициент корректировки 0,95 – на уровне верхнего значения диапазона для обезличенного объекта, с учетом того факта, что здания в архитектурном смысле абсолютно тривиальное, но имеет историческую ценность.

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 материал стен

Материал стен здания и капитальность объекта – это фактор, учитывающий влияние на стоимость объекта его долговечности службы, капитальности, конструктивной схемы, теплотехнических характеристик, особенностей планировочных решений, а также экологичности.

Корректировка была проведена на основании данных Сборника корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024, НП «Евразийский союз экспертов».[26]

Таблица 63. Отношение цен объектов в зависимости от материалов стен здания, относительно объектов из Ж/б панелей

Низкокапитальные облегченные	Деревянные	Кирпичные с деревянными перекрытиями	Каркасные облегченные	Железобетонные панели	Кирпичные, каменные	Каркасные высококапитальные
0,40	0,73	0,81	0,92	1,00	1,02	1,05

Рисунок 26 – 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.

Состояние здания

Техническое состояние здания определяется состоянием его конструктивных элементов. При этом, учитывая, что, находясь в удовлетворительном состоянии самого объекта, внутренняя отделка части по-

[25] https://areall.ru/
[26] https://areall.ru/

мещений 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».[27]

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 27 – 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:

$$K = (\Delta S'i - 1) * D_{зу}$$

[27] https://areall.ru/

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».[28]

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 28 – Копия страницы справочника

Учитывая состояние объектов, в рамках расчетов применялось верхнее значение диапазона доли стоимости участка в размере 0,9.

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.

[28] https://areall.ru/

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, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е**	**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, %		-61,28%	-61,28%	-61,28%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		368	145	109
Расположение относительно красной линии	**внутри квартала (порядка 100 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.		344	135	102
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта, м	**640**	**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.		297	135	102
Общая площадь, кв.м.	**271,7**	**261,3**	**620,6**	**488,7**
Корректировка, %		-0,66%	15,08%	10,49%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		295	156	113
Архитектурный облик	**обезличенный объект, имеющий историческую ценность, уникальные архитектурные решения отсутствуют**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**	**Уникальный архитектурный или историко-культурный объект**
Коэффициент	0,95	1,13	1,13	1,13
Корректировка, %		-15,93%	-15,93%	-15,93%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		248	131	95
Материал стен	**кирпичные с деревянными перекрытиями**	**деревянные**	**деревянные**	**деревянные**
Коэффициент	0,81	0,73	0,73	0,73
Корректировка, %		10,96%	10,96%	10,96%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		275	145	105
Состояние здания	**неудовлетворительное**	**ветхое**	**неудовлетворительное**	**неудовлетворительное**
Коэффициент	0,32	0,55	0,32	0,32
Корректировка, %		-41,82%	0,00%	0,00%

Корректировки по второй группе				
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		160	145	105
Состояние отделки	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**	**утрачена**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		160	145	105
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.		160	145	105
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.		160	145	105
Коэффициент застроенности	**1,75**	**7,05**	**3,76**	**3,90**
Корректировка, %		-67,69%	-48,18%	-49,64%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		***52***	***75***	***53***
Суммарная корректировка, %		-180,91%	-90,05%	-112,02%
Коэффициент вариации	*22,2%*			
Весовой коэффициент		0,33	0,33	0,33
Доля, руб./кв.м		17	25	18
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес. без НДС, ЭР, КП	**60**			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП	**16 290**			
Ставка аренды, руб. в мес. без НДС, ЭР, КП (округл.)	**16 290**			

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 10.04.2025, 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 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136	16 290,00

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 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136	16 290,00	Не применялся	Не применялся	**16 290,00**
Вес, %	100%	-	--	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 10.04.2025 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 271,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:1930402:1025, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, являющееся неиспользуемым объектом культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящим в ансамбль «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»» и часть (по обрезу фундамента здания) земельного участка по указанному адресу с кадастровым номером 78:40:1930402:1136	19 548,00	16 290,00

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 11 декабря 2023 г.

1. Наименование и расположение объекта нежилого фонда

Объект культурного наследия (далее – ОКН) федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (далее – Объект, ОКН) (см. Фото 1).

Адрес Объекта: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е.

Основание для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации: Постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в Санкт-Петербурге».



Фото 1. Современное фото Объекта (дата съемки 16.11.2023)

Объект, рассматриваемый в настоящем документе, – одноэтажное здание. Введено в эксплуатацию в 1905 г. В плане здание имеет прямоугольную форму.

Объект расположен в северо-западной части Муниципального образования «город Петергоф» Петродворцового района Санкт-Петербурга, юго-западнее (на расстоянии менее

80 м) окончания Собственного проспекта (см. Рис. 1, 2, 3), на территории объекта культурного наследия: Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (объект культурного наследия федерального значения) и южнее «Дворца», построенного в 1844 - 1850 гг. по проекту арх. Штакеншнейдера А.И.

Транспортная доступность:

– удаленность от ближайшей станции метро «Автово» – в пути около 45 минут на автомобиле и около 1 часа 20 минут на общественном транспорте;

– ближайшая остановка общественного транспорта (расстояние от Объекта) – 780 метров от остановки «Собственный проспект, 34» автобуса маршрута «351В»;

– удаленность от ЗСД / КАД – около 25 / 8 км, соответственно.



Рис. 1. Географическое расположение Объекта (РГИС)



Рис. 2. Расположение Объекта (сервис «Яндекс.Карты»)



Рис. 3. Привязка Объекта к карте на сервисе «Яндекс.Карты» (съемка 2019 года)

2. Сведения Росреестра и РГИС об Объекте

2.1. Краткие сведения о здании. Более подробные сведения отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1025 (дата присвоения 29.08.2012);
- Площадь, кв. м: 271,7;
- Назначение: нежилое;
- Количество этажей: 1;
- Материал наружных стен: кирпичные;
- Год ввода в эксплуатацию: 1905;
- Кадастровая стоимость, руб.: 1 808 601,48
  - дата определения 01.01.2018;
  - дата внесения 09.01.2019;
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 21.12.2009 № 78-78-05/0023/2009-641);
- Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
- прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-05/0025/2009-595 от 21.12.2009;
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют;
- лицо, в пользу которого установлены ограничение: прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют.

2.2. Краткие сведения о земельном участке. Более подробные сведения отражаются в выписке из ЕГРН.

- Кадастровый номер: 78:40:1930402:1136 (дата присвоения 14.08.2019);
- Форма собственности: государственная субъекта РФ (Санкт-Петербург) от 26.08.2019 № 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1;
- Площадь, кв. м: 475;
- Категория земель: земли населенных пунктов;

– Вид разрешенного использования: культурное развитие;
– Кадастровая стоимость, руб.: 702 990,45
– дата определения 01.01.2022;
– дата внесения 07.03.2023.

– Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:40-8.3 от 19.09.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно приложению 2 к Распоряжению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) №10-526 от 13.11.2015:

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., вид/наименование: Территория объекта культурного наследия федерального значения – Дворцово-парковый ансамбль Собственная дача, тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 13.11.2015, номер решения: 10-526, наименование ОГВ/ОМСУ: КГИОП.

– Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
– вид: аренда;
– номер и дата государственной регистрации: 78:40:1930402:1136-78/080/2020-1 от 18.09.2020;
– срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 17.09.2020 по 18.02.2069;
– лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: АО «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598, ОГРН 1037861003256;
– основание государственной регистрации: договор аренды земельного участка № 23/ЗД-01242, выдан 04.09.2020.

– Зоны с особыми условиями использования:
– Территория объекта культурного наследия;
– Прибрежная защитная полоса водного объекта;
– Водоохранная зона водного объекта.
– Функциональная зона Генерального плана: Подвид Р4 (Зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков).
– Территориальная зона ПЗЗ: код зоны (наименование) – ТР4 (зона рекреационного назначения - дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры);
– Высотный регламент: отсутствует;

– Проекты планировки и межевания: отсутствуют;

– Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют

– ЗНОП городского значения: отсутствуют;

– ЗНОП местного значения: отсутствуют.

Ситуационный план участка приведен ниже на Рис. 4.

Схемы РГИС расположения собственно здания ОКН, территории ОКН и земельного участка приведены на Рис. 5, 6, 7 – размещены в Приложениях №№ 1, 2, 3 к данному документу.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а



М 1:2000

Условные обозначения
– граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «23» августа 2012 г.

Рис. 4. Ситуационный план участка

3. Краткая историческая справка об Объекте

Участок рядом с Петергофом, на котором расположен дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» в начале 18 века состоял из 6 разных участков, принадлежащих приближенным Петра I. Среди них были П.А. Ушаков (1 участок), А.И. Румянцев (1 участок), И.С. Потемкин (1 участок) и князья Долгорукие (3 участка). В 1727 году князь А.Г. Долгоруков начинает строительство каменной «приморской мызы» на одном из принадлежащих ему участков. Строительство дома имело политический подтекст, поскольку участки, принадлежащие Долгоруким с востока, граничили с дачей императора Петра II (бывшие земли А.И. Румянцева). После внезапной смерти Императора князя Долгорукова отправляют в ссылку, а все его имущество, включая «приморскую мызу» конфисковывают.

После восшествия на престол Анны Иоанновны участок с недостроенной дачей был передан архиепископу Великого Новгорода и Великих Лук Феофану Прокоповичу. При нем не только завершается строительство мызы, но и проводятся работы по планированию и разбивке прилегающей территории, устройству гидросистемы и гидросооружений. После смерти архиепископа в 1736 году «приморская мыза» перешла в государственную собственность. Новый владелец этой территории появился в 1741 году. Ей стала цесаревна Елизавета Петровна, именно при ней «приморская мыза» получает название – «Собственная Ея Императорского величества приморская дача». Одновременно увеличивается и территория дачи в западной части, за счет присоединения части участка, принадлежавшего Петру II. С этого времени и до революционных событий 1917 года владельцами дачи являются члены императорской семьи. С 1743 года Петергофская дворцовая контора, входящая в состав Министерства императорского двора, начала проводить ремонтные и строительные работы. При Елизавете «Собственная дача» была соединена с Большим Петергофским дворцом дорогой, идущей от нового дворца и получившей название «Собственный проспект». С 1765 году дача была приписана к Главной дворцовой канцелярии.

В 1870 – начале 1900-х годов под руководством архитектора А. Семенова на территории Собственной дачи был проведен ремонт дорожек и мостов, служебных и хозяйственных корпусов. За время своего существования территория собственной дачи неоднократно меняла свои границы. Современная площадь находится в границах середины 19 века. Из многочисленных разновременных сооружений, существующих на ее территории, большая часть не сохранилась. Однако в юго-восточной части парка, за верхней дорогой, осталось несколько построек хозяйственного назначения, относящиеся к середине 19 века. В 1843 году Николай I дарит Собственную дачу своему сыну и будущему наследнику престола Александру. К этому времени относится строительство по проекту А.И. Штакеншнейдера дворца в стилистике необарокко, с сохранением плана Елизаветенского дома. Одновременно под его руководством возобновляются работы в парке: разрабатывается проект пейзажного парка, возводится новая каменная дворцовая Троицкая церковь, перестраиваются плотины и мосты, появляется оранжерейное хозяйство.

Впервые перестройка отдельных сооружений садоводства была предложена архитектором Э.Ганом, в связи с их ветхостью. Кроме того, он предложил расширить территорию садоводства, реконструировав оранжерею, возведенную еще по проекту А.Штакеншнейдера, а также перестроив все сараи. Однако, этот проект не был утвержден и в расширении садоводства было отказано. В 1862 году архитектор Э. Ган представляет новый проект реконструкции садоводства, согласно которому дом садового мастера со службами выделялся в отдельные усадьбы.

В дальнейшем все сооружения садоводства будут не раз перестраиваться и реконструироваться. К этому времени территория садоводства значительно увеличиться за счет освоения новых участков, находящихся вдоль Собственного проспекта. В связи с систематическим расширением садового хозяйства значительно увеличивается и число парников, что в свою очередь завершится созданием расширенного комплекса оранжерей специального назначения. Начиная с 1904 года, проводилась регулярная перестройка деревянных парников на бетонные конструкции. К концу 19 века на территории оранжерейного хозяйства находились 3 деревянные

оранжереи: универсальная (после 1901 года - оранжерея для холодных растений); виноградная (после 1911 года - цветочная); сливная оранжерея. В 1901 году под руководством архитектора А. Семенова начинается полная перестройка оранжерейного комплекса. В результате проведенных работ была полностью перестроена и расширена оранжерея для холодных растений и цветочная. Несмотря на неоднократные реконструкции и перестройки оранжерея для холодных растений оставалась деревянной. К этому времени в полную негодность пришла и цветочная оранжерея. В результате перестройки появилась двухскатная стеклянная крыша и входной тамбур у восточного фасада. В 1911 году архитектором петергофского дворцового управления А.К.Миняевым (1862-1919) разработан новый проект перестройки цветочной и сливной оранжереи. Новое здание оранжереи было выполнено из бетона, с южной стороны была устроена односкатная остекленная кровля, в северной части – «глухая» бетонная стена. Длина пролета остекленного перекрытия составляла порядка 7 метров, что потребовало введения дополнительных внутренних металлических опор. Позже, в 1913 году, были пристроены дополнительные входные тамбуры, не предусмотренные проектом 1911 года. Сливная оранжерея была возведена на вновь присоединенной к садоводству территории. Деревянная оранжерея на каменном фундаменте строилась в 2 этапа и северным фасадом выходила на Собственный проспект. В настоящее время из всего оранжерейного комплекса сохранилось одно кирпичное одноэтажное здание прямоугольной конфигурации.

После 1917 года Собственная дача была национализирована и стала одним из петергофских музеев. Затем она была местом отдыха партийного руководства. Во время Великой Отечественной войны парк и дворец были сильно повреждены и, в 1954 году в целях восстановления памятника часть ее придворной территории была отдана ЛИСИ. В 1960 году ансамбль был взят под государственную охрану, а с 2001 года признан объектом культурного наследия федерального значения.



Фото 2. Фото Объекта из Архива КГИОП, 1982 г.

Долгое время Объект и прилегающая к нему территория была в запустении.

Объект дважды выставлялся на торги по программе «Рубль за метр». К моменту проведения торгов здание успели облюбовать разные асоциальные элементы.

13.11.2019 состоялись первые торги, был определен победитель – ИП Павлов Максим Сергеевич, однако, вскоре предприниматель отказался подписывать договор.

Здание вновь было выставлено на торги и 29.01.2020 был определен победитель, им стало Акционерное Общество «Московская инвестиционно-строительная компания», ИНН 7838001598,

ОГРН 1037861003256 (далее – АО «МИСК»). Итоговая цена арендной платы на время проведения работ по восстановлению Объекта определена в размере 55 068,75 руб./месяц (при стартовой цене 12 375 рублей, без учета НДС).

После реставрации АО «МИСК» планировало использовать Объект по целевому назначению. А именно – в качестве конно-спортивного клуба. Была разработана концепция размещения конно-спортивного клуба с учётом исторической среды Дворцово-паркового ансамбля «Собственная дача», однако, проект не получил поддержку Фонда президентских грантов. Параметры того проекта были таковы:

– общая сумма расходов на реализацию проекта предполагалась в размере 1 668 205 руб., из них запрашиваемая сумма составила 684 360 руб., а размер софинансирования – 983 845 руб.;

– предположительные сроки реализации 13.02.2023 – 30.06.2023.

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 КГИОП от 05.10.2015 № 10-470 относятся:

1. Объемно-пространственное решение:	– Исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, – Исторические габариты, – Конфигурация и высотные отметки двускатной крыши
2. Конструктивная система:	Исторический материал стен – кирпич
3. Архитектурно-художественное решение фасадов:	– Исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, – Историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; – Исторический материал (дерево), – Рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений

Согласно письму Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ) от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1 в отношении состояния ОКН, имеются разрушения напольного и потолочного покрытия. Акт обследования Объекта от ККИ оформлен приложением к письму от 15.11.2023 № 01-16-6412/23-0-2 в адрес СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

Согласно документу КГИОП – акту технического состояния ОКН от 28.10.2020, а также, в результате осмотра Объекта 16.11.2023 сотрудниками ГБУ «ГУИОН» выявлено следующее.

№ п/п	Параметр, элемент	Описание, состояние
1.	Объемно-пространственное решение	Объект представляет собой отдельно стоящее одноэтажное кирпичное здание.
2.	Архитектурно-конструктивные элементы:	
2.1.	Основания:	

2.1.1.	Фундамент	Неудовлетворительное состояние. Имеются трещины и осадки капитальных стен. Наблюдается нарушение гидроизоляции – следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений.
2.1.2.	Цоколи	Отсутствуют.
2.1.3.	Отмостки	Отсутствуют.
2.2.	Несущие конструкции:	
2.2.1.	Стены	Неудовлетворительное состояние. Материал – кирпич. Наблюдается деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора. Штукатурный слой северного фасада утрачен. Южный фасад – наблюдаются деструкция, трещины и утраты штукатурного слоя, в т.ч. до оголения кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора.
2.2.2.	Колонны, столбы	Отсутствуют.
2.3.	Перекрытия:	
2.3.1.	Межэтажные (чердачные)	Историческое практически утрачено. Дощатое перекрытие по деревянным балкам. Наблюдается деструкция, утраты элементов, биопоражения и следы намокания.
2.3.2.	Перемычки оконных и дверных проемов	неудовлетворительное состояние. Прямые деревянные. Наблюдаются следы протечек, пожара, деструкция отделочных слоев. Неудовлетворительное состояние.
2.4.	Крыша:	
2.4.1.	Конструкция	Двускатная с дымовыми трубами (3 шт.). Наблюдаются провалы и обрушения конструкций.
2.4.2.	Мауэрлат	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины.
2.4.3.	Стропила	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдается рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.4.	Обрешетка	Неудовлетворительное состояние. Материал – дерево. Наблюдаются локальные участки намокания, биопоражения.
2.4.5.	Кровля	Неудовлетворительное состояние. Материал окрытия – металл. Присутствует коррозия окрытия. Кровельный металл подвержен коррозии, наблюдаются прогибы, деструкция окрытия.
2.5.	Главы, шатры	Отсутствуют.
2.6.	Наружные водоотводные конструкции:	
2.6.1.	Желоба	Отсутствуют.
2.6.2.	Трубы	Отсутствуют.
2.6.3.	Сливы	Отсутствуют.
2.7.	Фасады:	
2.7.1.	Облицовка стен	Гладкая штукатурка, неудовлетворительное состояние.
2.7.2.	Окраска стен	Окраска по штукатурке, практически утрачена.
2.7.3.	Монументальная живопись	Отсутствует.
2.7.4.	Лепнина	Отсутствует.
2.7.5.	Декоративные элементы	Отсутствуют.

2.7.6.	Карнизы	Венчающий профилированный карниз в неудовлетворительном состоянии. Карниз – отсутствует. Наблюдается оголение до кирпичной кладки, деструкция кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины и выветривание шовного раствора.
2.7.7.	Пилястры	Отсутствуют.
2.7.8.	Балконы	Отсутствуют.
2.7.9.	Лоджии	Отсутствуют.
2.7.10.	Крыльца	Неудовлетворительное состояние.
2.7.11.	Окна	Проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние. Частично утрачены, заколочены или местами защиты, наблюдается рассыхание древесины, утрат окрасочного слоя. По факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 были выявлены защитными лишь оконные проемы северного и, частично, южного фасадов, а также, частично заколоченные проемы досками и отрезами пластиковых профлистов.
2.7.12.	Двери	Поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением. Неудовлетворительное состояние.
2.8.	Интерьеры помещений	Исторические интерьеры утрачены.
2.8.1.	Полы	Материалы – плитка, доска (неудовлетворительное состояние). Наблюдаются утраты напольного покрытия до открытого грунта.
2.8.2.	Перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов)	Утрачены.
2.8.3.	Стены	Штукатурный слой и окрасочный слои практически утрачены, до оголения кирпичной кладки. Наблюдается деструкция кладки, следы загрязнений и биопоражения.
2.8.4.	Перегородки	Позднейшие дощатые – неудовлетворительное состояние
2.8.5.	Живопись	Отсутствует.
2.8.6.	Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	Отсутствуют.
2.8.7.	Карнизы	Отсутствуют.
2.8.8.	Лестницы	Отсутствуют.
2.8.9.	Двери	Отсутствуют.
2.9.	Монументы	Постаменты, скульптуры, обелиски, колонны – отсутствуют.
2.10.	Инженерные коммуникации	Электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.
2.11.	Территория ОКН	В границах территории ОКН федерального значения «Парк», входящего в состав ОКН федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».
3.	Предметы декоративно-прикладного искусства	Отсутствуют.

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

Текущее состояние Объекта снаружи отражено в материалах фотофиксации, приведенных в п.4.6. (см. фото в с 3 по 31).

4.2. Элементы благоустройства Объекта

Согласно документу КГИОП – акту проведения обследования состояния и фотофиксации ОКН от 28.10.2020 – указано, что инженерные коммуникации (электроснабжение в неудовлетворительном состоянии, а отопление, водопровод и канализация отсутствуют.

По результатам визуального осмотра сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 не выявлены действующие инженерные коммуникации.

Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – РА) от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 элементы благоустройства Объекта отсутствуют, Объект не был оборудован централизованными инженерными системами водоснабжения, водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения. Документы технического учета Объекта в РА отсутствуют.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, элементы благоустройства не определены.

Согласно ответу ООО «Петербургтеплоэнерго» от 17.11.2023 № 10626, перенаправленному Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

- в настоящий момент Объект не подключен системе теплоснабжения;
- техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

Согласно ответу ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 21.11.2023 № Исх-01273/003, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

- подключение Объекта к централизованной системе холодного водоснабжения (ХВС) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм;
- подключение Объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения (ХВО) возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному проспекту, с устройством КНС бытового стока на территории заказчика;
- сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному проспекту;
- поскольку земельный участок Объекта находится на территории объекта культурного наследия «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования (далее – ЗНОП) городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача» – требуется согласование прохождения трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга;

– выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системам ХВС и ХВО отсутствуют;

– по состоянию на 20.11.2023 договоры ХВС и ХВО в отношении Объекта Предприятием не заключались;

– обращения от правообладателя Объекта на заключение договоров ХВС и ХВО в адрес Предприятия не поступало.

Согласно ответу ООО «ПетербургГаз» от 16.11.2023 № ИВ-11151/23, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– для подключения Объекта к сетям газораспределения необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача» между Финским заливом, ул. Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, в ходящего в перечень территорий ЗНОП, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 6 ст. 15 Закона Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 в границах территорий ЗНОП запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных в границах территорий ЗНОП линейных объектов электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах ЗНОП.

– ООО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение Объекта, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории ЗНОП;

– договоров о подключении (технологическом присоединении) Объекта заключено не было.

Согласно ответу ПАО «Россети Ленэнерго» от 23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273, перенаправленному КЭиИО в адрес ГБУ «ГУИОН» от 28.11.2023 № 01-16-23255/23-0-3:

– в отношении Объекта рассмотрение вопроса подготовки информации о наличии возможности технологического присоединении Объекта к электроснабжению будет возможно после предоставления сведений о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности энергопринимающих устройств Объекта.

– дальнейшее рассмотрение обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

4.3. Фактические пользователи Объекта

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

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 КИО уведомил РА (от 20.05.2016 № 54055-12), что ОКН свободен от третьих лиц.

В целях сохранения ОКН от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена его консервация, защиты оконные и дверные проемы металлическими листами. 19.02.2020, после состоявшегося 29.01.2020 аукциона по программе «Рубль за метр», РА совместно с СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» передали ОКН по акту приема-передачи победителю аукциона – АО «МИСК», впоследствии отказавшемуся от аренды.

Передачи в РА Объекта для организации технического обслуживания в установленном порядке не производилась, ключи не передавались.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, ККИ провел обследование Объекта 13.11.2023 и выявил, по визуальным признакам, что Объект не используется.

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 23.11.2023 № ИВ-130-12240, 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 РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 РА не располагает сведениями о самовольных перепланировках Объекта, а фактических изменений его внешних границ не выявлено.

Согласно письму ККИ от 20.11.2023 № 01-16-40/21-9-1, перепланировки не определены.

Следует отметить, что по факту выезда сотрудниками ГБУ «ГУИОН» от 16.11.2023 было выявлено следующее:

– к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка – продолжение основного здания и размерами около 7*12 м и имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока;

– к западному фасаду примыкает, судя по всему, самовольно возведенная одноэтажная деревянная пристройка 2*4 м, предположительно – навес для фуража (сена).

4.5. Входы в Объект

Здание Объекта в настоящее время не законсервировано, доступ в здание свободный.

Рассматривая план первого (единственного) этажа (см. Рис. 8) по данным, выгруженным из РГИС, ниже опишем входы в здание Объекта.

План 1 этажа

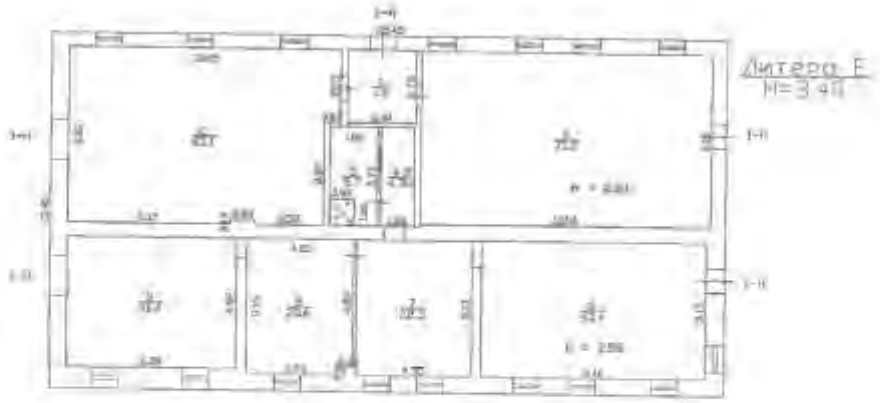


Рис. 8. План первого этажа

Согласно поэтажному плану, здание ОКН имеет следующие входы в различные части помещения 1-Н:

- 2 входа с восточного фасада, ведущие в:
  - ч.п.9 (конюшня) – заварен листовым металлом;
  - в ч.п.2 (конюшня) – свободный;
- 1 вход с южного фасада, ведущий в ч.п.1 (тамбур) – заварен листовым металлом;
- 2 входа с западного фасада, ведущие в:
  - ч.п.3 (конюшня) – свободный;
  - ч.п.6 (конюшня) – свободный.

Следует отметить, что в ходе к восточному фасаду примыкает, судя по всему, самовольная одноэтажная деревянная пристройка, имеющая свободный (не законсервированный) вход с востока.

Согласно письму РА от 17.11.2023 № 01-21-4309/23-0-1 входов в Объект было три, недействующие, закрывались в 2018 году.

4.6. Материалы фотофиксации Объекта от 16.11.2023



Фото 3. Панорамный снимок прилегающей территории к ОКН. Виден северный фасад ОКН (справа)



Фото 4. Фасады: северный и часть западного



Фото 5. Угол северного и западного фасадов



Фото 6. Часть западного фасада с входом в ч.п.6 пом.1-Н



Фото 7. Западный фасад



Фото 8. Часть западного фасада с входом в ч.п.3 пом.1-Н



Фото 9. Угол западного и южного фасадов



Фото 10. Левая часть южного фасада



Фото 11. Южный фасад



Фото 12. Со стороны восточного фасада. На переднем плане деревянная пристройка, предположительно, самовольная



Фото 13. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 14. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 15. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 16. Ч.п.6 (конюшня) пом.1-Н



Фото 17. Ч.п.7 (конюшня) пом.1-Н



Фото 18. Ч.п.8 (конюшня) пом.1-Н



Фото 19. Ч.п.4 пом.1-Н (коридор)



Фото 20. Ч.п.4 пом.1-Н (полы коридора)



Фото 21. Ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н (выход ч/з восточный фасад)



Фото 22. Ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н



Фото 23. Вход в ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н



Фото 24. Ч.п.5 (хоз.помещение) пом.1-Н



Фото 25. Ч.п.3 (конюшня) пом.1-Н



Фото 26. Ч.п.1 (тамбур) пом.1-Н
(выход через южный фасад)



Фото 27. Ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н



Фото 28.Ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н



Фото 29. Панорамный снимок ч.п.2 (конюшня) пом.1-Н (в левой части снимка) и помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта



Фото 30. Вход в ч.п.9 (конюшня) пом.1-Н со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта



Фото 31. Выход через восточный фасад со стороны помещений самовольной деревянной пристройки к восточному фасаду Объекта

Заместитель директора И.А.Золотовская

Начальник отдела формирования проектов И.В.Девятко

Заместитель начальника отдела по работе с объектами культурного наследия С.М.Пчелкина

Эксперт 1 категории отдела формирования проектов А.Л.Инешин

Приложение № 1
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)



Рис. 5. Схема расположения и краткие сведения по ОКН

Приложение № 2
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)

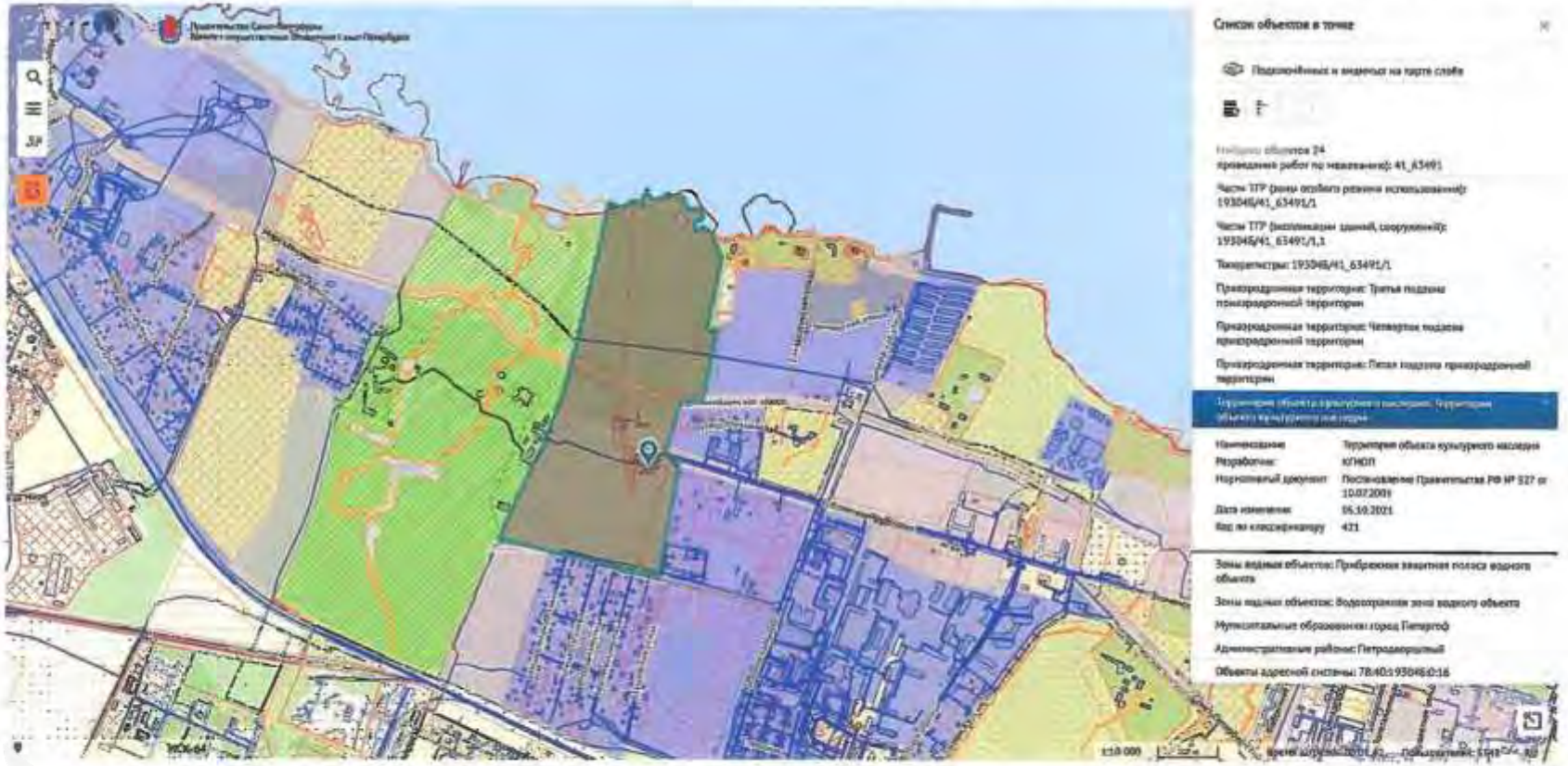


Рис. 6. Схема расположения и краткие сведения по территории ОКН

Приложение № 3
к Сведениям об объекте нежилого фонда, его фактическом использовании и материалы фотофиксации
ОКН федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача»
(Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е)



Рис. 7. Схема расположения и краткие сведения по земельному участку под ОКН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ ПЕТРОДВОРЦОВОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Калининская ул., д.7, г.Петергоф, 198510
тел.(812) 450-74-20 Факс (812) 450-65-18
E-mail: tupirdv@gov.spb.ru
www.gov.spb.ru

ОКПО 04032830 ОКОГУ 23010 ОГРН 1037841000647
ИНН/КПП 7819000990/781901001

№01-21-4309/23-0-1 от 17.11.2023

_____ от _____

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

Золотовской И.А.

17.11.2023

Уважаемая Ирина Александровна!

На Ваш исх. от 10.11.2023 № 14385-02/04 по вопросу организации аукциона на право заключения договора аренды (в рамках программы «Рубль за метр»), администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга (далее – администрация района) направляет запрашиваемую информацию по объекту недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный проспект, д.84а, литера Е (далее – Объект).

1. Объект является нежилым зданием, объектом культурного наследия оранжерея Дворцово-паркового ансамбля Собственная дача. Уведомлением от 20.05.2016 № 54055-12 Комитет имущественных отношений сообщил, что объект нежилого фонда свободен от третьих лиц. Передача Объекта в установленном порядке не производилась, ключи не передавались. Объект находился в неудовлетворительном состоянии. В целях сохранения Объекта от разрушения и недопущения посторонних лиц в 2018 году была выполнена консервация, защиты оконные и дверные проемы металлическим листами. В настоящее время здание находится в неудовлетворительном состоянии.

2. Элементы благоустройства отсутствуют. Объект не был оборудован централизованными инженерными системами: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения.

3. Входов на Объект три, не действующие, были закрыты.

4. 19.02.2020 Объект с представителем СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» по акту приема-передачи передан арендатору АО «Московская инвестиционно-строительная компания». Другими сведениями не располагаем.

5. Сведения о самовольных перепланировках на Объекте отсутствуют.

6. Фактических изменений внешних границ Объекта не выявлено.

7. Техническая документация на Объект отсутствует.

8. В связи с тем, что Объект не передавался администрации района для организации технического обслуживания, отсутствует возможность предоставить доступ на Объект.

ЕСЭД
Вх. № 01-7219/23

Заместитель
главы администрации И.А. Дмитриева

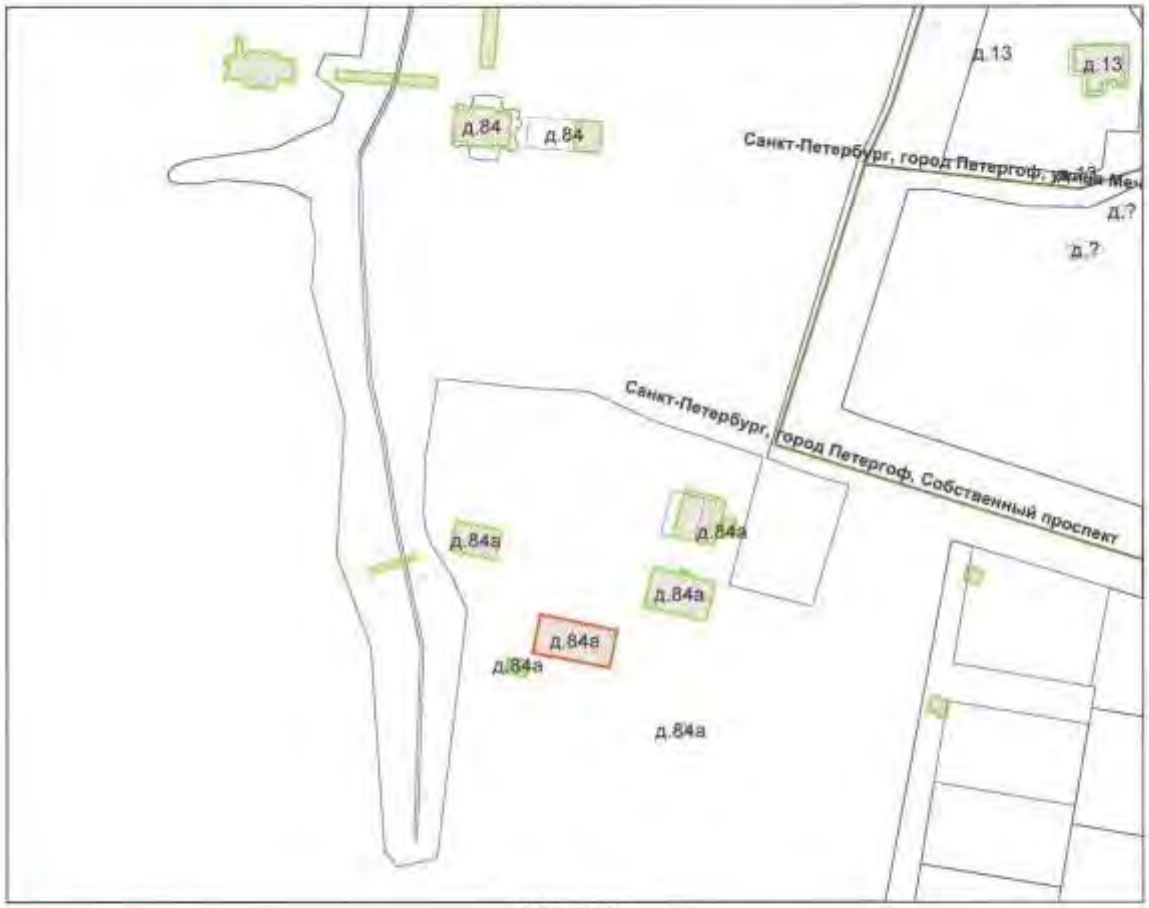
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0060885AAA6377F92DD22179EAB2010639
Владелец Дмитриева Наталья Александровна
Действителен с 18.04.2023 по 11.07.2024

ГБУ ГУИОН
№13713-02/05 от 17.11.2023

Глинин Александр Михайлович
+7(812)576-17-32

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Описательный адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а



М 1:2000

Условные обозначения
——— - граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Красносельского и Петродворцового районов

_____(Л.Г. Рыбалкина)
М.П. «23» августа 2012 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Петродворцового района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	***Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи -оранжерея***
район	**Петродворцовый**
город	**Петергоф**
улица (пер.)	**Собственный проспект, дом 84а, литера Е**

Наименование указано по данным ФГУК "Агентство по управлению и использованию памятников истории и культуры" Филиал по г. Санкт-Петербургу.

Квартал №
Инвентарный №620

СИТУЦИОННЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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	
		341					

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		
+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	271.7	

IV. Общие сведения

Назначение ***Нежилое***

Использование ***Прочее (конюшня)***

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 271.7 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
Е	Основное строение	25.45*13.40	341.0	3.40	1159
	Итого по строению:		341.0		1159

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Е Год постройки: ориентировочно 1905 Число этажей: 1
Группа капитальности: III 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	Удельные веса элементов с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструкт. элем.
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		бутобетонный ленточный	Отдельные глубокие трещины в сырые места в цоколе и под отмостками выпучивание отдельных участков стен	5		5	40	2.00
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки, или выветривание швов выкрашивание и выпадение отдельных кирпичей по плоскости стен сырые пятна	31		31	40	12.40
	б. Перегородки		деревянные оштукатуренные					0	
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное	деревянные неоштукатуренные	Балки имеют заметные прогибы, на древесине — массовые поражения гнилью	18		18	65	11.70
		надподвальное							
4	Крыша		оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Удовлетворительное	5		5	40	2.00
5	Полы		бетонные	Массовые разрушения покрытия и основания	8		8	65	5.20
6	Проемы	Оконные	одинарные створные	Без видимых дефектов				0	
		Дверные	деревянные	Ветхое	9		9	65	5.85
7	Внутр. отделка а. б.		мокрая штукатурка стен; окраска	Ветхое	6		6	65	3.90
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление			16	-16			
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электрощиты							
		Телевидение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы				2	-2			
				Итого	100.0		82.0		43.05

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{43.05 \times 100}{82.0} =$ **53.0%**

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	Удельные веса конструкт. 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. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутр. отделка а. б.								
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Теловедение							
		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	Удельные вес конструк-тивных эл-тов с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструк. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Внутр. отделка а. б.								
	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
		Теплоснабжение							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Смотровая яма							
9	Прочие работы								
				Итого	100		100		

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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	

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	Наименование 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 отнес. от группы зай.	На необрудов. питьевая	На этажность	На мансарду	Удельный вес несущ. конструкций					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Е	Основное строение	4	79 б	куб. м	18,90	0,62				0,86				0,71	13,42	1159	15554	53	7310
																Всего:	15554		7310
Стоимость в ценах 2009 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2008г. № 1550																	1678457		882829

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

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	% сбережен.	% износа	Инвентарь	Стоимость измерителя на тот период	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	15554	7310					15554	7310
2009	1878457	882829					1878457	882829

« 24 » сентября 2009 г. Исполнил _____ (Иваненко Т.В.)

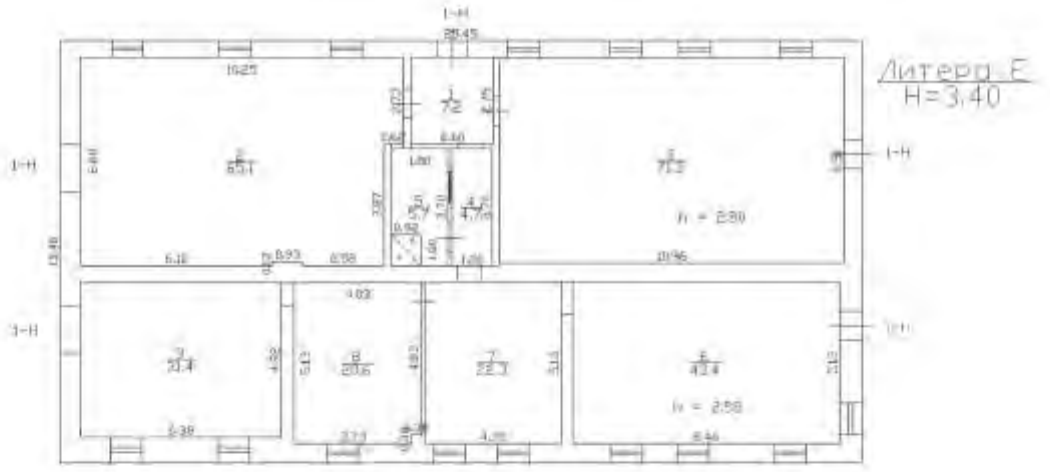
« » сентября 2009 г. Проверил _____ (Войтова Т.Е.)

« » сентября 2009 г. Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Петродворцового района _____ (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

План 1 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

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	7.2		2.80	
		2	конюшня	65.1		2.80	
		3	конюшня	71.3		2.80	
		4	коридор	4.7		2.80	
		5	хозяйственное помещение	5.7		2.80	
		6	конюшня	43.4		2.58	
		7	конюшня	22.3		2.58	
		8	конюшня	20.6		2.58	
		9	конюшня	31.4		2.58	
Итого по помещению 1-Н:				271.7			
Итого по нежилым помещениям :				271.7			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 271.7

Кроме того:

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

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / Шарапова М.В. /

Проверил: _____ / Иваненко Т.В. /

Руководитель Петродворцового отделения филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Красносельского и Петродворцового районов _____ / Л.Г. Рыбалкина / _____

« 22 » сентября 2009 г.

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 24.03.2025, поступившего на рассмотрение 24.03.2025, 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: 5

24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232849	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:40:19304Б:0:16
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е
Площадь, м2:	271.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Дворцово-парковый ансамбль Собственной дачи-оранжереи
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1905
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3831743.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:1930402:1136
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:40:1930402:1062
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревлова Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

I. Сведения о зарегистрированных правах

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232849	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025

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 78-78-05/0023/2009-641 21.12.2009 00:00:00
3	Документы-основания	3.1	Опись, выдан 19.05.2009
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:	21.12.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-05/0025/2009-595
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Опись, выдан 10.07.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем законном и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232849			
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025		

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечивающей документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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	Принадлежащие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничений права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

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: 5
24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232849			
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1025		

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	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: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5
24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232849			
Кадастровый номер: 78:40:1936402:1025	Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.10.2024 по 25.10.2025	
полное наименование должности		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 24.03.2025, поступившего на рассмотрение 24.03.2025, 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: 4
24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232846			
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136		

Номер кадастрового квартала:	78:40:1930402
Дата присвоения кадастрового номера:	14.08.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, участок 84а
Площадь, м2:	475 +/- 8
Кадастровая стоимость, руб:	702990.45
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:40:1930402:1025
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	коммунальное развитие
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Деревлева Алена Дмитриевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232846	
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136

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 78:40:1930402:1136-78/005/2019-1 26.08.2019 17:41:37
3	Документы-основания	3.1	Опись, выдан 19.05.2009
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	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	Принципиальная 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	

должность		инициалы, фамилия

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232846			
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136		

12	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: [illegible]	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: 4
24.03.2025г. № КУВИ-001/2025-76232846			
Кадастровый номер:	78:40:1930402:1136		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 13 ноября 2023 года

Обследование начато в «15» час. «13» мин.
Обследование окончено в «15» час. «20» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 10 ноября 2023 года № 8318 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В.;

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Кевлишвили В.В.

в присутствии:

проведено обследование здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:1930402:1025.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0022К031000000.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 271.7 кв.м. Этаж: первый. Вход: 5 отдельных со двора. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС «Аренда» отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: памятник федерального значения.

Основание пользования (при наличии): вещные права: право государственной собственности Санкт-Петербурга (рег. № 78-78-05/0023/2009-641 от 21.12.2009), обязательственные права: отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olimpus Tough TG-4(№ 3400579)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН, приложенной к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 18.10.2023 № 04-07-21313/23-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен
[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется
[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт
[ ] Удовлетворительное
[ ] Отличное
[V] Неудовлетворительное (согласно сведениям БД ИТС «Аренда»)
[ ] Нормальное

Вид использования Объекта: по визуальным признакам Объект не используется.
Пользователь: не выявлен.
Перепланировка/переустройство: не выявлялись в связи с частичным разрушением потолочного и напольного покрытия.
Иные лица, использующие Объект: сведения отсутствуют.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☐ электроснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

☐ теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☐ не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект свободный. Объект находится в полуразрушенном состоянии. По визуальным признакам хозяйственная деятельность на Объекте не осуществляется.

Выявленные нарушения: выявить не представилось возможным.

Приложение:

V	Фототаблица	☐	Копии документов технического учета

Иное:

Главный специалист		/ Бабаенко С.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Ведущий специалист		/ Кевлишвили В.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

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

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

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: / Бабаенко С.В. /

/ Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: / Бабаенко С.В. /

/ Кевлишвили В.В. /

Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кенлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: / Бабаенко С.В. /

/ Кевлишвили В.В. /

Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

/ Кеплиниили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид на Объект

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 13 ноября 2023 года в соответствии с заданием № 8318 от 10 ноября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Бабаенко С.В. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

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

Экземпляр № 1

781510367640056

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



05.09.2015
Дата съемки (число,месяц,год)



1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Оранжерея

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 - нач. XX вв.

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

- Постановление Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» № 527 от 10.07.2001 г.

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

г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

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 объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-526 от 13.11.2015 г.



8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши. Конструктивная система: исторический материал стен – кирпич. Архитектурно-художественное решение фасадов: исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений.

- Распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения " Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» № 10-470 от 05.10.2015 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 . 10 . 2015

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

25.08.2017 № 01-19-344/17

Об утверждении охранного обязательства Собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», 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 федерального значения «Оранжерея», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

Первый заместитель председателя КГИОП А.Г. Леонтьев

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 25.08.2015 № 09-544/15

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

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

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

7	8	1	5	1	0	3	6	7	6	4	0	0	5	6

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

Оранжерея

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 – нач. XX вв. Входит в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84)

59-7806100-060107090676?0

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

федерального [V] регионального [ ] муниципального [ ] значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник [V] ансамбль [ ]

(нужное отметить знаком "V")

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

постановление Правительства РФ № 527 от «10» июля 2001 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Петергоф

(населенный пункт)

улица --- д. --- корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

южнее дворца (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527);
Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 14.03.2017 № 90/2017/11777747)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

59-740e7160-4660-4709-b87b-70

предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству.

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

Прилагается: 6 (шесть) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

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

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

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

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

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

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

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

указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в

59-740e7100-060107060d7b70

соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

99-740e7100-6601070993879

работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

59-740e7100-0901020904d7b70

категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

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

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения и к объекту культурного наследия в Международный день памятников и исторических мест, а именно 18 (восемнадцатого) апреля ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

50-740e7100-0601070900d7b70

правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия, определенные КГИОП на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ:

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

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

59-74067100-06010709004d7b70

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных

59-740e7100-060107000d7b70

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

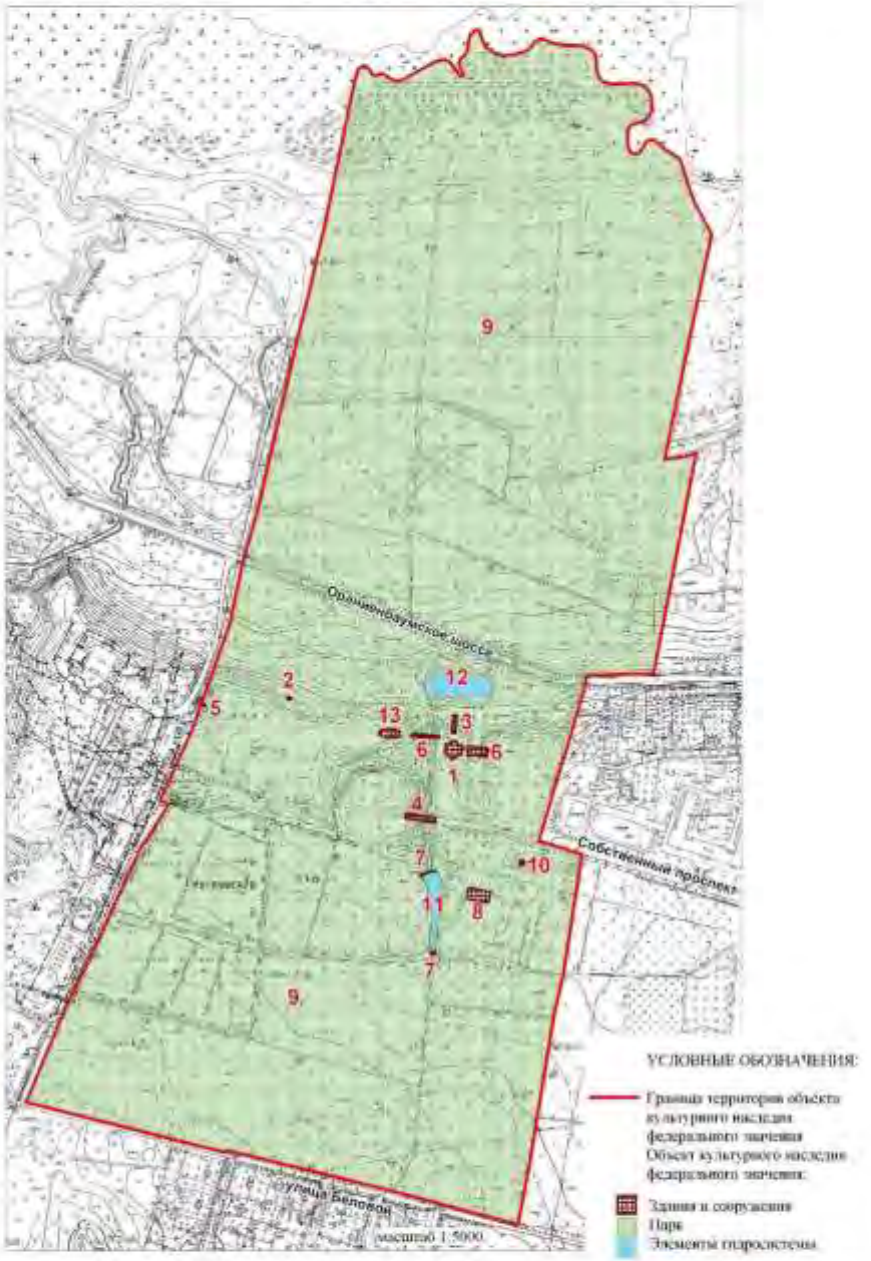
Приложение:

1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», утвержденные распоряжением КГИОП от 13.11.2015 № 10-526;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», определенный распоряжением КГИОП от 05.10.2015 № 10-470;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от _____ № _____

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:



Состав объекта:

1. Дворец
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит.А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница(северное дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (к западу от дворца)
5. Мост (через овраг у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через овраги восточнее и западнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Б;
г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. пруд (в южной части парка)
12. пруд с водомбриком (питания террасы)
13. церковь Пресвятой Троицы (западнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. В)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Режим использования территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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 и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	   

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной балюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	  

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве I этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты - местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	 

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И.
Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория, сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	 

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов), в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы;	
		архитектурные сооружения – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка:	
		местоположение дворца: на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге;	
		историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец;	
		исторические видовые перспективы, в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена	
		перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Ораниенбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного садика;	

		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы –** решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: композиционный центр парка – придворцовый участок, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	   

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	   

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников;	
		садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог;	
		бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	 

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

			
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	  
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины	
		северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84в, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия федерального значения «Оранжерея»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, город Петергоф,
Собственный проспект, дом 84а (согласно постановлению Правительства РФ
от 10.07.2001 № 527: южнее дворца), входящего в состав объекта культурного наследия
федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» (согласно
постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Санкт-Петербург, г. Петергоф,
Собственный просп., 84)



1. Общий вид с северо-запада.



2. Вид с юго-запада.



3. Внутреннее помещение.



4. Внутреннее помещение.



5. Внутреннее помещение.



6. Стропильная система.

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

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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru
Email: cioookn@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

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

Кох Ю.П.

№01-43-19790/25-0-1 от 04.08.2025

№ 01-43-19790/25-0-0 от 04.08.2025
На № 05-07-31834/25-0-0 от 04.08.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:

1. **Санкт-Петербург, город Красное Село, территория Дудергоф, проспект Двадцать Пятого Октября, дом 15, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Павильон минеральных вод Верландера».
2. **Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е** на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Оранжерея», входящего в состав ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».

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

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим

имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0E078575D177C8D051539C44A6F27F71
Владелец **Сырцова Елена Петровна**
Действителен с 13.02.2025 по 09.05.2026

Е.П. Сырцова

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

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

Санкт-Петербург, город Петергоф,
Собственный проспект, дом 84а, литера Е

(Адрес объекта)

«10» августа 2017 г.

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

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

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

«Оранжерея», в составе комплекса Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача" – объект культурного наследия федерального значения, на основании постановления Правительства РФ № 527 от 10.07.2001

(Наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Санкт-Петербург

(Республика, область, район)

г. Петергоф

(Город)

улица Собственный проспект д. 84а литер Е офис -

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Отмостка отсутствует. К восточной стороне примыкает позднейшая деревянная пристройка, у западной стороны также расположено временное деревянное сооружение. Штукатурный слой фасадов, печных труб, профилированного карниза практически утрачен. В кирпичной кладке стен имеются трещины, наблюдается утрата шовного раствора, разрушение кирпича, наблюдаются следы увлажнения в нижней части стен. Кровля мягкая. Оконные заполнения деревянные, со стороны фасадов закрыты поликарбонатными листами, со стороны помещений полиэтиленовой пленкой. Лучковые перемычки усилены металлическими швеллерами.

Дверные заполнения деревянные поздние. Сети инженерного обеспечения в неудовлетворительном состоянии, часть отсутствует.

В помещениях полы бетонные в южном крыле, деревянные в северном крыле, потолки деревянные, стены южного крыла оштукатуренные, стены северного крыла не оштукатурены. Помещения находятся в неудовлетворительном состоянии.

(дается краткая характеристика объекта культурного наследия в целом, справка о датах и истории его сооружения)

2. Перечень критериев отнесения объектов культурного наследия к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии:

а) утрата инженерных коммуникаций (электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение):

имеется

б) деформация фундамента, цоколей, отмосток:

имеется

в) горизонтальные и вертикальные сквозные трещины в стенах:

не имеется

г) прогиб, нарушение покрытия кровли или ее отсутствие:

не имеется

д) деформация перекрытий или их отсутствие:

имеется

е) отсутствие заполнения дверных и оконных проемов:

имеется

3. Выводы:

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

4. Подписи:

Представитель органа государственной охраны: _____ (Подпись) Ольга Александровна Баталова (Ф.И.О. полностью)

УТВЕРЖДАЮ
Начальник Управления по охране и использованию объектов культурного наследия

_____ Е.Е. Ломакина

«26» октября 20 20 г.

АКТ
проведения обследования состояния и фотофиксации объекта культурного наследия

Санкт-Петербург
г. Петергоф

«28» октября 2020 г.

Представитель КГИОП, в лице специалиста 1-й категории отдела пригородных районов Управления по охране и использованию объектов культурного наследия Пашениной Ю.О. произвел осмотр и фотофиксацию объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе комплекса «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е (согласно постановлению Правительства РФ от 10.07.2001 № 527) и составил данный акт (далее-акт).

Годы постройки (перестройки) и архитектор: кон. XIX – нач. XX вв.

1. Сведения о техническом состоянии элементов объекта культурного наследия

Наименование элемента	Имеется		Отсутствует	Утрачены
	Удовлетворительное состояние	Неудовлетворительное состояние		
1. Архитектурно-конструктивные элементы объекта культурного наследия:				
а) основания:				
- фундамент: ленточный бутовый;		✓		
- цоколи:			✓	
- отмостки:			✓	
б) несущие конструкции:				
- стены: кирпичные;		✓		
- колонны, столбы:			✓	
в) перекрытия:				
- межэтажные (чердачные):				✓
- перемычки оконных и дверных проемов: прямые;		✓		
г) крыши: двускатная с дымовыми трубами (3 шт.);				

- мауэрлат: деревянный;		✓		
- стропила: деревянные;		✓		
- обрешетка: деревянная;		✓		
- кровля: металлическая;		✓		
д) главы и шатры:				
- конструкции:			✓	
- покрытие:			✓	
е) наружные водоотводные конструкции:				
- желоба:			✓	
- трубы:			✓	
- сливы:			✓	
ж) фасады:				
- облицовка стен: гладкая штукатурка;		✓		
- окраска стен: окраска по штукатурке;				✓
- монументальная живопись:			✓	
- лепнина:			✓	
- декоративные элементы:			✓	
- карнизы: венчающий профилированный карниз;		✓		
			✓	
- пилястры:			✓	
- балконы:			✓	
- лоджии:			✓	
- крыльца:		✓		
- окна: проемы прямоугольной формы, поздние с деревянным заполнением;		✓		
- двери: поздние, проемы прямоугольной формы, глухие с деревянным заполнением;				
з) интерьеры помещений: * исторические интерьеры утрачены				
- полы: плитка, доска, открытый грунт;		✓		
- перекрытия (междуэтажные, перемычки оконных и дверных проемов):				✓
- стены: оштукатурены, окрашены;				✓
- перегородки: позднейшие дощатые;		✓		
- живопись:			✓	
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения:			✓	
- карнизы:			✓	
- лестницы:			✓	
- двери:			✓	
и) монументы:				
- постамент:			✓	
- скульптура:			✓	
- обелиск:			✓	
- колонна:			✓	
к) инженерные коммуникации:				
- электроснабжение:		✓		
- отопление:			✓	
- водопровод:			✓	
- канализация:			✓	
л) территория объекта культурного наследия: в границах территории объекта культурного				

наследия федерального значения «Парк», входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача».				
2. Предметы декоративно-прикладного искусства:			✓	
3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.), предметов декоративно-прикладного искусства (живописи, скульптуры) и территории:				
- фундамент: наблюдаются трещины и осадки капитальных стен; наблюдается нарушение гидроизоляции (следы намокания и биопоражения на стенах внутренних помещений); - стены: деструкция кирпичной кладки, утраты, вывалы кирпича, сколы, трещины, выбоины, выветривание шовного раствора; - перекрытие чердачное: историческое утрачено; дощатое перекрытие по деревянным балкам, деструкция, утрата элементов, биопоражения, следы намокания; - мауэрлат: наблюдается рассыхание древесины; - стропила: рассыхание древесины, локальные участки намокания, биопоражения; - обрешетка: локальные участки намокания, биопоражения; - кровля: коррозирована; - облицовка стен: штукатурный слой северного фасада утрачен, южный фасад - наблюдаются деструкция, утраты штукатурного слоя, в том числе до оголения кирпичной кладки, трещины в штукатурном слое; - карнизы: наблюдается оголение до кирпичной кладки, вывалы кирпича, деструкция кирпичной кладки, трещины, выветривание шовного раствора; - окна: частично утрачены, заколочены, зашиты; наблюдается рассыхание древесины, утрата окрасочного слоя; интерьеры помещений: исторические интерьеры утрачены - полы: утраты напольного покрытия до открытого грунта; - стены: штукатурный и окрасочный слои утрачены, до оголения до кирпичной кладки; наблюдается деструкция кирпичной кладки; следы загрязнений и биопоражения;				

3. ФОТОФИКСАЦИЯ:





4












5








Представитель КГИОП

А.С. СОКОЛЬЦОВ

подпись

Ю.О.Пашенина
ФИО

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

ПРИКАЗ

27 ноября 2015 г. Москва № 22045-р

О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв., входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв. (г. Санкт-Петербург), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, п р и к а з ы в а ю :

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея», кон. XIX – нач. XX вв. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): г. Санкт–Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово–парковый ансамбль «Собственная дача», XVIII–XX вв., в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781510367640056**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра Г.У.Пирумов

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

05.10.2015 № 10-470

Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

1. Определить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литеры А, Б, В, сооружение 1, литера МА, сооружение 2, литера ЛА; Собственный проспект, дом 84а, литеры Е, Д, сооружение 1, литера ПА (г. Петергоф, Собственный просп., 84), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившими силу распоряжения КГИОП от 05.02.2015 № 10-51 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Пресвятой Троицы» и от 25.03.2015 № 10-122 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дворец».

3. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя Комитета –
начальник Управления государственного
учёта объектов культурного наследия Г.Р.Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 05.10.2015 № 10-470

Предмет охраны
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

№ пп	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	местоположение и историческое объемно-планировочное решение ансамбля (основные принципы планировки заложены при Петре I, окончательно сложилось к концу XIX века), включающего парк, расположенные на его территории здания, сооружения и объекты гидросистемы: дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. (восстановление), арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. (реставрация фасадов) (№ 1 на плане), церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление) (№ 13); колодец, XVIII-XIX вв. (№2), лестница, XIX в. (№ 3), мост, сер. XIX в. (№ 4), мост, XIX в., XX в. (№ 5), мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (№ 6), мосты-плотины (два), XIX в. (№ 7), оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 8), погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (№ 10), пруд, XIX в. № 11), пруд с водосбросом, сер. XIX в. (№ 12) исторически сложившиеся визуальные связи между элементами ансамбля, исторический рельеф территории, исторические панорамные и перспективные виды	

1. Дворец, 1844-1850 гг., арх. Штакеншнейдер А.И., 1955-1960 гг. – восстановление, арх. Бенуа И.Н., 1977-1980 гг. - реставрация фасадов

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера А

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, включая крыльца-террасы по южному и северному фасадам и крыльцо по восточному фасаду; исторические конфигурация (мансардная, с переломом в нижнем уровне и окнами-люкарнами) и габариты крыши; исторический материал окрытия (металл) и колер окраски кровли. исторические дымовые трубы; * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1850-е гг. (проект А.И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); историческая лестница в подвал – историческое местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк; исторические сводчатые перекрытия подвала на распалубках;	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах исторических капитальных стен	

4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в приемах и формах «второго барокко»; материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал отделки фасада – окрашенная штукатурка; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; две террасы с южного и северного фасадов: местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадок и ступеней – известняк; историческое ограждение из фигурных тумб и фигурных металлических решеток ограждений; крыльцо по восточному фасаду – исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал покрытия площадки и ступеней – известняк; две скульптуры львов - исторические местоположение, габариты, конфигурация, материал; балконы в уровне 2 этажа – исторические местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; фигурные кронштейны балконов по восточному и западному фасадам – исторические местоположение, габариты, материал; французские балконы в уровне мансарды - исторические	   

		местоположение, габариты, конфигурация; фигурные решетки ограждения – исторические материал и рисунок; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: исторические профилированные наличники оконных и дверных проемов; декоративные наличники окон-люкарн; сандрики сложной формы, оформляющие оконные и дверные проемы; тяга в уровне 1 этажа; междуэтажная профилированная тяга; венчающий профилированный карниз с сухариками; фасады с двух сторон фланкируют в уровне первого этажа рустованные пилястры переходящие в уровне второго этажа в каннелированные колонны; исторический парапет с ложной балюстрадой, тумбами и вазонами; исторические местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр; четырехколонный портик в уровне первого этажа оформленный рустованными прямоугольными пилястрами и скульптурами атлантов, с волютообразной нижней частью на фигурной тумбе, в уровне 2 этажа каннелированными колоннами и завершенный лучковыми фронтонами и аттиковым завершением –	  

		северный и южный фасады; картуши с фигурами ангелов по центральной оси в уровне второго этажа по северному и южному фасадам; лепные вставки в подоконном пространстве 1 этажа с растительным орнаментом, гуттами и рокайлями	

2. Церковь Пресвятой Троицы, 1858 г., арх. Штакеншнейдер А.И., 1950-е гг. (восстановление), Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, лит. В (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические* габариты и конфигурация здания, включая крыльцо по западному фасаду и подземный ход по северному; конфигурация и габариты крыши, включая купол, световой барабан и луковичную главку; исторический материал окрытия и характер отделки, рисунок декоративных элементов кровли; исторические кресты – местоположение, габариты и конфигурация, материал, характер отделки * здесь и далее под историческим понимается облик памятника по состоянию на 1860-е гг. (проект .И.Штакеншнейдера)	
2	Конструктивная система здания:	исторические капитальные стены (кирпичные); исторические сводчатые перекрытия – местоположение, габариты, конфигурация; историческое купольное перекрытие - местоположение, габариты, конфигурация	

3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в характере необарокко; исторический колер окраски (по результатам натурных и архивных исследований); материал отделки цоколя – известняковые блоки; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка; историческое местоположение, габариты и конфигурация исторических дверных и оконных проемов; исторический материал (дерево), цвет и рисунок расстекловки оконных и дверных заполнений; гранитное крыльцо на западном фасаде – местоположение, габариты, конфигурация; историческое декоративно-художественное оформление фасадов, в том числе: каннелированные полуколонны (материал - известняк) фланкирующие арочные проемы; лучковые фронтоны; пилястры; гладкий фриз и карниз большого выноса; филенки; исторический материал, местоположение, габариты, конфигурация орнаментального декора, в том числе во фронтонах, в оформлении проемов, в оформлении капителей пилястр	 

5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	архитектурно-художественное оформление интерьера в характере необарокко в соответствии с проектом А.И.Штакеншнейдера.	

3. Парк, 1730-е-1740-е гг., 1790-е гг., 1843-1854 гг., инж. Гейрот А.Ф., арх. Штакеншнейдер А.И.
Санкт-Петербург, между Беляева ул. и берегом Финского залива

1	Объемно-пространственное и планировочное решение, рельеф:	**местоположение парка**: территория, сохранившаяся в своих исторических границах и ограниченная с севера южным берегом Финского залива, с юга – улицей Беловой, с востока – историческими дренажно-мелиоративными канавами (непосредственно примыкает к территории «Дачи Бенуа» (земли б. деревни «Бобыльская» и немецкой колонии), с запада непосредственно примыкает к дворцово-парковому ансамблю «Сергиевка»; Ораниенбаумским шоссе (Петергофская дорога) парк делится на две террасы - нижнюю и верхнюю; **исторический рельеф местности:** парк расположен на 2-х террасах (верхней и нижней) бывшего Литоринового моря), в том числе: Литориновый уступ (глинт) с оврагом, разделяющимся не несколько частей, западную и восточную,в западном рукаве оврага – ручей;	 

		объемно-пространственная композиция парка (период создания: начат при Петре I, окончательно сформирован в 1843 - 1850-х годах, проект парка, цветочных партеров и формирование ландшафта – садовые мастера П. Эрлер, И.Карзанов), в том числе: центральная композиционная продольная ось парка – участок Ораниенбаумского шоссе (историческая Нижняя Петергофская дорога), разделяющая парк на две террасы; **архитектурные сооружения** – объекты культурного наследия на территории парка, их местоположение и исторически сложившаяся роль в организации перспективных и панорамных видов территории парка: **местоположение дворца:** на верхней террасе с видовым просмотром на Финский залив – принцип построения усадебных комплексом при Петре I по Нижней Петергофской дороге; историческая конфигурация склона – откоса верхней террасы парка, на вершине которой размещен дворец; **исторические видовые перспективы,** в том числе: панорамная перспектива с севера на юг по оси дворца: от дворца на Финский залив – лесная просека, являющаяся визуальной связью верхней и нижней террас парка*; * в настоящее время утрачена перспектива с Ораниенбаумского шоссе на дворец; видовая перспектива с Оранненбаумского шоссе на Троицкую церковь; перспектива к западу от дворца на Троицкую церковь через мост; перспектива с южной стороны дворца - визуальный просмотр дворца со стороны собственного садика;	   

		овраг сложной конфигурации в плане, пересекающий территорию парка и определяющий его композиционную структуру, его историческая трасса, конфигурация откосов; **историческая планировка и её элементы –** решена в пейзажном стиле с элементами регулярности, в том числе: композиционный центр парка – придворцовый участок, образованный тремя историческими регулярными садами (цветочные партеры): – Собственный сад (к югу от Дворца) ограничен с западной и восточной стороны сохранившимися старовозрастными рядами липы мелколистной (б. шпалерные посадки); - восточный партер (к востоку от Дворца), с южной стороны и восточной стороны сохранилась дубовая роща; - Нижний партерный сад (у подножия верхней террасы возле Нижнего пруда), сохранилась фрагментарно рядовая посадка липы мелколистной; их историческое (XIX в.) планировочное решение, состав насаждений и характер цветочного оформления; тип партера – разрезной (цветочный); парковая дорога в створе Собственного проспекта по деревянному мосту через западный овраг до парка «Сергиевка»; от западного оврага до парка «Сергиевка» оформлена дубовой аллеей; Морская дорога – пейзажная парковая дорога вдоль южного берега Финского залива (проходит через все дворцово-парковые ансамбли, расположенные вдоль Нижней Петергофской дороги); парковые пейзажные дороги к Троицкой церкви с западной стороны со стороны парка «Сергиевка»;	   

		площадка щебеночно-набивная с западной стороны Троицкой церкви; площадка щебеночно-набивная вокруг дворца; историческое местоположение входа в парк (по дороге под мостом-террасой), обозначенное со стороны Ораниенбаумского шоссе фрагментом кирпичных столбов ворот; сочетание открытых пространств (лугов, полян, прудов, площадок) с ландшафтными группами деревьев, массивами (лесными) деревьев, аллеями, мостами, гидротехническими сооружениями, малыми формами; **акценты парковой ландшафтной композиции** открытого и полуоткрытого пространства, опушек массивов (лесных массивов) – группы, солитеры из хвойных деревьев (лиственница сибирская, сосна обыкновенная, ель европейская, пихта европейская), из лиственных деревьев (дуб черешчатый, липа мелколистная); солитерные посадки дуба черешчатого (утрачены) в нижнем партере, в собственном саду; аллея из дуба черешчатого от западного оврага до парка «Сергиевка»; рядовая посадка липы мелколистной с западной и восточной сторон собственного садика с южной стороны двора; рядовая посадка липы мелколистной по периметру нижнего пруда; дубовая роща (посадки петровского периода – дуб черешчатый) западнее оранжерейного комплекса. дубовая роща (посадки сер. XIX в. – дуб черешчатый) с южной стороны восточного партера; старовозрастные группы липы	   

		мелколистной, клена остролистного, дуба черешчатого на верхней террасе; исторический видовой состав насаждений и цветников из летников и многолетников;	
		садово-парковые дорожки и площадки, их трассы, ширина, конструкция (щебеночно-набивные); газонные бровки дорог;	
		бетонный погреб на склоне террасы – местоположение, габариты, исторический облик;	
2	Насаждения:	исторический видовой состав: дуб черешчатый, липа мелколистная, ольха черная, клен, ясень, сосна, лиственница сибирская, ива); кустарники – дерен кроваво-красный, спирея дубравколистная; исторический характер посадок в соответствии с проектными и фиксационными материалами XIX века – отдельные и групповые, рядовые, кулисные; исторические рядовые посадки лип в обрамлении Собственного сада, восточного партера и нижнего сада, открытые поляны с дубовыми рощами восточнее Дворца и южнее здания Оранжереи;	

		на нижней террасе – ель, сосна, лиственница, ольха, береза;	
3	Малые формы:	каменные постаменты скульптур, ранее находившихся в Собственном саду; фонтаны в Нижнем саду (утрачены в XX в.)	
4	Гидротехническая система:	включает пруды с плотинами, ручьем, колодцем с бассейном, а также дренажно-мелиоративными канавами, характер оформления откосов прудов – булыжным камнем и дерном; булыжное мощение - крепление водотоков; канавы, посредством которых осуществлялся сброс избытков воды из прудов и от ключей (водообеспечение прудов с южной стороны осуществлялось от пруда Бауш посредством дренажно-мелиоративных канав)	 

4. колодец, XVIII-XIX вв. (западнее дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	местоположение (на верхнем склоне террасы)	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной облицовки	

5. лестница, XIX в. (севернее дворца)

Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 2, литера ЛА

1	Объемно-пространственное решение:	трехмаршевая лестница, расположенная на склоне террасы и ведущая от её нижнего уровня к дворцу	
2	Конструктивная система:	известняковые ступени – исторический материал и профиль, гранитный поребрик с тумбами для установки ваз для цветов	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	первоначальное архитектурное решение середины XIX в., в т.ч. мозаичные полы на междумаршевых площадках – историческая техника исполнения, рисунок, цветовое решение	

6. мост, сер. XIX в. (к западу от дворца)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг, идущий в направлении с юга на север к западу от дворца – первоначальное местоположение* * утрачен, в уровне поверхности земли склона оврага сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	

			
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

7. мост, XIX в., XX в. (через овраг у границы с Сергиевкой)

1	Объемно-пространственное решение:	мост, перекинутый через овраг возле границы парка с парком ансамбля Сергиевка – первоначальное местоположение* * утрачен, сохранились фрагменты каменных конструкций устоев	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

8. мосты (два), сер. XVIII в., 1867 г., арх. Ган Э.Л. (через овраги восточнее и западнее дворца) город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, литера Б; город Петергоф, Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА

1	Объемно-пространственное решение:	Церковный мост (Собственный проспект, дом 84, сооружение 1, литера МА), перекинутый через овраг к западу от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение, габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных конструкций устоев; Широкий мост (мост-галерея) (Собственный проспект, дом 84, литера Б), перекинутый через овраг к востоку от дворца – исторические (середина XIX в.) местоположение,	

		габариты и конфигурация * * пролетное строение моста утрачено, сохранились фрагменты кирпичных сводчатых конструкций устоев	
2	Объемно-пространственное и конструктивное решение:	сохранившиеся элементы исторических (XIX в.) конструкций мостов (фрагменты кирпичных устоев)	  
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое (исторические (середина XIX в.) архитектурное решение мостов – конфигурация, облик пролетных строений, оформление фасадов, рисунок балюстрад, облик декоративных ваз на балюстрадах	

9. мосты-плотины (два), XIX в. (на южном пруду)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА

1	Объемно-пространственное решение:	2 моста-плотины (северный расположен по адресу: Собственный проспект, дом 84а, сооружение 1, литера ПА, южному адрес не присвоен), ограничивающие с южной и северной сторон пруд в южной части парка – первоначальное местоположение, габариты	
2	Конструктивная система:	сохранившиеся фрагменты каменной кладки устоев южного моста-плотины	
		северного моста-плотины	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами	

10. оранжерея, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е

1	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация в плане одноэтажного здания, исторические габариты, конфигурация и высотные отметки двускатной крыши	

2	Конструктивная система:	исторический материал стен - кирпич	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер отделки фасадов – окрашенная штукатурка, историческое архитектурное решение фасадов в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами; исторический материал (дерево), рисунок расстекловки и цветовое решение оконных заполнений	

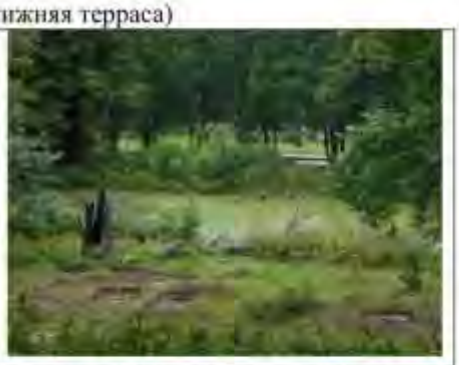
11. погреб, кон. XIX-нач. XX вв. (южнее дворца)
город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Д

1	Объемно-пространственное решение:	сооружение, решенное в виде небольшого холма цилиндрической формы, боковые стены полуциркульной формы – первоначальные местоположение, габариты, конфигурация	
2	Конструктивная система:	бетонные стены и свод	
3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	исторический характер оформления – неоштукатуренная окрашенная бетонная поверхность, исторические габариты дверного проема, исторический рисунок и материал (дерево) дверного заполнения	

12. пруд, XIX в. (в южной части парка)

1	Объемно-пространственное решение:	пруд, образованный двумя мостами-плотинами (п. 9) в верховьях оврага, расположенного к западу от дворца, по форме близкий к сильно вытянутому в направлении с севера на юг треугольнику – исторические габариты и конфигурация в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов, их материал (одернованные)	

13. пруд с водосбросом, сер. XIX в. (нижняя терраса)

1	Объемно-пространственное решение:	исторические местоположение (в саду нижней террасы), габариты и конфигурация пруда в плане	
2	Конструктивная система:	исторические конфигурация и профиль откосов берегов пруда, их материал (одернованные); историческое местоположение, габариты и конструктивное решение водосброса; исторические конструкции моста, расположенного с южной стороны пруда у впадения в него ручья	
3	Архитектурно-художественное решение:	историческое архитектурное решение моста в соответствии с архивными проектными и фиксационными материалами – арочный однопролетный мост, облицованный гранитом	

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

13.11.2015 № 10-526

Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 9.1, 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», пунктом 3.59 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 1 к настоящему распоряжению

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84, согласно приложению № 2 к настоящему распоряжению.

2. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

2.1. Внесение информации о границах территории и режиме использования территории объекта культурного наследия, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

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

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

3. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

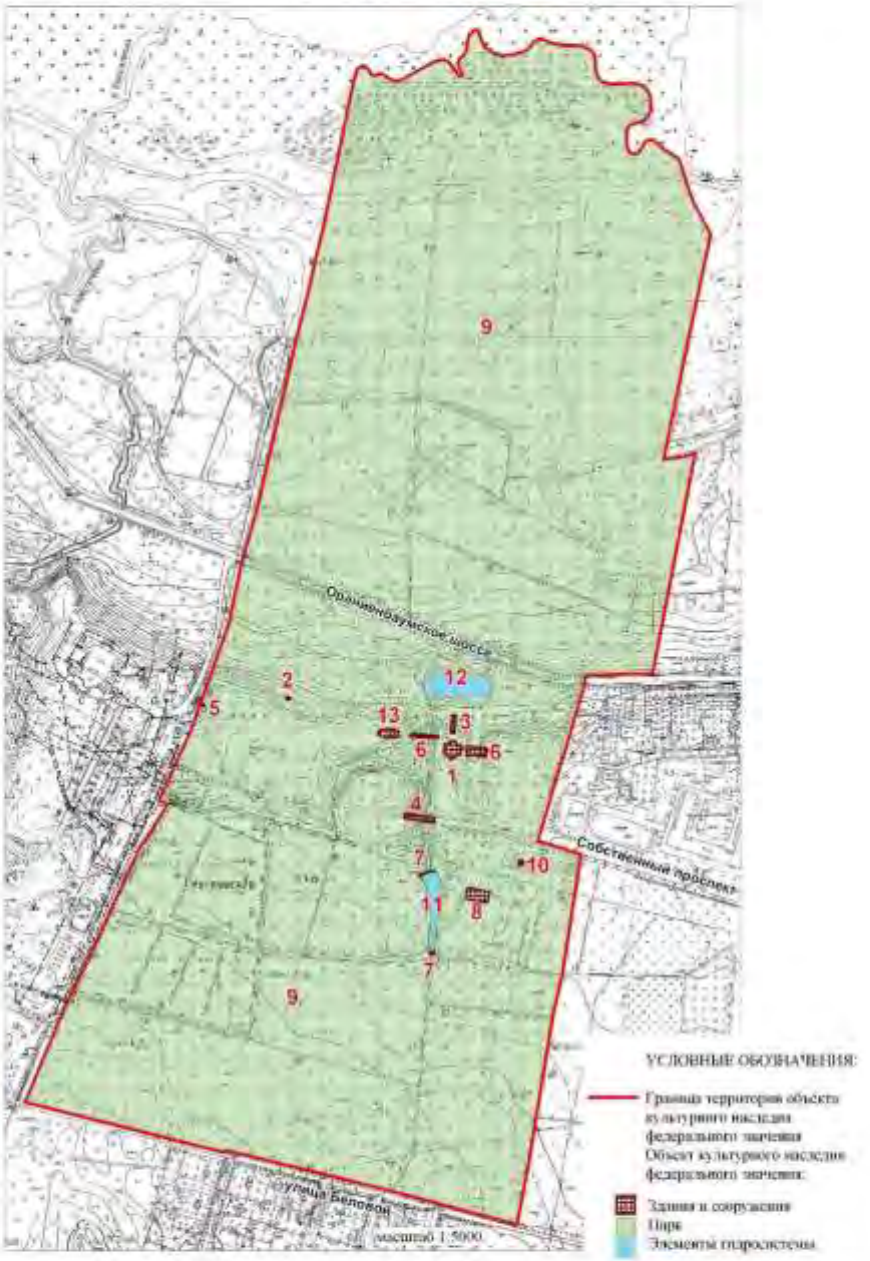
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного учета
объектов культурного наследия Г. Р. Аганова

Приложение № 1
к распоряжению КГИОП
от 13.11.2015 № 10-526

Границы территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84

1. Схема границ территории объекта:



Состав объекта:

1. Дворец
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит.А)
2. Колодец (западнее дворца)
3. Лестница(северное дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84,
сооружение 2, лит. ЛА)
4. Мост (к западу от дворца)
5. Мост (через овраг у границы с Сергиевкой)
6. Мосты (два) (через овраги восточнее и западнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. Б;
г. Петергоф, Собственный пр., д. 84,
сооружение 1, лит. МА)
7. Мосты-плотины (два) (на южном пруду)
8. Оранжерея (южнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е)
9. Парк
10. Погреб (южнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Д)
11. пруд (в южной части парка)
12. пруд с водоёмом (питания террасы)
13. церковь Пресвятой Троицы (западнее дворца)
(г. Петергоф, Собственный пр., д. 84, лит. В)

2. Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта культурного наследия проходит от точки 1 до точки 9 проходит вдоль улицы Беловой, от точки 9 до точки 17 на северо-восток, от точки 17 до точки 18 вдоль Собственного проспекта, от точки 18 до точки 24 вдоль Красноармейского пер., от точки 24 до точки 25 вдоль Ораниенбаумского шоссе, от точки 25 до точки 28 на северо-восток, от точки 28 до точки 35 на запад, от точки 35 до точки 37 на северо-восток, от точки 37 до точки 41 на северо-запад, от точки 41 до точки 113 криволинейно, от точки 113 до точки 114 на юго-запад, от точки 114 до точки 127 криволинейно, от точки 127 до точки 139 на юго-запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 139 до точки 140 на юго-восток запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 140 до точки 148 на юго-запад запад (по границе объекта культурного наследия федерального значения «Дворцово-парковый ансамбль Сергиевка»), от точки 148 до точки 1 на юго-восток.

3. Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

Номер поворотной (характерной) точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	89,1057335	87,3225958
2.	89,0969603	87,3581293
3.	89,0896437	87,3867122
4.	89,0829611	87,4147043
5.	89,0856753	87,4155345
6.	89,0612270	87,5151671
7.	89,0398881	87,6019616
8.	89,0246521	87,6581520
9.	89,0022433	87,7433708
10.	89,0722047	87,7562406
11.	89,1237201	87,7647863
12.	89,2057138	87,7784852
13.	89,2372504	87,7836987
14.	89,2836173	87,7941310
15.	89,3678542	87,8073904
16.	89,3927704	87,8112916
17.	89,4178220	87,8154238
18.	89,4329421	87,7666623
19.	89,4570251	87,7737889
20.	89,5159577	87,7912281
21.	89,5296759	87,7956591
22.	89,5878147	87,8128632
23.	89,6096823	87,8193207
24.	89,6189999	87,8202143
25.	89,6211554	87,8953393
26.	89,6388083	87,8987540
27.	89,7291832	87,9162355
28.	89,8692957	87,9433499
29.	89,8668978	87,9355191
30.	89,8653853	87,9301047
31.	89,8644841	87,9255891
32.	89,8637305	87,9204708
33.	89,8625341	87,9136975
34.	89,8625341	87,9079605
35.	89,8657595	87,9084734
36.	89,9991315	87,9361853
37.	90,1156284	87,9607458
38.	90,1526249	87,9406955
39.	90,1671548	87,9354979
40.	90,1695422	87,9349692
41.	90,2002778	87,9250657
42.	90,2059748	87,9159870
43.	90,2113398	87,9075270
44.	90,2192398	87,8993525
45.	90,2217853	87,8940015

1	2	3
46.	90,2217853	87,8903373
47.	90,2189658	87,8869585
48.	90,2133214	87,8835745
49.	90,2088102	87,8810418
50.	90,2054214	87,8762408
51.	90,2062752	87,8711700
52.	90,2107812	87,8680715
53.	90,2186917	87,8661046
54.	90,2294112	87,8663848
55.	90,2347710	87,8675058
56.	90,2381544	87,8706096
57.	90,2398461	87,8748396
58.	90,2412585	87,8799156
59.	90,2429503	87,8858323
60.	90,2477408	87,8900570
61.	90,2547923	87,8931555
62.	90,2618491	87,8937213
63.	90,2720047	87,8923095
64.	90,2773644	87,8897715
65.	90,2828032	87,8842619
66.	90,2849903	87,8759605
67.	90,2855543	87,8686373
68.	90,2844264	87,8590563
69.	90,2844370	87,8489043
70.	90,2858441	87,8410153
71.	90,2890115	87,8362037
72.	90,2931855	87,8331264
73.	90,3024978	87,8314344
74.	90,3112410	87,8311436
75.	90,3188617	87,8294568
76.	90,3239369	87,8243914
77.	90,3273361	87,8159314
78.	90,3278526	87,8044152
79.	90,3278579	87,7957965
80.	90,3293019	87,7869981
81.	90,3315733	87,7792889
82.	90,3343981	87,7733722
83.	90,3355312	87,7697027
84.	90,3349673	87,7666042
85.	90,3318632	87,7620992
86.	90,3276365	87,7592810
87.	90,3231252	87,7544852
88.	90,3200211	87,7491289
89.	90,3172069	87,7356035
90.	90,3160790	87,7271435
91.	90,3183399	87,7172875
92.	90,3268038	87,7065750
93.	90,3352730	87,7026253
94.	90,3434575	87,6998070

1	2	3
95.	90,3457184	87,6967138
96.	90,3443060	87,6936101
97.	90,3399476	87,6900198
98.	90,3333019	87,6879683
99.	90,3225877	87,6865618
100.	90,3175073	87,6837436
101.	90,3141238	87,6803595
102.	90,3107404	87,6775413
103.	90,3068773	87,6769121
104.	90,3032725	87,6781705
105.	90,2973436	87,6812267
106.	90,2951881	87,6815863
107.	90,2928429	87,6805023
108.	90,2939285	87,6778110
109.	90,3008588	87,6727508
110.	90,3079208	87,6676748
111.	90,3115889	87,6623238
112.	90,3113728	87,6566186
113.	90,3101817	87,6516166
114.	90,2893172	87,6138426
115.	90,2876307	87,6079259
116.	90,2893224	87,6014540
117.	90,2924424	87,5972346
118.	90,2958153	87,5918624
119.	90,2955307	87,5879180
120.	90,2938442	87,5828419
121.	90,2955359	87,5788975
122.	90,3000577	87,5772107
123.	90,3040051	87,5732557
124.	90,3048589	87,5695967
125.	90,3023186	87,5653667
126.	90,2979339	87,5625220
127.	90,2924424	87,5614275
128.	90,2905346	87,5604070
129.	90,1271068	87,5263925
130.	90,1252359	87,5261228
131.	90,0712958	87,5133217
132.	90,0660256	87,5122378
133.	89,9995004	87,4960739
134.	89,8096375	87,4519284
135.	89,7523825	87,4356746
136.	89,7471808	87,4339403
137.	89,6761706	87,4190295
138.	89,5549516	87,3761160
139.	89,4786133	87,3413718
140.	89,4742496	87,3509898
141.	89,4659807	87,3460935
142.	89,4592666	87,3422654
143.	89,4442835	87,3327902

6

1	2	3
144.	89,4249683	87,3196824
145.	89,3666540	87,2925892
146.	89,2811351	87,2523777
147.	89,2351529	87,2304398
148.	89,1394678	87,1908046

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 13.11.15 № 10-526

Режим использования территории
объекта культурного наследия федерального значения
«Дворцово-парковый ансамбль "Собственная дача"»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный просп., 84.

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 и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

ПЕТЕРБУРГТЕПЛОЭНЕРГО

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА
ПО ПРИСОЕДИНЕНИЯМ
И ИНВЕСТИЦИЯМ

почт. Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 31.1-Н.15Б,
вн.тер.г. муниципальный округ Московские ворота,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 196006
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@pteplo.ru, www.pteplo.ru
ОКПО 73472319, ОГРН 1047833020888, ИНН 7838024343, КПП 781301001

17.11.2023 № 10626
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

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 сведений, касающихся инженерного обеспечения объекта на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровые номера земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее - Объект) сообщаю следующее.

- в настоящий момент Объект не подключен к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее – Общество);
- техническая возможность подключения Объекта к системе теплоснабжения Общества отсутствует в связи с нахождением Объекта вне радиуса эффективного теплоснабжения действующих источников теплоснабжения;
- действующие технические условия подключения (технологического присоединения) Объекта к системе теплоснабжения ООО «Петербургтеплоэнерго» отсутствуют;
- действующий договор о подключении (технологическом присоединении) к системе теплоснабжения отсутствует;
- действующий договор теплоснабжения отсутствует.

П.К. Гавриленко

Чирва Ярослав Сергеевич
(812) 334-50-60 (5026)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТПЕТЕРБУРГА

**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

21.11.2023 № Иа-01145/23

На № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

**Заместителю председателя
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению**

Мельниковой С.А.

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

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу представления информации в отношении объекта культурного наследия федерального назначения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный пр., дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 (далее – объект), ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – Предприятие) сообщает следующее.

Подключение объекта к централизованной системе холодного водоснабжения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому водопроводному вводу расчетного диаметра от тупиковой внутриквартальной сети водопровода диаметром 100 мм.

Подключение объекта (бытового стока) к централизованной системе водоотведения возможно выполнить на границе земельного участка по проектируемому выпуску расчетного диаметра в бытовую сеть канализации по Собственному пр., с устройством КНС бытового стока на территории заказчика.

Сброс поверхностного стока возможно выполнить по рельефу местности в ближайший дождевой колодец на дождевой сети диаметром 400 мм по Собственному пр.

Одновременно сообщаю, что земельный участок находится на территории объектов культурного наследия: «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», а также расположен в границах территории зеленых насаждений общего пользования городского значения 14001 «Парк культуры и отдыха Собственная дача», для чего необходимо согласование прохождение трассы водопроводного ввода и выпуска с Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга.

Выданные технические условия и заключенные договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованным системе холодного водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

По состоянию на 20.11.2023 договоры холодного водоснабжения и водоотведения в отношении объекта культурного наследия федерального значения

«Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е, Предприятием не заключались.

Обращения от правообладателя (правообладателей) объекта на заключение договоров холодного водоснабжения и водоотведения в адрес Предприятия не поступало.

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

Салтыков Дмитрий Николаевич, тел. 702-12-98, доб. 50259

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

Комитет по энергетике и
инженерному обеспечению
Санкт-Петербурга
Заместителю председателя

С.А. Мельниковой

16.11.2023 № ИВ-11158/23
на №01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

О предоставлении информации

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение о возможности подключения (технологического присоединения) к сетям газораспределения объекта культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025, сообщаем, что для подключения объекта необходимо осуществить строительство (прокладку) подводящего газопровода по территории парка Собственная дача между Финским заливом, ул.Беловой, линией Балтийской ж.д. и парком Сергиевка, входящего в перечень территорий зеленых насаждений общего пользования, утвержденный законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007г. № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования». Законом Санкт-Петербурга от 28 июня 2010г. № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге» в целях защиты зеленого фонда Санкт-Петербурга установлены ограничения в осуществлении хозяйственной и иной деятельности на территории зеленых насаждений. В соответствии с ч. 5 ст. 15 Закона № 396-88 в границах территорий зеленых насаждений общего пользования запрещается предоставление земельных участков для размещения объектов капитального строительства и некапитальных объектов, за исключением случаев предоставления земельных участков для размещения объектов капитального строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для **реконструкции и капитального ремонта ранее размещенных** в границах территорий зеленых насаждений общего пользования линейных объектов электро-, тепло-, **газо-**, водоснабжения и водоотведения и сооружений на них без увеличения площади охранных зон указанных объектов в границах территорий зеленых насаждений общего пользования.

2 000009 408768

На основании вышеизложенного, ГРО «ПетербургГаз» считает невозможным газоснабжение объекта капитального строительства по вышеуказанному адресу, в связи с необходимостью прокладки газопровода по территории зеленых насаждений общего пользования.

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

Начальник департамента технического развития **И.В.Андреев**

К.С.Карасева
414-99-84, доб.3619

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

23.11.2023 № ЭСКЛ/16-01/13273

на № 01-16-23255/23-0-1 от 14.11.2023

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, 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 997650001, ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809177000

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
С.А. Мельниковой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Светлана Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 16.11.2023 № ЛЭ/01-02/32714 (далее – Обращение) по вопросу предоставления сведений о возможности подключения (технологического присоединения) к инженерным сетям объекта «объект культурного наследия федерального значения «Оранжерея» в составе ансамбля «Дворцово-парковый ансамбль «Собственная дача», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 84а, литера Е, кадастровый номер земельного участка 78:40:1930402:1136 и здания 78:40:1930402:1025 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В направленном Вами Обращении отсутствуют сведения, необходимые для подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта к электрическим сетям ПАО «Россети Ленэнерго».

Учитывая изложенное, в целях скорейшего рассмотрения Вашего Обращения и корректной подготовки документов, прошу Вас предоставить в ПАО «Россети Ленэнерго» сведения о запрашиваемом объеме максимальной мощности и заявляемой категории надежности электроснабжения энергопринимающих устройств Объекта.

Обращаю Ваше внимание, что дальнейшее рассмотрение Вашего Обращения по вопросу подготовки информации о наличии возможности технологического присоединения Объекта будет возможно после предоставления в ПАО «Россети Ленэнерго» вышеуказанных сведений.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Азовцева В.С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/32714

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 297-22 от 28.11.2022
Документ подписан электронной подписью
 Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 76228A095CAF17B34E3E8C53AEF6A4B1
Дата подписания: 23.11.2023
Действителен с 29.11.2022 по 29.02.2024

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

21.02.2025 № ИВ-130-2622

На № 05-02-2422/25-0-0 от 29.01.2025

О предоставлении учетных данных

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

Посошниковой И.Н.

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

Уважаемая Ирина Николаевна!

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, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, г. Красное Село, пр. 25 Октября, д. 15, лит. А;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Собственный пр., д. 84а, лит. Е;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д. 24, лит. А,

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

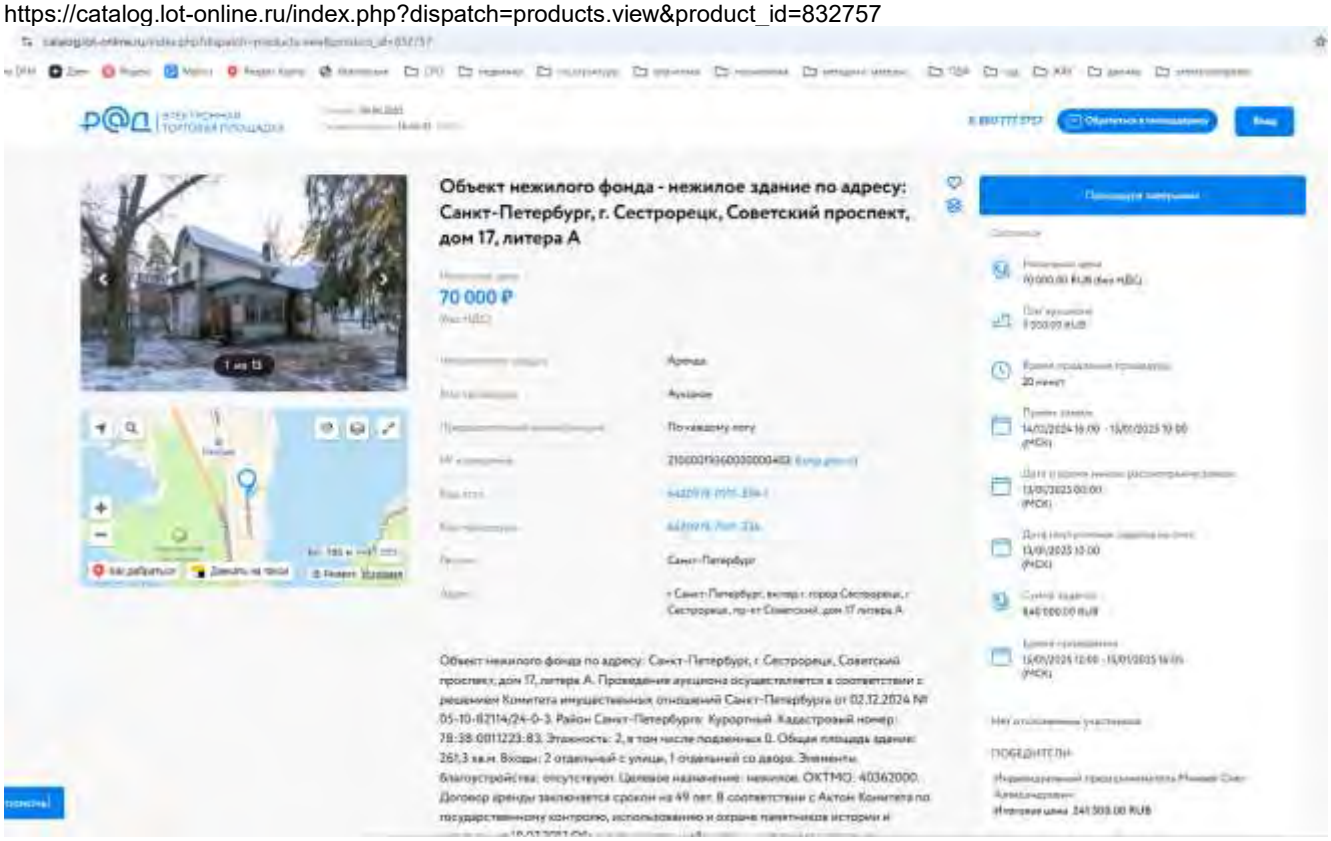
Петроченков Сергей Владимирович
8 (812) 247-09-95

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

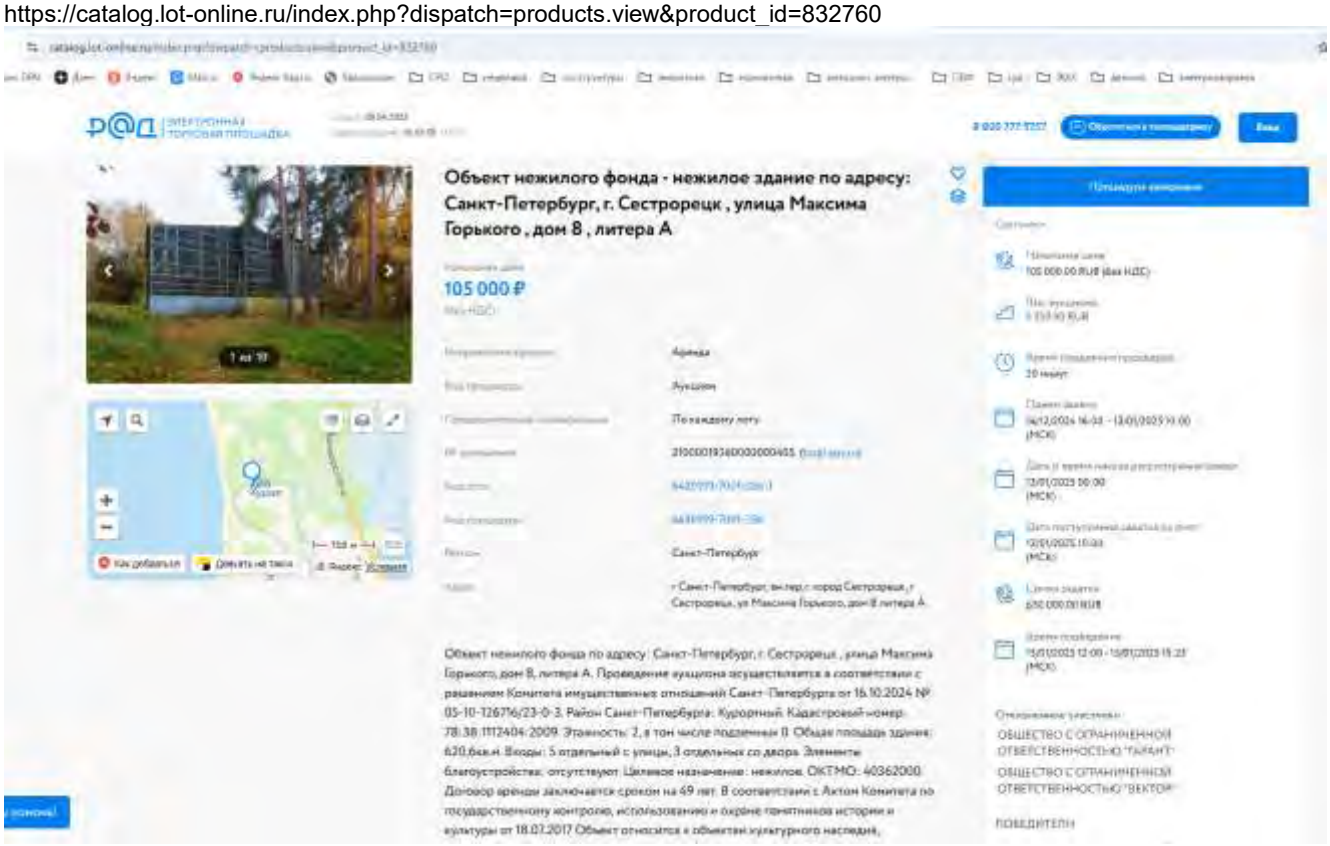
Аналог №1

https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=832757



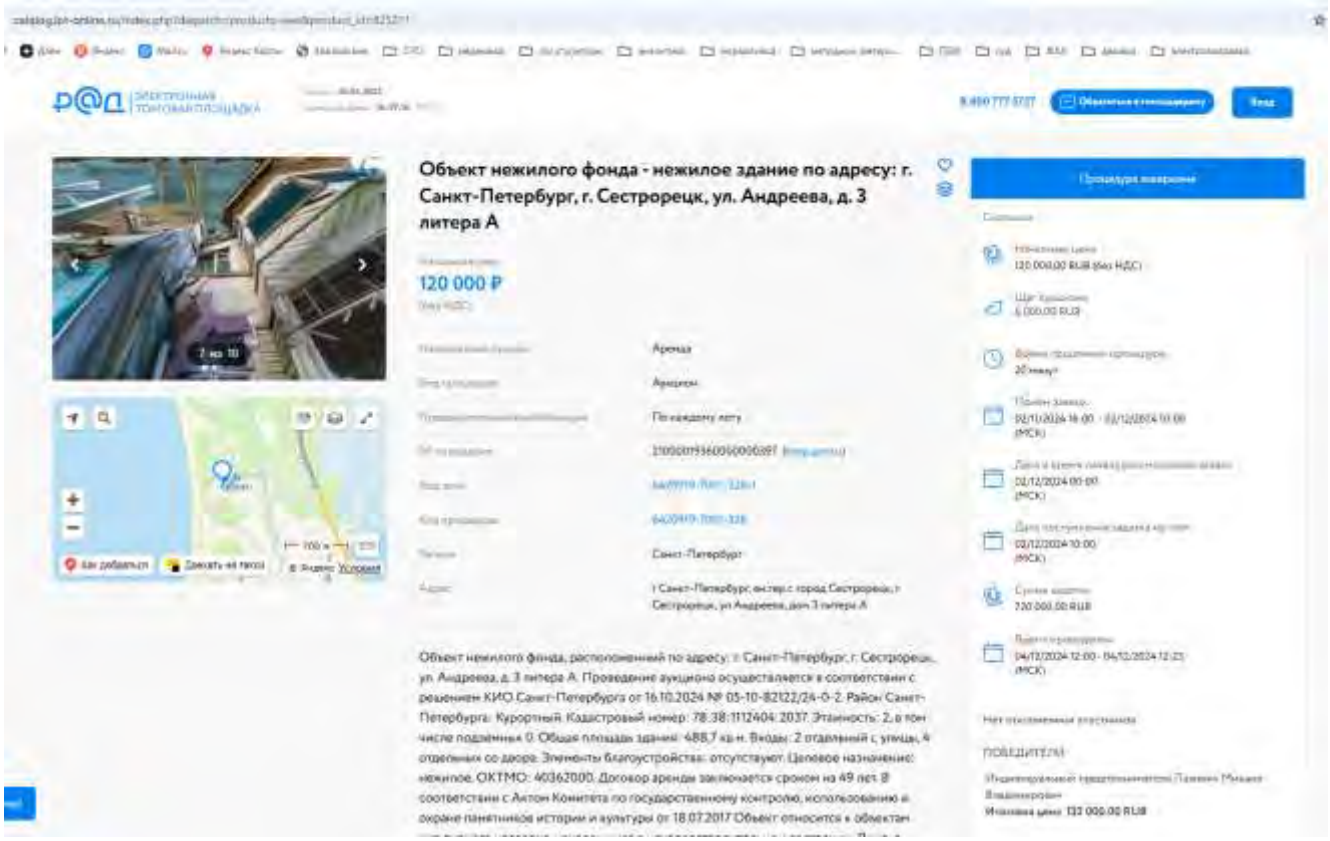
Аналог №2

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 № 4499/23/N от «01» октября 2023 г.