

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу:
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А:
«Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования
объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский
проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной
ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«23» мая 2025 года

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 07 мая 2025 года по 23 мая 2025 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее – ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н, ИНН 7805619205.

4. Сведения об экспертах:

4.1. Исполнитель:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена экспертной комиссией (приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы (приложение №5).

4.2. Сведения об экспертах, проводящих настоящую экспертизу:

1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	—
Стаж работы	50 лет
Место работы и	ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф. Никитина»,

должность	главный архитектор мастерской
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Штиглиц Маргарита Сергеевна
Образование	Высшее – Ленинградский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	Академик архитектуры
Стаж работы	51 год
Место работы и должность	СПГХПА им. А.Л. Штиглица, профессор кафедры «Центр инновационных образовательных проектов»
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России от 29.03.2023 № 776. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом Минкультуры России от 29.03.2023 № 776: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

	- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.
--	--

3) Член экспертной комиссии:

ФИО	Поддубная Нина Георгиевна
Образование	Высшее - архитектурный факультет Ленинградского инженерно-строительного института (СПбГАСУ)
Специальность	-
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	38 года
Место работы и должность	пенсионер
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы) в соответствии с приказом об аттестации Министерства культуры РФ от 27.12.2023 № 3534: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 73-ФЗ работ по

	использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
--	---

5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Председатель экспертной
комиссии

Овсянникова А.А.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Ответственный секретарь
экспертной комиссии:

Штиглиц М.С.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

Член экспертной
комиссии:

Поддубная Н.Г.

*(подписано усиленной электронной
подписью)*

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта,

требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2. Объекты экспертизы:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
		Раздел 1. Предварительные работы
1.1	006-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
1.2	006-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала работ
		Раздел 2. Комплексные научные исследования
2.1	006-2025-ИС	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	006-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
2.3	006-2025-ИХТИ	Часть 3. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
2.4	006-2025-МО	Часть 4. Микологическое исследование отделочных материалов и конструкций
2.5	006-2025-ИТИ	Часть 5. Инженерно-технические исследования. Отчет по результатам технического состояния строительных конструкций здания
2.6	006-2025-КНИ	Часть 6. Отчет по комплексным научным исследованиям
		Подраздел 1. Инженерные изыскания
2.1.7	006-2025-ИГДИ	Часть 1. Инженерно-геодезические изыскания
2.1.8	006-2025-ИГИ	Часть 2. Инженерно-геологические изыскания

		Раздел 3. Проектная документация
3.1	006-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
3.2	006-2025-ПЗУ	Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка
3.3	006-2025-АР	Часть 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
3.4	006-2025-КР	Часть 4. Конструктивные решения
		Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
3.5.1	006-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения
3.5.2	006-2025-ВК	Книга 2. Водоснабжение и водоотведение
3.5.3	006-2025-ОВиК	Книга 3. Отопление, вентиляция и кондиционирование
3.5.4	006-2025-АПС	Книга 4. Автоматическая система пожарной сигнализации
3.5.5	006-2025-СОУЭ	Книга 5. Система оповещения и управления эвакуацией
3.5.6	006-2025-ПОР	Часть 6. Проект организации работ
3.5.7	006-2025-ПБ	Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
3.5.8	006-2025-ОДИ	Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
3.5.9	006-2025-ТРР	Часть 9. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно:

7.1. Перечень документов, представленных заказчиком:

- проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.;

- распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1);

- распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» (приложение № 1);

- распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении

охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1);

- задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1 (приложение № 1);
- разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1 (приложение № 1);
- копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ (приложение № 1);
- выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601 (приложение № 1);
- договор аренды от 27.01.2025 № 19-А000932 (приложение № 1);
- акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703 (приложение № 1).

7.2. Перечень документов, полученных экспертом самостоятельно:

В соответствии с договором на проведение государственной историко-культурной экспертизы сбор документов (сведений), указанных в пункте 15 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, осуществляется заказчиком.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);
- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки

участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга» (ЦГИА СПб), Санкт-Петербургском государственном казенном учреждении «Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга» (ЦГАКФФД СПб), сектор хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП (далее - архив КГИОП), также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №1. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния выполнено Штиглиц М.С. 07 мая 2025 года (приложение № 4). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натуральных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

В соответствии с распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О

включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» с учетными данными: начало XX в. (приложение № 1).

Предмет охраны объекта культурного наследия утвержден распоряжением КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» (приложение № 1).

Границы территории и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» утверждены распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1).

Охранное обязательство объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» утверждено распоряжением КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, регистрационный номер объекта культурного наследия регионального значения «Дом Р. Павлова» - 781610553800005.

Согласно выписке из ЕГРН от 29.01.2025, зданию, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, присвоен кадастровый номер 78:38:0011223:83. В соответствии с выпиской из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601, земельному участку, расположенному по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, присвоен кадастровый номер 78:38:0011223:103 (приложение № 1).

Документация технического учета представлена паспортом на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ (приложение № 1). При совместном анализе результатов визуального осмотра и документации технического учета, выявлено, что в период с 2007 по 2025 годы были демонтированы внутренние перегородки, а также неисторические печи в помещениях 1-го этажа (№№ 3, 4, 6, 7, 8) и 2-го этажа (№№ 3, 5, 6, между 5 и 6).

10.1. Собственник или пользователь объекта:

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.01.2025, договором аренды от

27.01.2025 № 19-А000932, здание по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, является нежилым, одноэтажным зданием, находится в собственности Санкт-Петербурга, в аренде физического лица. Согласно выписке из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, находится в собственности Санкт-Петербурга.

Вышеуказанные выписки из ЕГРН и договор аренды представлены в приложении № 1.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):

Объект культурного наследия «Дача Р. Павлова» расположен в дачной местности «Тарховка», которая возникла в начале XX века и относилась к Сестрорецким казенным дачам. Это была территория, лежащая между современными платформами Приморской железной дороги – Тарховка и Разлив.

Рассматриваемый участок по Советскому пр., 17, обозначенный на плане 1901 года под номером 49, занимал центральное положение в самой крупной группе из 15 дач, разделенных небольшим пожарным переулком, позднее получившим наименование Никитского. Площадь участка составляла 750 кв. саженей. В 1910 году участок № 49 берет в аренду на 99 лет крестьянин Родион Павлович Павлов¹. Однако, через несколько месяцев после оформления документов Павлов передает права аренды дачного участка гражданскому инженеру Александру Алексеевичу Ламагину.

Условия аренды регулировались Правилами – они были одинаковыми для всех арендаторов: вносилась ежегодная плата в размере около ста рублей и по условиям договора, в первые три года арендатор обязывался выстроить на участке дом. В процессе наделения участков происходила оценка леса лесничим, выдача порубочного разрешения, описание участка в плане наличия растительности, сухости почвы и т. п.

В апреле 1912 года Александр Ламагин передает право аренды своей жене Вере Ильиничне. В.И. Ламагина оставалась арендатором участка № 49 в Тарховке в 1911-1917 гг. К 1916 году на участке была вырублена ¼ часть произрастающих там деревьев (сосен), но Ламагина просит о вырубке еще 100 деревьев сверх положенной нормы. Скорее всего, этот факт, а также отсутствие прошений об отсрочке строительства в документах дела, говорит, что к 1916 году дачный дом на участке был уже построен. Таким образом, дом в Тарховке по Советскому проспекту, 17 возведен предположительно между 1912 и 1916 гг. Дом был выстроен в стиле северного модерна, автором проекта был, скорее всего, гражданский инженер Александр Алексеевич Ламагин.

При проводившейся муниципализации в начале 1920-х гг.

¹ ЦГИА СПб, ф. 224, оп. 3, д. 5528, ЦГИА СПб, ф. 1015, оп. 1, д. 1452.

рассматриваемый дом по Советскому просп., 17 был разделен на квартиры для поселения в них нескольких семей.

В период 1930-1940-х гг. был утрачен (сгорел) объем входа, примыкающий к зданию с юго-запада, о существовании которого напоминает в настоящее время сохранившийся бетонный ленточный фундамент.

В послевоенные годы, дача использовалась как многоквартирный жилой дом, не подвергалась капитальным ремонтам и перестройкам.

В 2001 году дом по Советскому просп. 17 был включен в «Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», утвержденный Приказом Комитета по государственному использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) от 20.02.2001 № 15, с наименованием «Дача (деревянная)».

На основании распоряжения КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 объект был включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения – «Дача Р. Павлова».

В 2019 году ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» была разработана проектная документация на работы по сохранению, в рамках которой была осуществлена консервация здания.²

10.3. Описание объекта, современное состояние.

Объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

Объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» расположен на Советском проспекте (бывшей Малой Тарховской улице), который тянется параллельно Тарховскому проспекту, Федотовской дорожке и полотну железной дороги.

Здание двухэтажное, сложной конфигурации в плане, с остекленной верандой. Стены здания выполнены из деревянного бруса и оштукатурены по дранке, цоколь бетонный; деревянная веранда обшита (вертикально) профилированной доской.

Крыша сложного очертания – полувальмовая в объеме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объемами. Окрытие – листовой металл.

Архитектурно-художественное решение фасадов выполнено в стиле северного модерна.

Главный фасад, выходящий на Советский проспект, асимметричен. Центральный двухэтажный объем с трапециевидным щипцом, в уровне 1-го

² Проектная документация на капитальный ремонт, реставрация и приспособление для современного использования (индивидуальный жилой дом) объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 010-18, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2019 г.

этажа по центру выделен ризалитом с поздним металлическим окрытием. С севера примыкает одноэтажный объем деревянной веранды, крыльцо фактически разрушено, навес отсутствует.

Южный фасад асимметричен. Восточная часть представляет двухэтажный объем, перекрытый полувальмовой кровлей, оконный проем в уровне первого этажа отсутствует (защит). Примыкающий с запада одноэтажный объем здания большей частью утрачен вследствие пожара, со стороны фасада виден пролет деревянного лестничного марша, ведущего на второй этаж.

Западный фасад асимметричен. Центральная часть перекрыта щипцовой полувальмовой кровлей, левая часть одноэтажная со скатной кровлей, с юга – часть одноэтажного объема с крыльцом входа, пострадавшего от пожара.

Северный фасад одноэтажный. С востока – веранда, с запада – одноэтажный объем с двускатной крышей. В центре объема - трапециевидный в плане ризалит, перекрытый собственной кровлей.

Оконные проемы в уровне 1 этажа прямоугольной конфигурации, в уровне второго – с трапециевидным завершением. Окна двух- и трехстворчатые с глухой верхней фрамугой с мелкой квадратной расстекловкой.

Слуховые окна щипцов «лежачие» с мелкой квадратной расстекловкой, со стороны северного фасада заполнение оконного проема фронтона глухое с аналогичной расстекловкой.

Остекление объема веранды выполнено трехстворчатыми рамами с глухими фрамугами с мелкой квадратной расстекловкой.

Балконный проем, расположенный со стороны восточного фасада на 2-ом этаже, защит, в настоящее время на том месте расположен оконный проем.

Наличники окон плоские деревянные, в уровне 1-го этажа и щипцов с треугольным завершением небольшого подъема.

Исторические дверные заполнения не сохранились.

При визуальном осмотре здания выявлены следующие дефекты и повреждения.

Отмостка у здания отсутствует, нижняя часть стен со следами биопоражений. Наблюдаются значительные участки утрат штукатурного слоя с обнажением дранки и несущих конструкций стен. Зафиксировано намокание отделочного слоя стен и отслоение от основания. Обшивка веранды с фрагментарными утратами и повреждениями досок, древесина в местах постоянного воздействия влаги утратила несущую способность.

Наблюдаются значительные участки утрат штукатурного слоя, биопоражения древесины бревен, отклонения от вертикали стен. Несущие стены одноэтажного объема (с лестницей), примыкающего к двухэтажному объему здания с юго-запада, утрачены в результате пожара.

Деревянные оконные заполнения здания и веранды находятся в неудовлетворительном состоянии. Рамы ветхие, древесина поражена гнилью, окрасочный слой утрачен, остекление частично отсутствует. Окна в уровне 1-го

этажа со стороны западного и восточного (в объеме ризалита) фасадов затянуты пленкой, оконные проемы веранды с восточного фасада закрыты глухими щитами. Окрытие крыши со следами ржавления металла, наблюдаются участки деформации плоскости скатов (прогибы, вздутия). Водосточные трубы имеют утраты отдельных элементов, 2 дымовые трубы с металлическими оголовками – в неудовлетворительном состоянии.

Деревянные конструкции стропильной системы и обрешетка со следами биопоражений в результате протечек, в значительной степени в местах сопряжения кровельного покрытия и кирпичной кладки дымовых труб. В местах сопряжения стропил с венцами сруба наблюдаются следы намокания и деструкция древесины.

В помещениях сохранились два кирпичных дымохода (печи), состояние кладки неудовлетворительное, окрасочный слой деструктирован и загрязнен.

На момент проведения осмотра помещений установлено, что междуэтажное и чердачное перекрытия разобраны с сохранением несущих деревянных балок. Ненесущие деревянные перегородки большей частью демонтированы, разобрано покрытие пола из досок, снят штукатурный слой стен в помещениях, демонтированы круглые неисторические печи (обозначены на поэтажных планах ПИБ 2007 г.).

Визуальный осмотр подтвержден материалами фотофиксации от 07.05.2025 (приложение № 4).

11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

- 1) ЦГИА СПб, ф. 1015, оп. 1, д. 1044 (приложение № 2, илл. 4).
- 2) Материалы фотофиксации от 07.05.2025 (приложение № 4).

11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 2) Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
- 3) Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (приложение № 1).
- 4) ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов

культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

5) ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации».

6) ГОСТ Р 55567-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры».

7) ГОСТ Р 55945-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия».

8) Закон Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге».

9) Методические рекомендации по разработке научно-проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (письмо Минкультуры России от 16.10.2015 г. № 338-01-39-ГП).

10) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 25.03.2014 № 52-01-39/12-ГП «Разъяснение о научно-проектной и проектной документации».

11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 22.02.2017 № 45-01.1-39-НМ «О рекомендации к применению Методических рекомендаций по эксплуатации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

12) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП.

13) Проектная документация на капитальный ремонт, реставрация и приспособление для современного использования (индивидуальный жилой дом) объекта культурного наследия регионального значения "Дача Р. Павлова" по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А, разработанный ООО "М.Г. Прайват Реконстракшн" в 2019 г. (согл. КГИОП № 01-26-1534/19-0-1); акт государственной историко-культурной экспертизы.

14) Александрова Е.Л., Федоров В.М. Дачи стиля модерн в Сестрорецке и его окрестностях / История Петербурга. 2008. №1-3.

15) Васильева Е.Н., Монастырская М.Е. Дача П. А. Авенариуса в Тарховке: опыт историко-архитектурного исследования // Вестник СПбГУ. Искусствоведение. 2018. Т. 8. Вып. 1.

16) Весь Петроград на 1917 год. Петроград, 1917.

17) Ежегодник Лесного департамента. 1914. Т. 1. СПб, 1916.

18) Журнал Петербургского общества архитекторов «Зодчий». 1910-1917.

19) Иванова Н. Л. История малой Родины – Сестрорецк. СПб, 2011.

20) История Сестрорецка и его окрестностей. Том 3. Сестрорецк и его окрестности в начале XX века. СПб, 2008.

21) Матвеев Б.М. Историко-теоретические и научно-практические разработки градостроительной регламентации исторической городской среды Сестрорецкого архитектурно-ландшафтного комплекса. Автореферат дис. На соискание ученой степени кандидата архитектуры. СПб, 2013.

22) Отчет о постройке церкви во имя св. великомученика и целителя Пантелеймона и св. Александра Преподобного, сооруженной в Тарховской дачной местности, около с. Сестрорецк. [Санкт-Петербург], [1906].

23) Прибавления к Церковным ведомостям. 1906 год. № 31. Ст. 2394-2395.

24) Сестрорецк. Краткий исторический и современный очерк с описанием курорта. Составили А. Орфеев и М. Неклюдов. СПб, 1900.

25) Справочник Сестрорецка. Издание Сестрорецкого пожарного общества. СПб, 1912.

26) Справочник Сестрорецка. Издание Сестрорецкого пожарного общества. СПб, 1914. Электронный ресурс: pavlovskmuseum.ru.

27) Электронный портал Etomesto.ru.

28) Электронный портал Citywalls.ru.

12. Обоснования вывода экспертизы:

12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:

Проектными решениями предусматривается ремонт, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».

На экспертизу представлена проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025.

Представленная проектная документация разработана в 2025 г. обществом с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (далее - ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 10.09.2013 № Л040-00103-00/00403015 (лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.09.2020 № 1134).

Исходные и разрешительные документы, являющиеся основанием для разработки проектной документации, собраны в разделе 1. Предварительные работы. Части 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 006-2025-ИРД), и включают в себя задание и разрешение КГИОП, учетные документы КГИОП по объекту культурного наследия, выписки из ЕГРН, заключение о возможности приспособления для современного использования объекта культурного наследия.

В рассматриваемом разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 27.02.2025 (далее – Акт влияния).

При проведении работ, указанных в Акте влияния (реставрация бетонного цоколя и фундамента, реставрация и ремонт сруба с переборкой, выполнение переборки балок с последующей обработкой антипиренами и антисептиками, заполнением перекрытий минеральной ватой, выполнение протезирования стропильной системы с частичной заменой на доски, монтаж дополнительных стропил с последующей обработкой антипиренами и антисептиками, устройство отмостки, замена крылец на железобетонные, демонтаж наружной штукатурной отделки с последующим восстановлением штукатурного слоя, утепление наружных деревянных конструкций минеральной плитой, демонтаж поздних деревянных крылец с последующим устройством новых железобетонных с облицовкой гранитом, реставрация бетонного цоколя, замена отделки фасадов веранды профилированной доской на новую, замена заполнений оконных проемов на деревянные переплеты, замена поздних наружных дверных заполнений на деревянные, филенчатые, реставрация деревянных наличников оконных проемов, замена водосточной системы, замена металлических оконных отливов и колпаков дымовых труб, раскрытие исторического балконного проема с устройством деревянного дверного заполнения по сохранившимся историческим аналогам, демонтаж окрытия ризалита в уровне 2-го этажа с последующим восстановлением балкона, устройство металлического ограждения балкона, устройство металлического козырька над входом в здание, выполнение утепления крыши минеральной плитой, замена металлического покрытия кровли на аналогичное (листовой металл), реставрация деревянных кровельных кобылок, замена деревянной лестницы, установка перегородок из гипсостружечной плиты по металлическому каркасу, устройство отделки помещений, устройство камина):

- сохраняется исторически сложившаяся конструктивная система здания, включая наружные и внутренние капитальные стены;
- не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

Согласно выводу Акта влияния, работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».

Материалы подробной фотофиксации объекта культурного наследия

регионального значения «Дача Р. Павлова» до начала проведения работ, включая схему фотофиксации, представлены в разделе 1. Предварительные работы. Части 2. Фотофиксация до начала работ (шифр: 006-2025-ФФ). Материалы в полной мере отражают состояние проектируемого здания, в отношении которого планируется проведение работ по сохранению, до начала проведения работ.

Результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде исторической справки и иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и перестроек объекта культурного наследия, собраны в разделе 2. Комплексные научные исследования. Части 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 006-2025-ИС).

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры) (шифр: 006-2025-ОЧ) содержит результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».

В разделе 2. Комплексные научные исследования. Части 3. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (шифр: 006-2025-ИХТИ) содержит результаты натурных и лабораторных исследований строительных и отделочных материалов объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова». В рамках химико-технологических исследований выполнено натурное обследование материалов отделки, с фотофиксацией и описанием выявленных дефектов и повреждений.

В рамках лабораторных исследований был выполнен отбор проб и образцов материалов. Для определения состава образцов строительных растворов были использованы петрографический и гранулометрический методы анализа. Для определения последовательности нанесения отделочных покрытий и выявления природы окрасочных систем выполнен стратиграфический анализ с определением связующего красочных слоев и выявление первоначального колера покраски.

По результатам обследования определен состав основных реставрационных работ, отраженных в проектных решениях части 2. Объемно-планировочные и архитектурные решения и части 3. Конструктивные решения раздела 3. Проектная документация.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 4. Микологическое исследование отделочных материалов и конструкций (шифр: 006-2025-МО) включает результаты микологического исследования деревянных конструкций.

В рамках исследования были отобраны пробы древесины изнутри и снаружи здания, в не укрытых штукатурным слоем местах, доступным для осмотра. Выявлены места и причины поражения деревянных конструкций, даны рекомендации по возможным подходам реставрации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Часть 5. Инженерно-

технические исследования. Отчет по результатам технического состояния строительных конструкций здания (шифр: 006-2025-ИТИ) представлены результаты инженерного обследования технического состояния конструкций здания.

В рамках определения материалов и типов конструкций представлены результаты инструментального обследования, включая определения крена стен здания, нивелировка цоколя здания, даны выводы и рекомендации по результатам обследования.

В результате проведенного инженерно-технического исследования технического состояния основных несущих конструкций объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» установлено следующее:

- фундаменты – бетонный ленточный. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное: отсутствие отмостки, отсутствие отсечной гидроизоляции фундамента, биопоражения выше уровня земли, вертикальные трещины;

- наружные и внутренние стены основного объема – двухканатный брус, со стороны фасада стены оштукатурены по дранке и окрашены, отделочные слои в интерьерах отсутствуют, стены веранды – каркасно-обшивные, снаружи обшиты вагонкой, внутри – доской, стены пристройки – каркасно-обшивные, со стороны фасада оштукатурены по дранке, перегородки выполнены из доски. Техническое состояние – ограниченно работоспособное, частично – аварийное: загрязнение, шелушение, утраты штукатурного и окрасочного слоев фасадов, цементные докомпоновки, замокание, биопоражение штукатурного слоя в цокольной части, частичная утрата обшивки стены веранды, биопоражение венцов гнилью, участки древесины, пораженные огнем с частичной утратой, аварийная деформация, частичное обрушение внутренней стены, частичное отклонение от вертикали стены, увлажнение древесины стен;

- перекрытия, полы: пол 1-го этажа и перекрытия выполнены по деревянным балкам, заполнения перекрытий, настил полов, подшивка потолков отсутствуют. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное (с учетом проведенных противоаварийных работ, балки полностью разгружены): биопоражение деструктивной гнилью, участки балок, пораженные огнем, трещины усушки балок чердачного перекрытия, прогиб балок междуэтажного перекрытия;

- крыша: стропильная система деревянная, кровля – кровельная сталь на фальцевом соединении, водоотвод с кровли – наружный, организованный, система водоотвода представлена горизонтальными желобами, водоприемными воронками и водосточными трубами из оцинкованной стали. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное, конструкций кровли и водоотвода – неудовлетворительное: отсутствие антисептической и антипиреновой пропитки конструкций, поражение участков стропильной системы деструктивной гнилью, трещины усушки, замокание элементов, элементы, пораженные огнем,

поражение коррозией кровельного покрытия, расстройство и деформация фальцевых соединений, деформация и утрата элементов системы водоотвода;

- лестница – одномаршевая, по деревянным тетивам, ступени деревянные, ограждение – деревянный профилированный поручень по деревянным стойками квадратного сечения. Техническое состояние – аварийное: утрата нижнего пролета лестницы, деформация верхнего пролета лестницы, поражению деструктивной гнилью тетив лестницы, выход ступеней из пазов, стертость, механические повреждения ступеней, утрата части ограждения лестниц;

- печи и дымоходы сложены из глиняного полнотелого кирпича на известково-песчаным растворе, оштукатурены. Техническое состояние – аварийное: вывалы кирпичной кладки по всей высоте, вертикальные трещины;

- крыльца – деревянные. Техническое состояние – аварийное: частичная утрата ступеней, замокание, биопоражение сохранившихся конструкций;

- оконные заполнения – деревянные, двухрамные, листовое стекольное заполнение, двух- и трехстворчатые с верхней фрамугой с мелкой квадратной расстекловкой; остекление веранды выполнено трехстворчатыми рамами с фрамугами с мелкой расстекловкой; дверные заполнения наружные – деревянные двустворчатые. Техническое состояние – неудовлетворительное: механические повреждения оконных заполнений, утрата стекол, биопоражение деструктивной гнилью оконных и дверных рам, утрата окрасочного слоя, внутренние дверные заполнения утрачены, часть окон веранды защита фанерными листами.

В качестве приложений представлены фотофиксация, выполненная во время проведения обследования, поверочные расчеты, ведомость дефектов и повреждений. Графическая часть представлена поэтажными планами и планом стропильной системы, чертежами фасадов со схемой расположения утраченных элементов, результатами геодезических измерений, развертками стен со схемами дефектов и фотофиксаций.

В разделе 2. Комплексные научные исследования. Части 6. Отчет по комплексным научным исследованиям (шифр: 006-2025-КНИ) представлены обобщенные выводы и рекомендации по результатам комплексных научных исследований объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включая описание основных характеристик здания, краткую историческую справку, сведения о выполненных архитектурных обмерах, описание результатов инженерных химико-технологических исследований, инженерного обследования несущих и ограждающих конструкций здания в границах проектирования, включая выводы и рекомендации.

Раздел 2. Комплексные научные исследования. Подраздел 1. Инженерные изыскания. Часть 1. Инженерно-геодезические изыскания (шифр: 006-2025-ИГДИ) содержит характеристику физико-географического района работ, сведения о ранее проведенных инженерных изысканиях, описание методики и технологии выполнения работ, результаты инженерно-геодезических изысканий и инженерно-топографический план.

В разделе 2. Комплексные научные исследования. Подразделе 1. Инженерные изыскания. Части 2. Инженерно-геологические изыскания (шифр: 006-2025-ИГИ) представлены результаты исследования геологического строения участка, определены свойства грунтов и гидрогеологические условия с целью учета этих данных при проектировании и производстве земляных работ на исследуемом участке, даны заключение и рекомендации.

В разделе 3. Проектная документация. Части 1. Пояснительная записка (шифр: 006-2025-ПЗ) перечислены принятые проектные решения. К *конструктивным* проектным решениям в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» относится:

- реставрация бетонного цоколя и фундамента;
- реставрация и ремонт сруба с переборкой;
- выполнение переборки балок с последующей обработкой антипиренами и антисептиками, заполнением перекрытий минеральной ватой;
- выполнение протезирования стропильной системы с частичной заменой на доски, монтаж дополнительных стропил с последующей обработкой антипиренами и антисептиками;
- устройство отмостки;
- замена крылец на железобетонные.

К *архитектурным* проектным решениям в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» относится:

Фасады:

- демонтаж наружной штукатурной отделки с последующим восстановлением штукатурного слоя;
- утепление наружных деревянных конструкций минеральной плитой;
- демонтаж поздних деревянных крылец с последующим устройством новых железобетонных с облицовкой гранитом;
- реставрация бетонного цоколя;
- замена отделки фасадов веранды профилированной доской на новую, выполненную по сохранившемуся историческому аналогу;
- замена заполнений оконных проемов на деревянные переплеты, соответствующие предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 31.05.2019 № 268-р;
- замена поздних наружных дверных заполнений на деревянные, филенчатые;
- реставрация деревянных наличников оконных проемов;
- замена водосточной системы на аналогичную с последующим окрашиванием в цвет фасада;
- замена металлических оконных отливов и колпаков дымовых труб, окрашенные в цвет кровли;
- раскрытие исторического балконного проема с устройством деревянного дверного заполнения по сохранившимся историческим аналогам;

- демонтаж окрытия ризалита в уровне 2-го этажа с последующим восстановлением балкона, устройство металлического ограждения балкона;
- устройство металлического козырька над входом в здание;
- выполнение утепления крыши минеральной плитой;
- замена металлического покрытия кровли на аналогичное (листовой металл);
- реставрация деревянных кровельных кобылок.

Интерьеры:

- замена деревянной лестницы;
- установка перегородок из гипсостружечной плиты по металлическому каркасу;
- устройство отделки помещений: покрытие пола – инженерная доска, в «мокрых» зонах – керамическая плитка с гидроизоляцией, потолок – подшивной, из гипсостружечных плит;
- устройство камина.

Раздел 3. Проектная документация. Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 006-2025-ПЗУ) содержит характеристику земельного участка, на котором размещен объект культурного наследия, описание архитектурно-планировочных решений по благоустройству территории, дендрологическое обследование с выводами и рекомендациями. В качестве графического материала в рассматриваемой части представлены следующие материалы: дендрологический план участка, перечень древесно-кустарниковых растений на участке, фотофиксация поврежденных стволов деревьев, схема планировочной организации земельного участка, план вертикальной планировки земельного участка, план и конструкции покрытий, сводный план инженерных сетей.

В разделе 3. Проектная документация. Части 2. Объемно-планировочные и архитектурные решения (шифр: 006-2025-АР) содержится обоснование принятых проектных архитектурных решений, проиллюстрированных графическими материалами: демонтажные планы перегородок и переборки сруба, планы монтажа и переборки сруба, маркировочные планы, план кровли, разрезы, фасады, чертежи козырька с узлами, чертежи балкона и ограждения с сечениями, узлы устройства карнизного и конькового продуха, экспликация полов, оконные, дверные и балконные заполнения с узлами, ведомости объемов работ, узлы крепления перегородок, устройство лестницы.

Раздел 3. Проектная документация. Часть 3. Конструктивные решения (шифр: 006-2025-КР) содержит информацию о принятых конструктивных решениях и отражающие их графические материалы: усиление фундаментов, сечение полов 1-го этажа, планы расположения балок перекрытий, планы 1-го и 2-го этажей, планы стропильной системы, крыльца, узел отмостки, деталь устройства гильзы для прохода инженерных сетей через фундамент.

В настоящей экспертизе конструктивные решения рассматриваются только

на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения.

Раздел 3. Проектная документация. Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения включает пять книг:

Книга 1. Система электроснабжения (шифр: 006-2025-ЭОМ) предусматривает решения по организации системы внутреннего электроснабжения, электрического освещения. Даны общие сведения и указания, графическая часть представлена принципиальной электрической схемой, поэтажными планами с указанием розеточной сети и электрического освещения, планом молниезащиты и заземления с конструктивными узлами, структурной схемой системы уравнивания потенциалов, планом сети электроснабжения.

В книге 2. Водоснабжения и водоотведения (шифр: 006-2025-ВК) содержит проектные решения в отношении хозяйственно-питьевого водопровода, горячего водоснабжения, циркуляционного трубопровода и бытовой канализации. Графическая часть представлена поэтажными планами со схемой канализации и водоснабжения, аксонометрической схемой канализации и водоснабжения, спецификацией оборудования, изделий и материалов.

Книга 3. Отопление, вентиляция и кондиционирование (шифр: 006-2025-ОВиК) включает следующие решения: в отношении отопления предусматривается организация двух систем – радиаторная и напольная, вентиляция предусматривается приточно-вытяжная, холодоснабжение внутренних блоков кондиционирования воздуха осуществляется от одного блока, стоящего снаружи, не примыкая к зданию.

Книга 4. Автоматическая система пожарной сигнализации (шифр: 006-2025-АПС) предусматривает работы по установке защитной системы автоматической пожарной сигнализации с использованием проводного адресно-аналогового оборудования.

Книга 5. Система оповещения и управления эвакуацией (шифр: 006-2025-СОУЭ) содержит решения по установке защитной системы оповещения и эвакуации людей при пожаре с использованием адресно-аналогового оборудования.

Раздел 3. Проектная документация. Часть 6. Проект организации работ (шифр: 006-2025-ПОР) содержит краткую характеристику объекта и условий строительства, рекомендации по производству основных строительно-монтажных работ, обоснование принятой продолжительности строительства объекта, предложения по выбору транспортных средств. Работы проводятся в три периода – подготовительный, основной и заключительный.

Графическая часть представлена ситуационным планом, строительным генеральным планом, графиком производства работ.

В разделе 3. Проектная документация. Части 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 006-2025-ПБ) представлены

проектные решения, при которых обеспечивается пожарная безопасность объекта, помимо защитных систем: противопожарный водопровод, организация проездов для пожарной техники.

Раздел 3. Проектная документация. Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 006-2025-ОДИ) содержит перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объекту.

В разделе 3. Проектная документация. Часть 9. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 006-2025-ТРР) содержит методические рекомендации по реставрации древесины конструкций и фасадного декора, штукатурной отделки фасадов, бетонного цоколя.

Разработанные проектной организацией методические рекомендации выполнены на основе комплексных научных исследований и в полной мере отражают принятые проектные решения, проанализированные и описанные выше в соответствующих разделах проектной документации, и учитывают существующее состояние материалов конструкций и отделки объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».

12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1. По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с экспертируемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотренная проектная документация разработана на основании и с

учетом исходных и разрешительных документов, собранных проектной организацией, предварительных обследований и фотофиксации.

3. Комплексные научные исследования, необходимые для выявления исторических особенностей, определения объемно-пространственных характеристик, архитектурного и конструктивного решения, технического состояния объекта культурного наследия выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее техническое состояние объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», в границах исследования и достаточны для принятия проектных решений.

4. По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», утвержденного распоряжением КГИОП от 31.05.2019 № 268-р (приложение № 1), экспертами установлено следующее.

Предусмотренные проектом решения (см п. 12.1 настоящего Акта) сохраняют и не нарушают элементы предмета охраны, в том числе:

- объемно-пространственное решение;
- конструктивная система здания;
- архитектурно-художественное решение фасадов.

5. Согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принятые проектной документацией решения относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как проводятся в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, выявления и сохранности историко-культурной ценности, создания условий для современного использования объекта культурного наследия.

6. Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления, а также учитывает требования задания КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1, разрешения от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1 (приложение № 1) и отвечает требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

13. Вывод экспертизы в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 22 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А:

«Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с пунктом 30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

14.1. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно (приложение № 1).

14.1.1. Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

14.1.2. Распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».

14.1.3. Распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

14.1.4. Задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1.

14.1.5. Разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1.

14.1.6. Копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ.

14.1.7. Выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601.

14.1.8. Договор аренды от 27.01.2025 № 19-A000932.

14.1.9. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703.

14.2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы (приложение № 2).

14.2.1. Материалы иконографии.

14.3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии (приложение № 3).

14.4. Фотографические изображения объекта, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (приложение № 4).

14.5. Копии договоров с экспертами, состоящими в трудовых отношениях с юридическим лицом (приложение № 5).

15. Дата оформления заключения экспертизы:

Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью):

**Председатель экспертной
комиссии:**

23.05.2025

Овсянникова А.А.

(подписано усиленной электронной подписью)

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии:**

23.05.2025

Штиглиц М.С.

(подписано усиленной электронной подписью)

Член экспертной комиссии:

23.05.2025

Поддубная Н.Г.

(подписано усиленной электронной подписью)

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

**Перечень документов, представленных заказчиком или
полученных экспертом самостоятельно**

- 1.1. Распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 1.2. Распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова».
- 1.3. Распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 1.4. Задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1.
- 1.5. Разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1.
- 1.6. Копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ.
- 1.7. Выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601.
- 1.8. Договор аренды от 27.01.2025 № 19-A000932.
- 1.9. Акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703.



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

окуд

24.08.201510-362

**О включении
в единый государственный реестр
объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

В соответствии с актом, составленным по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. № 3-10092/1 от 16.12.2014), выполненной аттестованным государственным экспертом В.В.Фоминым, с учётом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 15.05.2015:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения объект «Дача Р.Павлова» (памятник), начало XX в., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

2. Исключить из списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дача (деревянная)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект дом 17, литера А (Советский пр., 17 (ст. Тарховка), числящийся под номером 985 в указанном списке.

3. Утвердить границы территории объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, согласно приложению к настоящему распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, в срок 2 месяца со дня издания настоящего распоряжения.

4.2. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу копии настоящего распоряжения в срок не более чем пять рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

4.3. Составление учётной карты и паспорта на включаемый в реестр объект, указанный в пункте 1 настоящего распоряжения.

4.4. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 настоящего распоряжения, о включении объекта в реестр в течение трёх рабочих дней со дня издания настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

6. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП – начальника Управления государственного учёта объектов культурного наследия и начальника отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП

С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП
от 24.08.2015 № 10-362

**План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова»**

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:

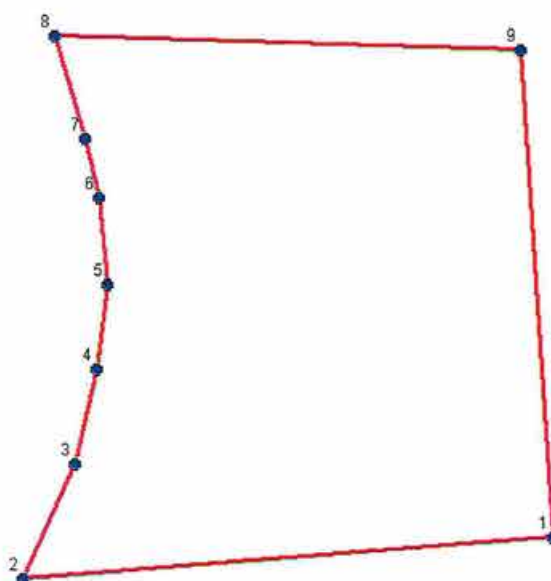


- граница территории объекта культурного наследия
- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

• 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	94,638	109,437
2.	94,604	109,434
3.	94,607	109,441
4.	94,609	109,448
5.	94,609	109,453
6.	94,609	109,459
7.	94,608	109,462
8.	94,606	109,469
9.	94,636	109,468



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

окуд

31.05.2019№ 268-р

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
регионального значения
«Дача Р.Павлова»**

На основании историко-культурного исследования ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
(вх. КГИОП от 15.04.2019 № 01-26-830/19):

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившими силу распоряжение КГИОП от 13.05.2016 № 10-192 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова».

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

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя — начальника Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП.

Председатель Комитета

С.В. Макаров

Приложение к распоряжению КГИОП
от 31.05.2019 № 268-р

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Дача Р.Павлова», расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

№	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	местоположение, исторические габариты одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой; габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объеме щипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объемами, вальмовая над объемом веранды; материал окрытия кровли – листовой металл.	 
2.	Конструктивная система здания:	бетонный фундамент; исторические наружные капитальные стены — местоположение, материал (деревянный сруб основного объема здания, каркасный деревянный объем исторической пристройки с верандой в северной части здания); местоположение исторических междуэтажных перекрытий;	 

3.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн, в том числе: бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка основного объема, окраска; пристройка – профилированная доска. историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада;	   
----	--	---	--

		- с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов – с прямоугольными перемычками; в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; местоположение, габариты, конфигурация оконных проёмов; исторический материал (дерево) и рисунок (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой) заполнений оконных проёмов; дверные заполнения – материал (дерево); рисунок (филенчатый); местоположение существующих дверных проёмов 1-го этажа; оформление оконных проёмов: плоские деревянные наличники, трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками;	   
--	--	---	--

ризалит трапециевидный в плане в уровне первого этажа в центральной части восточного фасада;

свесы кровли на деревянных кобылках.





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

05 СЕН 2017

№ 04-19-330/14

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального
значения «Дача Р.Павлова», 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 охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015 № 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

Г.Р. Аганова

Приложение

к распоряжению КГИОП

от 05 СЕН 2017 № 04-19-330/14

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

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

"Дача Р.Павлова"

(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	6	1	0	5	5	3	8	0	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

имеется ☐ отсутствует ☒ V
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Дача Р.Павлова»

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:

начало XX в.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного

наследия:

федерального

☐

регионального

☒

муниципального

☐

значения

(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник

☒

ансамбль

☐

(нужное отметить знаком "V")

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

распоряжение КГИОП № 10-362

от «24» августа 2015 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. помещение/квартира

иные сведения:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.05.2017 № 99/2017/18371129)

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 13.05.2016 № 10-192, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 5 (пять) 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 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.

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 статьями 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:

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	На основании задания КГИОП разработать и согласовать проектную документацию на проведение работ по реставрации объекта культурного наследия	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2.	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по реставрации объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 84 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

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

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

4) Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся

собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

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

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

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;
5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;
6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами, допуск сурдопереводчика;
7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 24.08.2015 № 10-362;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 13.05.2016 № 10-192;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение № 1
к охранному обязательству

План границ территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова»
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, литера А

1. Схема границ территории объекта



масштаб 1:2000

Условные обозначения:



- граница территории объекта культурного наследия

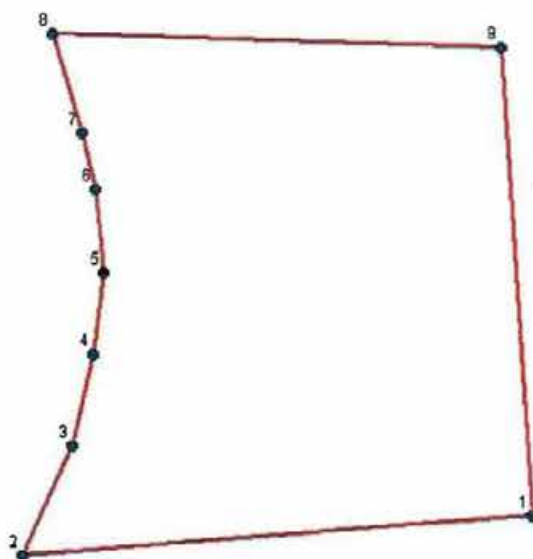


- объект культурного наследия регионального значения

2. Описание границ территории объекта культурного наследия:

Описание границ: От точки 1 на запад вдоль забора до точки 2. От точки 2 на северо-восток через территорию участка до точки 3. От точки 3 на северо-восток через территорию участка до точки 4. От точки 4 на север через территорию участка до точки 5. От точки 5 на север через территорию участка до точки 6. От точки 6 на северо-запад через территорию участка до точки 7. От точки 7 на северо-запад через территорию участка до точки 8. От точки 8 на восток через территорию участка по прямой линии до точки 9. От точки 9 на юг вдоль границы участка по Советскому проспекту к точке 1.

3. Координаты характерных точек границ территории объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— Граница территории объекта культурного наследия

* 1 номер характерной точки

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (км)	
	X	Y
1	2	3
1.	94,638	109,437
2.	94,604	109,434
3.	94,607	109,441
4.	94,609	109,448
5.	94,609	109,453
6.	94,609	109,459
7.	94,608	109,462
8.	94,606	109,469
9.	94,636	109,468

Приложение № 2
к охранному обязательству

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова»

Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, Советский пр. д. 17, лит. А

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотографии
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	пятно застройки, местоположение, габариты, конфигурация, объемно-пространственное решение одно-двухэтажного здания сложной формы с верандой (за исключением поздней дровницы в северо-восточной части); габариты, конфигурация, высотные отметки кровли сложных очертаний: полувальмовая в объеме шипцов двухэтажной части, двускатная над одноэтажными объемами, скатная над объемом крыльца, вальмовая над объемом веранды.	 
2	Конструктивная система здания:	каменный фундамент; исторические внешние и внутренние капитальные стены — бревенчатый сруб; отметки исторических междуэтажных перекрытий; кровля по деревянной обрешетке; свесы кровли на кобылках;	 

		лестница в западной части южного фасада (утрачена в уровне 1-го этажа): местоположение, габариты, конструкция (тетивная), конфигурация (одномаршевая, с площадкой в верхней части), материал (дерево); материал (дерево) и конструкция ступеней (с подступенками); материал (дерево), конструкция, конфигурация лестничного ограждения (профилированный поручень на балясинах); крыльцо веранды: материал (дерево), габариты, конфигурация ступеней и площадки.	  
--	--	---	--

3	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение фасадов в стиле модерн; бетонный цоколь; материал и характер отделки фасадов: штукатурка по дранке; принцип окраски (светлая штукатурка с контрастными наличниками); материал и характер отделки фасада веранды: обшивка вагонкой (вертикально); историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проёмов: в основном объёме: - с прямоугольными перемычками в уровне 1-го этажа и 2-го этажа северного фасада; - с трапециевидными перемычками в уровне 2-го этажа, - слуховые окна щипцов – с прямоугольными перемычками;	     
---	---	--	--

		в объёме веранды: с прямоугольными перемычками; в объёмах основного объёма и веранды: - исторический материал заполнений оконных проёмов (дерево), - рисунок заполнений (трёхчастные в нижнем секторе, с мелко расстеклованной верхней фрамугой); оформление оконных проёмов: - в основном объёме плоские деревянные наличники: трапециевидные на проёмах с трапециевидными перемычками, лучковые на проёмах с прямоугольными перемычками; в объёме веранды — плоские прямоугольные наличники;	   
--	--	--	--

	местоположение, габариты и конфигурация дверных проёмов с прямоугольными перемычками: - в южной части западного фасада (в уровне 1-го этажа) - в западной части южного фасада (в уровне 2-го этажа); - по центральной оси восточного фасада веранды; трапециевидная раскреповка в одну световую ось в центральной части восточного фасада.	  
--	---	--

Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения
«Дача Р.Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк,
Советский проспект, дом 17, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 24.08.2015
№ 10-362: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А)



1. Западный фасад



2. Западный и южный фасады



3. Южный фасад



4. Восточный и северный фасады



5. Северный фасад

СОГЛАСОВАНО:

(должность)

(подпись) *Минаев О.А.* (Ф.И.О.)
 "25" февраля 2025 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Начальник Управления по охране
и использованию объектов культурного
наследия

(должность)
 Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
 (наименование органа охраны)
 Е.Е. Ломакина
 (Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0080381A470102433C1138A28E2CF8FE2B
 Владелец: Ломакина Елена Евгеньевна
 Действителен с 16.10.2024 по 09.01.2026

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта
культурного наследия, включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,
или выявленного объекта культурного наследия
№01-21-508/25-0-1 от 24.02.2025

Ремонт, реставрация и приспособление для современного использования

1. Наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр), или наименование выявленного объекта культурного наследия:

Объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»
 (Основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362)

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

Санкт-Петербург							
(субъект Российской Федерации)							
город Сестрорецк							
(населенный пункт)							
ул./пр.	Советский проспект	д.	17	лит.	А	корп.	-

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:
 Собственник (законный владелец):

Индивидуальный предприниматель Минаев Олег Александрович
 (Договор аренды здания от 27.01.2025 № 19-А000932 по 26.01.2074 с Санкт-Петербургом)

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами; фамилию, имя, отчество (при наличии) - для физического лица)

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Костромской пр.				д.	20		лит.		-		офис/кв.		6		
ИНН	7	8	0	2	0	1	1	1	9	0	3	8	-			
ОГРН/ОГРНИП	3	2	4	7	8	4	7	0	0	4	1	5	7	6	-	-
Ответственный представитель:					Трофимов Георгий Александрович											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					+7(812)3837609 +7(981)7024452											
Адрес электронной почты:					avdeeva.kate2014@yandex.ru mgprspb@gmail.com											

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия:

Дата	05.09.2017
Номер	07-19-330
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия:

План границ территории объекта культурного наследия «Дача Р. Павлова» утвержден КГИОП от 24.08.2015 №10-362

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дача Р. Павлова» утвержден распоряжением КГИОП от 31.05.2019 №268-р
--

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

В секторе хранения документированной информации отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия: объем разрабатываемой документации должен обеспечить необходимый уровень исследований и проектных решений, гарантирующих сохранность объекта культурного наследия, сохранение его предметов охраны и отвечать требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Возможность проведения работ по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия для современного использования определяется актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Согласно подпункту «в» пункта 32 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 раздел 13 проектной документации должен содержать иную документацию, в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Согласно пункту 15.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

На основании вышеуказанных положений законодательства раздел 13 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

В случаях, установленных статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», разрабатываются обязательные разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающие оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия и подлежащие государственной историко-культурной экспертизе.

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

В составе раздела необходимо представить акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта (в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП) и заключение о возможности приспособления объекта культурного наследия для современного использования (в случае проведения указанных работ).

При необходимости на основании отчета о техническом состоянии (акта технического состояния) объекта культурного наследия или предварительного инженерного заключения в составе предварительных работ разрабатывается документация, предусмотренная для проведения первоочередных противоаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ 31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при	В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования разрабатывается на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая должна содержать текстовые и графические материалы, а также определять архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.
Раздел 4. Рабочая проектная документация:	
1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
Рабочая документация разрабатывается на основании ранее согласованной проектной документации в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ 21.501 «Межгосударственный стандарт. Система проектной документации для строительства. Правила выполнения рабочей документации архитектурных и конструктивных решений».	В процессе выполнения производственных работ на Объекте подрядчик, выполняющий производственные работы по сохранению Объекта, на основе рабочей документации составляет исполнительную документацию в соответствии с действующим законодательством. Исполнительная документация является составной частью отчетной документации.
Раздел 5. Отчетная документация:	
Представляется по окончании работ в соответствии с порядком утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.06.2015 № 1840 «Об утверждении состава и Порядка утверждения отчетной документации о выполнении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, Порядка приемки работ по сохранению объекта культурного наследия и подготовки акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия и его формы»).	
9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:	
Порядок проведения работ по сохранению объекта культурного наследия установлен статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Работы по реставрации, приспособлению объекта культурного наследия для современного использования проводятся на основании задания, согласованной проектной документации и разрешения КГИОП. Работы по ремонту, консервации объекта культурного наследия проводятся на основании задания, разрешения КГИОП (при получении последнего представляется документация, установленная пунктами 5.3, 5.4 Порядка выдачи разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации).	

Федерации, или выявленного объекта культурного наследия, утвержденного приказом Минкультуры России от 21.10.2015 № 2625).

В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, для получения в КГИОП разрешения на строительство (части 5.1, 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Порядок согласования проектной документации на проведение работ по сохранению установлен приказом Минкультуры России от 05.06.2015 № 1749 «Об утверждении порядка подготовки и согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия».

Административный регламент предоставления государственной услуги по согласованию проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения (за исключением отдельных объектов культурного наследия, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации) органами государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющими полномочия в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, утвержден приказом Минкультуры России от 22.11.2013 № 1942.

Проектная документация рассматривается при наличии положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы (не требуется в случае проведения ремонта и консервации объекта культурного наследия).

10. Требования по научному руководству, авторскому и техническому надзору:

Работы по сохранению ОКН проводятся при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны ОКН за их проведением. Авторский надзор и научное руководство за проведением работ по сохранению ОКН проводятся специалистами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в соответствии с пунктом 29 статьи 9 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также в соответствии с ГОСТ Р 56200-2014 «Научное руководство и авторский надзор при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия. Основные положения» и ГОСТ Р 56254-2014 «Технический надзор на объектах культурного наследия. Основные положения».

Научный руководитель проводит научно-методическую оценку принимаемых в процессе работ по сохранению объекта культурного наследия решений и оценку степени их влияния на сохранность подлинных элементов объекта культурного наследия (включая оценку состояния объекта и его облика).

Научный руководитель принимает решение о направлении предложений о необходимости принципиальных изменений проектных решений на рассмотрение КГИОП и заказчика.

Лица, осуществляющие авторский надзор, обязаны своевременно решать вопросы, связанные с необходимостью внесения изменений в проектные решения с дальнейшим оформлением исполнительной документации, корректировкой проектных решений в соответствии с требованиями ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» и контролем их исполнения.

При принятии решения о необходимости принципиальных изменений проектной документации, последняя подлежит, в том числе, оценке в рамках государственной историко-культурной экспертизы и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности,

в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

После заключения государственного контракта (договора) - уведомить КГИОП об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (при наличии необходимости).

Работы по консервации и реставрации объектов культурного наследия проводятся физическими лицами, аттестованными федеральным органом охраны объектов культурного наследия в установленном им порядке.

В проведении отдельных видов работ по сохранению объекта культурного наследия могут участвовать добровольцы (волонтеры) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.12.2019 № 1828 «Об особенностях участия добровольцев (волонтеров) в работах по сохранению объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленных объектов культурного наследия».

Настоящее задание подлежит согласованию собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия (понятие законного владельца объекта культурного наследия установлено пунктом 11 статьи 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ).

Один оригинальный экземпляр согласованного задания подлежит предоставлению в КГИОП при направлении заявления о согласовании проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при реставрации; приспособлении для современного использования); при направлении заявления о выдаче разрешения на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (при ремонте, консервации); отдельным письмом до подачи вышеуказанных заявлений для учета КГИОП в работе (письмом в свободной форме).

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

**Ведущий специалист отдела
периферийных районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

Ганус Наталья Владимировна

(Ф.И.О. полностью)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№ _____
На № 164208760 от 04.03.2025
Рег. № 01-26-436/25-0-0 от 04.03.2025
~~№ 01-26-436/25-0-1 от 18.03.2025~~

РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн»

(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

-

Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН

7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ОГРН/ОГРНИП

1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Адрес места нахождения
(места жительства)

190020

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ Л040-00103-00/00403015

(№ лицензии)

10.09.2013

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

комплексные научные исследования в целях разработки проектной
документации на ремонт, реставрацию и приспособление для современного
использования

на объекте культурного наследия:

объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»

(основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362)

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А

(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации)

Основание для выдачи разрешения:

Договор подряда от 27.02.2024 № 006-2025

Договор - подряда (контракт) на
выполнение работ:

на выполнение проектно-изыскательских работ

(дата и №)

Заключенный с:

Индивидуальный предприниматель Минаев Олег Александрович

7	8	0	2	0	1	1	1	9	0	3	8			
3	2	4	7	8	4	7	0	0	4	1	5	1	7	6

194017	Санкт-Петербург
(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)

Костромской пр., д. 20, кв. 6
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно	- Задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1 - Программа научно-исследовательских работ (Шифр 006-2025-НИР) (приложение к заявлению от 04.03.2025 № 01-26-436/25-0-0 (наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана)
----------	---

Общество с ограниченной ответственностью
«М.Г. Прайват Реконстракшн»
(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН	7	8	0	5	6	1	9	2	0	5	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	1	3	7	8	4	7	1	4	1	7	0	6	-	-

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия	№ Л040-00103- 00/00403015	10.09.2013
	(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения организации	190020 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
------------------------------------	--------------------	--

наб. Обводного канала, д. 199-201, лит. В, пом. 11-Н
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной	-
(наименование органа, дата и № согласования документации)	

Авторский надзор:	- (должность, Ф.И.О.)
-------------------	--------------------------

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

[illegible]

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия	-	-
	(№ лицензии)	(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения организации	-	-
	(индекс)	(Субъект Российской Федерации, город)

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Договор (приказ) на осуществление
авторского надзора и научного руководства _____ -
(дата и №)

Научное руководство:	- (должность, Ф.И.О.)
----------------------	--------------------------

(наименование документа, дата и N)

соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

(должность получившего разрешение)	(подпись)	(Ф.И.О.)
" " 20 г. 		
Исполнитель	Н.В. Ганус (ФИО)	8 (812) 710-45-68 (телефон)
	<u>Д.Н. Горячев</u> (ФИО)	<u>8 (812) 710-45-58</u> (телефон)

кварт. № **11223**ИНВ.№ 08/01СТ-2713

КОПИЯ

ПАСПОРТ

на многоквартирный дом

по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, _____, дом № 17, корп. _____
Советский проспект

Составлен по состоянию на «04» сентября 2007 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

[illegible]

II. План земельного участка

70

РНПОХ

Дата записи

1

22.03.2012

* В

Дата записи

1

22.03.2012

*

литера по плану

назначения

1

2

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом (в т.ч. крыльца)	216.4

Сведения о земельном участке по документам Заявителя:

Кадастровый номер: _____

Площадь по документам: _____

Документ: _____

III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

71

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
			застроенная	не застроенная	проезда	тротуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
22.03.2012		114	114.2*											

* в т.ч. крыльца 5.7 кв.м.

IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар					кроме того		
	Всего	в том числе							Всего	в том числе				арочные проезды		крыша
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт		асфальт	прочие покрытия	
		проезда	тротуар		детские	спортивные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
22.03.2012	5,7*		5,7*													

* в т.ч. крыльца 5.7 кв.м.

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость по таблице	удельный вес оценен. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № 11223

на жилой дом № 17 литера А инвент. № 08/01СТ-2713
ул. (пер.) Советский проспект шифр
город Санкт-Петербург район Курортный (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец
Серия, тип проекта
Год постройки до 1917 переоборудовано В году
надстроено

Год последнего капитального ремонта

Число этажей 2

Кроме того, имеется:

Число лестниц 1 шт.; их уборочная площадь 5.2 кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений 3.3 м. Объем 1068 куб.м.

Общая площадь дома 232.1 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 19.6 кв.м.

из нее:

Жилые помещения общая площадь 232.1 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 19.6 кв.м.

в том числе жилой площади 178.0 кв.м.

Средняя площадь квартиры 89.0 кв.м.

Кроме того, необорудованная площадь: подвал 0.0 кв.м, чердак 0.0 кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					Жилая площадь
		жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	Жилая площадь	Количество жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	2	8	178.0						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	70.0				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные	1	108.0				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 2 178.0

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

74

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное					
8	Прочее					
9	Складское					
10	Спортивно-оздоровительное					
11	Творческая мастерская					
12	Театра и зрелищ. предпр.					
13	Торговое					
14	Учебно-научное					
15	Учрежденческое					
16	Школьное					
Итого						

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Учрежденческая					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	Культурно-просветительная					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	Прочая:					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	Итого					

Дата записи

22.03.12

№ и
лите
по
пла
1
А
А
а
а

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.)

75

		Дата записи		Канализация		Отопление								Ванны				Горячее водоснабжение		Газоснабжение		Напряжение электросети																	
		Водопровод				центральное								с горячим водоснабжением				Горячее водоснабжение		Газоснабжение																			
																								местная		печное		печное газовое		от АГВ		от ТЭЦ минэнерго		от собственной котельной		от групповой или квартальной котельной		калориферное	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27													
	22.03.12	-	-	-	232.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232.1	-	-	-	0/0	-	-	232.1												
																			</																				

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
A	Основное строение	$12.3 \times 6.15 + 5.25 \times 10.7 + 0.95 \times 4.95 + 2.95 \times 0.95 + 5.50 \times 4.63 + (2.6 + 1.85) / 2 \times 0.65$	166.2	3.60	598
A	2-й этаж	$7.4 \times 6.85 + 10.7 \times 5.25 + 4.8 \times 0.95$	104.0	3.50	364
a	веранда	5.3×4.0	21.2	3.60	76
a1	пристройка	4.5×1.9	8.6	3.50	30
	Итого по строению:				1068

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Литера А Группа капитальности IV сборник № 26
 Вид внутренней отделки простой таблица № 18 а

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовые столбы с кирпичной заборкой	Перекосы, выпучивание заборки, глубоко раскрытые трещины	3		3	60	1.80
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	каркасно-засыпные; из бревен	Имеются опасные деформации; венцы сильно повреждены	27		27	60	16.20
	б. Перегородки	деревянные	Древесина нижней части перегородок отсырела, поражена гнилью				45	
3	Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам	8		8	50	4.00
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	из шифера по деревянной обрешетке	отколы и трещины, протечки; местами ослабление крепления листов к обрешетке	4		4	50	2.00
5	Полы	дошчатые, окрашены	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок	10		10	50	5.00
6	Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме				60	
		Дверные	филенчатые, окрашены	9		9	60	5.40
7	Внутр. отделка	а. сухая штукатурка стен и потолков; оклейка простыми обоями; окраска	Выгорание, потеря рисунка				45	
		б. Наружн. отделка архит. оформ.	Сырые пятна, отслоение, вздутие и местами отставание краски	11		11	50	5.50
		а. б. в.						
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление						
		Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	21	+4.5	11.3	50	5.65
		Водопровод	отсутствует		-1.2		0	
		Электроосвещен.	открытая проводка				35	
		Радио	открытая проводка				0	
		Телефон						
		Телевидение						
		Ванна	с газ. колонк.					
			с дров. колонк.					
			с горяч. вод.					
		Горячее водосн.						
		Электроплиты						
		Вентиляция	естественная				0	
		Газоснабжение	баллоны				0	
		Мусоропровод						
		Лифты						
		Канализация	отсутствует		-2.3		0	
9	Разные работы	крыльца	Стертости и трещины вдоль волокон в досках на лестничной площадке	7		7	60	4.20
Итого				100.0		90.3		49.75

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 55.0\%$

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

77

Литера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____
 Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
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 Центр. отопление Печное отопление Водопровод Электроосвещен. Радио Телефон Телевидение Ван с газ. колонк. с дров. колонк. с горяч. вод. Горячее водосн. Электроплиты Вентиляция Газоснабжение Мусоропровод Лифты Канализация							
9	Разные работы							
Итого				100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}} = 0\%$

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

УЧЕТ ЭЛЕМЕНТОВ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ИХ УДЕЛЬНЫЕ ВЕСА																			
Литера по плану		Описание конструктивных элементов и их удельные веса																	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
а	веранда	2	бутовые столбы	доштые, окрашены;	деревянные утепленные	металлическая	доштые, окрашены	одинарные глухие	простые доштые,	окраска	открытая проводка	крыльца	28	155 а	1.00	50			
а1	пристройка	2	бутовые столбы	доштые, окрашены;	деревянные утепленные	металлическая	доштые, окрашены	одинарные глухие	простые доштые,	окраска	открытая проводка	крыльца	28	164 а	0.76	50			
			Проемы																
			Фундамент		Стены и перегородки		Перекрытия		Крыша		Полы		Отделочные работы		Внутренние санитарно и электротехн. устройства		Прочие работы		
			10		9		8		25		22		12		2		4		

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

основной части строения и пристройки																					
Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость 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	на фасад	Удельный вес после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
A	Основное строение; 2-й этаж	26	18 а	куб. м	26.40	0.90	0.99	0.89							1.03	0.82	21.65	962	20827	55	9372
a	веранда	28	155 а	кв. м	60.20	1.00									1.00	60.2	20	1180	50	590	
a1	пристройка	28	164 а	куб. м	10.50	0.76									0.76	7.98	30	239	50	120	
																	Всего:	22246		10082	
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																		1525086		691286	

Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 04 » сентября 2007 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Гоностарева Н.Л.		
Проверил бригадир.....	Белогурова Т.И.		

Паспорт выдан « _____ » _____ 20__ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Курортного и Кронштадтского районов

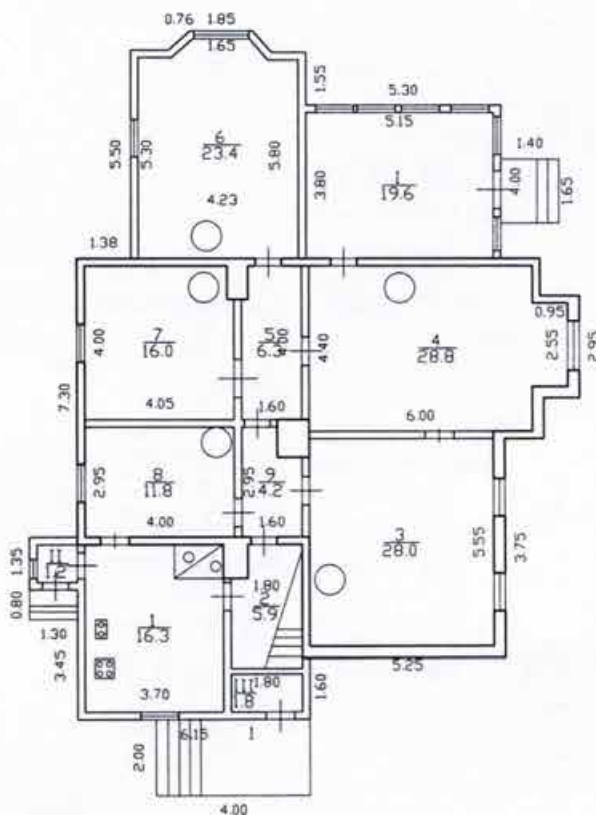
(_____ Токарь В.В. _____)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. Позтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

План 1 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН" – проектно-инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов				Инв. N 08/01СТ-2713
Лист N 1	город Сестрорецк, Советский проспект дом 17 литера А План 1 этажа			Масштаб 1:200
Дата		Должность	Ф.И.О.	Подпись
	Исполнил	Исполнитель		
	Проверил	Руководитель группы		
		Начальник филиала	Токарь В. В.	

10



Всего пронумеровано и
прошнуровано 7 листов

Чальник филиала "ГУПТХИОН"
ПИБ С. вер ПИБ Северо-Западное
Ботева М.Д.

Ботева М.Д.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Глазный инженер филиала ГУП
ПИБ Северо-Западное

И.В. Уханова

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:83	
Номер кадастрового квартала:		78:38:0011223	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А	
Площадь, м2:		261.3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Объект культурного наследия регионального значения "Дача Р. Павлова"	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1917	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		3270409.77	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:38:0011223:103	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружениях:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" (представитель правообладателя), Правообладатель: Санкт-Петербург	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	



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

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: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:83	

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 78:38:0011223:83-78/011/2023-1 14.11.2023 15:39:26
3	Документы-основания	3.1	Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда Рег. № 33-12597/2020, выдан 05.08.2020
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки:		
	5.1 вид:		Договор аренды (субаренды)
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 19-A000932, выдан 27.01.2025
	дата государственной регистрации:		29.01.2025 12:22:57
	номер государственной регистрации:		78:38:0011223:83-78/011/2025-3
	предмет сделки:		весь объект
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
6	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	6.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		29.01.2025 12:22:57
	номер государственной регистрации:		78:38:0011223:83-78/011/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 29.01.2025 по 26.01.2074

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 5	
29.01.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:83	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Минаев Олег Александрович, [REDACTED]	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 19-A000932, выдан 27.01.2025, дата государственной регистрации: 29.01.2025, номер государственной регистрации: 78:38:0011223:83-78/011/2025-3	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:83	
12	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

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

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
29.01.2025г.			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:83	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
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

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.04.2025, поступившего на рассмотрение 07.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел I Лист I

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84906601			
Кадастровый номер:	78:38:0011223:103		
Номер кадастрового квартала:	78:38:0011223		
Дата присвоения кадастрового номера:	07.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А		
Площадь:	1843 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб.:	19976794.15		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:0011223:83		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)		
Сведения о кадастровом инженере:	Соболь Евгения Владимировна, дата завершения кадастровых работ: 01.12.2015		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84906601			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:103	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав,	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84906601			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:103	
		ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен.	
Получатель выписки:		Яцкевич Елена Константиновна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910BDC181A023B64597F1E2579BEFBS0 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84906601			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:103	

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 78:38:0011223:103-78/011/2023-5 07.02.2023 14:07:43
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BCEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84906601			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:103	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC141A023B04597E112579B012B59 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.06.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
07.04.2025г. № КУВИ-001/2025-84906601			
Кадастровый номер:		78:38:0011223:103	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:600

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00910BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Договор аренды № 19-A000932

27 января 2025 г.

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 №98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившим силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Имущество Санкт-Петербурга", осуществляющего материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 №281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее - Учреждение) и Уставом Учреждения, утвержденным распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 18.05.2017 №96-р, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице **начальника отдела подготовки торгов Федюшовой Екатерины Юрьевны**, действующей на основании доверенности от 25.12.2024, удостоверенной Бых Ириной Ивановной, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за №78/688-н/78-2024-7-549, с одной стороны,

и **Индивидуальный предприниматель Минаев Олег Александрович**, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 20.12.2024, ОГРНИП 324784700415176, ИНН 780201119038, дата рождения 26.05.1971, место рождения: гор. Ленинград, пол - мужской, гражданство - Российская Федерация, паспорт 40 15 500924, выдан ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга, дата выдачи 30.05.2016, код подразделения 780-088, место жительства: 194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., дом 20, квартира 6, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны (далее - Стороны), на основании протокола подведения итогов открытого аукциона в электронной форме (извещение № 21000019360000000403) от 15.01.2025 на право заключения договора аренды неиспользуемого объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - ОКН), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Реестр), находящегося в неудовлетворительном состоянии, собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Аукцион), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - здание, относящееся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, этажность: 2, в том числе подземных 0, кадастровый № 78:38:0011223:83, являющийся неиспользуемым ОКН, включенным в Реестр, находящимся в неудовлетворительном состоянии (Акт Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.07.2017), собственником которого является Санкт-Петербург (далее - Объект), для использования под нежилые цели.

Общая площадь Объекта, сдаваемая в аренду, составляет 261,3 (двести шестьдесят одна целая три десятых) кв.м.

1.2. Арендатор обязуется выполнить в отношении Объекта 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 05.09.2017 № 07-19-330/17 (далее - Охранное обязательство, Работы по сохранению) в срок не превышающий семи лет с даты передачи арендатору Объекта по акту приема-передачи, который включает в себя срок подготовки и согласования проектной документации по сохранению ОКН, не превышающий двух лет с даты передачи арендатору Объекта по акту приема-передачи.

Днем выполнения Работ по сохранению считается день подписания акта приемки выполненных Работ по сохранению, выданного в установленном федеральным законодательством порядке. Выполнение Арендатором Работ по сохранению не влечет возможности приобретения Арендатором права собственности на Объект.

1.3. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениям к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с Договором.

1.4. Неотъемлемыми частями Договора являются составленные в отношении Объекта Охранное обязательство, акт приема-передачи Объекта, являющиеся приложениями к Договору.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора.

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и организацией, обеспечивающей содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга (далее – Организация).

Указанный Акт прилагается к Договору (Приложение 1).

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам выполнения Работ по сохранению.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп. 1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны ОКН (далее - законодательство в сфере охраны ОКН).

Не позднее 30 дней со дня выполнения Работ по сохранению Арендатор обязан согласовать в Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее - органы МЧС России) и Федеральной службе по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (далее - органы Роспотребнадзора) возможность использования Объекта под предполагаемое функциональное назначение.

В течение 10 дней со дня получения согласования органов МЧС России и Роспотребнадзора, а также при изменении функционального назначения, согласованного в указанных органах, Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о конкретной цели использования Объекта.

Обеспечивать в установленном порядке доступ третьих лиц на Объект для его оборудования техническими средствами, обеспечивающими передачу сигнала от систем автоматической противопожарной защиты непосредственно в подразделения пожарной охраны; прямой телефонной связью со службами экстренного реагирования; системой информирования населения, находящегося на Объекте, о чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

2.2.2. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю установленную Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему арендную плату за пользование Объектом в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора "Платежи и расчеты по Договору".

2.2.3. В сроки, установленные Договором страхования, перечислять страховую премию (страховые взносы), предусмотренные договором страхования.

2.2.4. Осуществлять производство любых работ в отношении Объекта на основании задания на проведение работ по сохранению ОКН, включенного в Реестр, или выявленного объекта культурного наследия, выданного Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП), и в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 73-ФЗ), в том числе к видам работ.

Со дня выполнения Работ по сохранению своевременно и с учетом особенностей, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, производить за свой счет работы по сохранению ОКН, при которых не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности Объекта, включая работы по поддержанию в надлежащем состоянии фасадов Объекта, работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения

к Объекту (далее - ремонтные работы), предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем и КГИОП.

Затраты Арендатора на производство ремонтных работ, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (далее - работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов), иных неотделимых улучшений Объекта не возмещаются.

По окончании производства ремонтных работ, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, иных неотделимых улучшений Объекта в установленном порядке предъявить Объект для приемки в эксплуатацию.

2.2.5. Обеспечить сохранность инженерных сетей, коммуникаций и оборудования, в том числе установленного оборудования технических элементов автоматизированной информационной системы обеспечения безопасности жизнедеятельности, на Объекте (указанных в акте приема-передачи).

2.2.6. Со дня выполнения Работ по сохранению не производить на Объекте без письменного разрешения Арендодателя и Организации прокладок, скрытых и открытых проводок коммуникаций и переоборудования капитального характера.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок капитального характера, нарушения целостности стен, перегородок или перекрытий капитального характера, переделок или прокладок сетей таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а Объект приведен в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

2.2.7. Соблюдать требования органов Роспотребнадзора, МЧС России, КГИОП, а также отраслевых правил и норм, действующих в отношении видов деятельности Арендатора и арендуемого им Объекта.

Выполнять в установленный срок предписания Арендодателя, Организации, КГИОП, органов Роспотребнадзора, МЧС России и иных контролирующих органов о принятии мер по ликвидации ситуаций, возникших в результате деятельности Арендатора, ставящих под угрозу сохранность Объекта, экологическую и санитарную обстановку вне Объекта, а также по соблюдению обязательств Арендатора, предусмотренных пп. 2.2.6, 2.2.9 Договора.

2.2.8. Содержать фасад Объекта в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961, с учетом особенностей, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, законами Санкт-Петербурга, регулирующими отношения в области охраны ОКН.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию земельного участка из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А, площадью 1843 кв.м, кадастровый номер 78:38:0011223:103, вид разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов).

2.2.9-1. В соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961, обеспечить содержание прилегающей к Объекту территории в следующих случаях и порядке:

- ручная уборка, в том числе удаление посторонних предметов и вывоз мусора и отходов на прилегающей территории в периоды между уборкой специализированными организациями; запрещается смет мусора на проезжую часть;

- в зимний период в рабочее время каждые два часа после начала снегопада (в случае интенсивного снегопада) снегоочистка прилегающей территории, на которой осуществляется движение пешеходов, формирование снега в снежные валы в прилотовой зоне.

2.2.10. Немедленно извещать Организацию, Арендодателя и страховую организацию о всяком повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Объекту ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения Объекта.

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт здания и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.2.11. В течение шестидесяти дней со дня выполнения Работ по сохранению:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при наличии приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение,

снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. Указанные договоры могут содержать положения о применении условий в части внесения платы за коммунальные услуги с даты подписания акта приема-передачи Объекта. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- заключить договор на содержание Объекта с Организацией либо при наличии фактической возможности и согласия Организации с иными организациями. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно с приложением копии договора уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно с приложением копии договора уведомить об этом Организацию и Арендодателя. Ежеквартально не позднее десятого числа первого месяца квартала направлять в администрацию района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта информацию об исполнении указанного договора с приложением соответствующих отчетных документов (акты выполненных работ, документы о приеме-передаче отходов с полигона);

- заключить договор на техническое обслуживание и ремонт систем автоматической противопожарной защиты, включая технические средства, обеспечивающие передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации непосредственно в подразделения пожарной охраны, и обеспечить на Объекте сохранность технических средств, обеспечивающих передачу сигнала от автоматических систем пожарной сигнализации, автоматических систем оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре и автоматических систем пожаротушения непосредственно в подразделения пожарной охраны по выделенному в установленном порядке радиоканалу или другим линиям связи в автоматическом режиме без участия персонала;

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание Объекта с соблюдением требований, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, абзацем первым пункта 2.2.4 Договора, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.2.12. Представлять Арендодателю справки (письма) организаций, с которыми Арендатором заключены договоры в соответствии с пп. 2.2.11, 2.2.13, 2.2.13-1, 2.2.16 настоящего Договора, подтверждающие отсутствие задолженности по указанным договорам, в срок не позднее 30 мая и 31 октября ежегодно начиная с момента истечения шестидесятидневного срока со дня выполнения Работ по сохранению в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11 Договора, с момента истечения девяностодневного срока со дня выполнения Работ по сохранению в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.13 Договора, с момента истечения шестидесятидневного срока со дня подписания Договора в отношении договора, заключенного в соответствии с пунктом 2.2.16 Договора.

2.2.13. Не позднее тридцати дней со дня выполнения Работ по сохранению при отсутствии указанных в абзаце втором пункта 2.2.11 Договора приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии оснастить Объект приборами учета используемых энергетических ресурсов, согласовав их тип с организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, а также обеспечить ввод указанных приборов учета в эксплуатацию.

В случае если действующим законодательством не установлено обязательное требование по оснащению и применению приборов учета либо соблюдение данного требования поставлено действующим законодательством в зависимость от наличия/отсутствия технической возможности установки приборов учета, уведомить об этом Арендодателя с приложением документов, выданных организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, подтверждающих отсутствие в соответствии с действующим законодательством необходимости в установке приборов учета/технической возможности установки приборов учета.

В течение 10 дней с момента ввода указанных приборов учета в эксплуатацию письменно с приложением копий актов о вводе указанных приборов учета в эксплуатацию уведомить об этом Арендодателя.

В течение девяноста дней со дня выполнения Работ по сохранению заключить договоры на водо-, газо-, тепло-, электроснабжение Объекта непосредственно с организациями,

предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.13-1. Не позднее даты заключения договора на газоснабжение Объекта в соответствии с настоящим Договором, заключить договор, предусматривающий техническое обслуживание и ремонт обеспечивающего газоснабжение Объекта газового оборудования непосредственно с организацией, предоставляющей указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этого договора письменно с приложением копии договора уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.14. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав (залога и др.), без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случая заключения договора субаренды с соблюдением условий, установленных пп. 2.2.20, 2.4.2 Договора, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

Не осуществлять уступку прав и перевод долга по обязательствам, возникшим из Договора.

2.2.15. Обеспечивать представителям Арендодателя и Организации, КГИОП беспрепятственный доступ на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора с участием представителя Арендатора.

2.2.16. В течение 60 дней со дня подписания Договора обеспечить на весь период действия Договора наличие действующего(их) договора(ов) страхования, заключенного(ых) на условиях, предусмотренных Договором, Арендатором со страховой(ыми) организацией(ями), имеющей(ими) в соответствии с законодательством Российской Федерации право на осуществление имущественного страхования (далее - Договор страхования). В течение 10 календарных дней с момента заключения Договора страхования письменно с приложением копии Договора страхования уведомить об этом Арендодателя.

Обеспечить страхование Объекта на случай его повреждения или уничтожения вследствие наступления следующих страховых событий (рисков):

- пожар (кроме поджога), взрыв (кроме подрыва);
- стихийные бедствия (наводнение, шторм, молния, буря, ливень, град, ураган, землетрясение, необычные для данной местности морозы, обильные снегопады);
- противоправные действия третьих лиц (поджог, подрыв, повреждение);
- аварии отопительной системы, водопроводных и канализационных сетей, затопление (проникновение воды из соседних помещений).

Страхование Объекта осуществляется в размере страховой суммы, устанавливаемой на основе действительной стоимости Объекта (страховой стоимости) на момент заключения договора страхования.

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является:

- Арендодатель - в случае уничтожения Объекта вследствие наступления страхового случая;
- Арендатор - в случае повреждения Объекта в результате наступления страхового случая.

В случае отказа страховой организации страховать Объект по каким-либо из рисков, указанных выше, и согласия Арендатора и Арендодателя с заключением страховой организации Арендатор вправе предложить заключение договора страхования в отношении данного риска другой страховой организации.

В случае заключения в период действия Договора последовательно нескольких договоров страхования в отношении одного и того же события (риска) каждый последующий договор страхования должен быть заключен не позднее чем за пять дней до прекращения действия предыдущего договора страхования.

При наступлении страхового случая Арендатор обязан:

- незамедлительно сообщить о наступлении страхового случая Арендодателю, Организации, страховой организации, а также в соответствующие компетентные органы (полицию, органы Госпожнадзора, организацию, занимающуюся эксплуатацией инженерных коммуникаций и т.п.);
- предоставить представителям страховой организации возможность осмотреть Объект;
- принять все возможные меры по предотвращению и уменьшению убытков;
- сохранить поврежденные элементы объекта и представить их страховой организации для осмотра;
- представить все сведения и документы, которые желает получить страховая организация для составления Акта о страховом событии (случае).

2.2.17. Письменно сообщить в страховую организацию о возникновении обстоятельств, влекущих увеличение степени страхового риска, в срок не более трех рабочих дней с момента наступления таких изменений.

2.2.18. Не позднее 60 дней со дня заключения Договора заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту.

Размер арендной платы за земельный участок определяется за счет Арендатора в соответствии с нормативными правовыми актами, регулирующими порядок определения арендной платы за земельные участки.

2.2.19. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп. 2.1.1 Договора, не позднее десяти дней после прекращения Договора в состоянии, соответствующем условиям Договора и назначению имущества, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом произведенных в соответствии с пп. 2.2.4 Договора ремонтных работ.

2.2.20. Не заключать договор субаренды Объекта (его части) до дня выполнения Работ по сохранению и(или) при наличии задолженности по арендной плате на момент подписания договора субаренды.

При сдаче Объекта (его части) в субаренду:

- соблюдать особенности порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, установленные статьей 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ);

- обеспечить соблюдение субарендатором норм и правил использования объекта нежилого фонда, в том числе санитарных норм и правил, требований пожарной безопасности, норм законодательства об охране памятников истории и культуры;

- уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды в течение 15 рабочих дней со дня заключения договора субаренды, приложив подлинник заключенного договора субаренды, а также уведомлять Арендодателя о всех изменениях и дополнениях к договору субаренды.

2.2.21. Выполнять за свой счет требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона N 73-ФЗ, соблюдать установленный статьей 5.1 Федерального закона N 73-ФЗ особый режим использования территории ОКН/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования действующих в отношении Объекта охранных документов.

2.2.22. Выполнять требования, предусмотренные охранным обязательством, копия которого является приложением к настоящему Договору, в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, Охранным обязательством и Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований Договора, действующего законодательства и охрannого обязательства отдельные и неотделимые улучшения Объекта и любые иные результаты исполнения указанных требований являются собственностью Арендодателя, поступают во владение и пользование Арендатора в соответствии с условиями Договора;

- Арендатор обязуется ежегодно в срок до 1 мая направлять в орган власти, утвердивший указанное Охранное обязательство, уведомление о выполнении требований Охрannого обязательства в соответствии с требованиями к форме и содержанию такого уведомления, установленными для собственников ОКН приложением N 3 к приказу Минкультуры России от 01.07.2015 N 1887; направлять копию указанного уведомления Арендодателю в тот же срок.

2.2.23. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 6.4 Договора случаях).

2.2.24. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции.

2.2.25. В целях обеспечения пожарной безопасности на Объекте:

- обеспечивать соблюдение требований пожарной безопасности, установленных нормативными правовыми актами и нормативными документами по пожарной безопасности;

- выполнять в полном объеме и в установленный срок предписания органов МЧС России;

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

- в случае производства работ по перепланировке (переустройству) помещений и(или) изменения их функционального назначения в обязательном порядке до начала указанных работ предусматривать разработку проектной документации, выполненной в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности и согласованной в установленном законом порядке;

- в случае обоснованной невозможности выполнения отдельных положений требований нормативных документов по пожарной безопасности предусматривать разработку и согласование в установленном порядке с органами МЧС России специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения пожарной безопасности Объекта и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

2.2.26. В случае отсутствия технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, а также в случае необходимости увеличения максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств Арендатор обязан за свой счет обеспечить технологическое присоединение и в течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.27. Выполнять технические условия, выданные сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивать реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий. Технические условия являются неотъемлемой частью Договора. Оригиналы документов, подтверждающих выполнение технических условий, Арендатор направляет Арендодателю в течение 14 календарных дней с даты их получения.

Затраты на выполнение технических условий, выданных сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивающие реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий, Арендатору не возмещаются.

2.2.28. В случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством, характеристик Объекта (наименования, адреса и др.) в 60-дневный срок обеспечить внесение изменений в договоры, заключение которых предусмотрено пунктами 2.2.11, 2.2.13, 2.2.13-1, 2.2.16 Договора, в части содержащихся в них сведений об Объекте и в течение 10 дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю и Организации копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений в указанные договоры.

2.2.29. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

2.2.30. В случае наступления страхового случая после осмотра Объекта представителями страховой организации в порядке, предусмотренном договором страхования, приступить к проведению работ в отношении Объекта самостоятельно или с привлечением подрядной организации с соблюдением требований, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, абзацем первым пункта 2.2.4 Договора, в целях восстановления состояния Объекта до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее пяти календарных дней после перечисления страхового возмещения, но в любом случае не позднее тридцати календарных дней с даты наступления страхового случая.

2.2.31. Расторгнуть договор субаренды, заключенный с нарушением предусмотренных пп. 2.2.20, 2.4.2 Договора условий/устранить нарушения, предусмотренные пп. 2.2.20, 2.4.2 Договора, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

2.2.32. Выполнять установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга требования к антитеррористической защищенности Объекта.

2.2.33. Соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны ОКН, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Объекта и прилегающей территории.

2.2.34. Обеспечить внесение в договоры банковского счета (ранее заключенные и вновь заключаемые с кредитными организациями) условия о списании денежных средств с расчетного счета Арендатора на основании распоряжений Арендодателя (инкассового поручения) о переводе денежных средств Арендатора, предъявленного к банковскому счету Арендатора в случае неперечисления

Арендатором арендной платы по Договору и/или иных денежных платежей по истечении установленного Договором срока платежа (далее - безакцептное списание), а также условия о возможности безакцептного списания денежных средств в имеющемся объеме при недостаточности средств для полного погашения задолженности.

Арендатор обязан письменно с приложением копий документов, подтверждающих право Арендодателя на безакцептное списание, уведомить Арендодателя об исполнении указанной обязанности в течение 30 дней с даты подписания Договора. Безакцептное списание денежных средств не лишает Арендатора права на обращение в суд.

2.2.35. Если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной инфраструктуры, требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, Арендатор обязан:

2.2.35.1. В течение двух месяцев со дня выполнения Работ по сохранению:

- представить Арендодателю сведения администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта о необходимости выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов либо сведения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов, подтверждаемые документом (актом обследования Объекта с предписаниями по выполнению нормативных требований по обеспечению доступности Объекта для инвалидов либо заключением о соответствии Объекта указанным нормативным требованиям), выданным специализированной организацией, уполномоченной осуществлять обследование объектов социальной, транспортной, инженерной, производственной инфраструктуры, средств информации и связи на соответствие нормативным требованиям по обеспечению беспрепятственного доступа маломобильных групп населения к перечисленным объектам (далее - уполномоченная организация);

- в установленном порядке подать заявку на проведение обследования Объекта в уполномоченную организацию (при отсутствии у администрации района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта документально подтвержденных сведений о ранее проводившемся обследовании Объекта);

- представить Арендодателю копию документа о результатах рассмотрения заявки, выданного уполномоченной организацией (копию заключения о соответствии Объекта нормативным требованиям по обеспечению доступа инвалидов либо копию акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов);

- при наличии акта обследования Объекта, подтверждающего необходимость выполнения работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, в установленном порядке подать заявление о согласовании производства указанных работ.

2.2.35.2. В установленный срок обеспечить выполнение работ по обеспечению доступности Объекта для инвалидов.

2.2.36. Если Объект используется для оказания услуг общественного питания, Арендатор обязан обеспечить доступ физических лиц к расположенным в Объекте туалетам.

2.2.37. В случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам, в отношении которых установлены обязательные для выполнения требования к антитеррористической защищенности объектов <*>, Арендатор обязан:

- оформить в порядке, установленном законодательством, паспорт безопасности объекта;

- направить Арендодателю копию паспорта безопасности объекта в течение 10 дней с момента его оформления.

<*> Согласно Федеральному закону от 06.03.2006 N 35-ФЗ "О противодействии терроризму" требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий), категории объектов (территорий) и формы паспортов безопасности устанавливаются Правительством Российской Федерации. В обязательном порядке паспорта безопасности оформляются в отношении объектов физкультуры и спорта, образования и науки, культуры, здравоохранения, общественного питания, розничной торговли, гостиниц".

2.3. В связи с проведением Работ по сохранению Арендатор обязуется:

2.3.1. В течение одного месяца с даты заключения Договора обратиться в КГИОП с заявлением о выдаче задания на проведение работ по сохранению ОКН, включенного в Реестр, или выявленного объекта культурного наследия в отношении Объекта.

2.3.2. Выполнить Работы по сохранению в срок, установленный пунктом 1.2 Договора.

2.3.3. Обеспечить проведение Работ по сохранению в соответствии с требованиями Федерального закона N 73-ФЗ, Охранного обязательства и условиями Договора.

2.3.4. Соблюдать требования к составу (перечню) и срокам (периодичности) проведения Работ по сохранению, установленным КГИОП.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. При наличии письменного согласия Арендодателя вносить авансированную арендную плату за любой период, в том числе с соответствующим дисконтированием в установленном порядке подлежащих уплате сумм. При внесении Арендатором авансированной арендной платы размер арендной платы не может быть изменен в течение периода, за который она была внесена.

2.4.2. Не ранее дня выполнения Работ по сохранению, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договора субаренды заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп. 2.2.20 Договора, договоры субаренды Объекта.

2.4.3. Производить на Объекте перепланировки исключительно путем проведения предусмотренных Федеральным законом N 73-ФЗ работ по сохранению ОКН с соблюдением следующих условий:

- без изменения параметров Объекта (внешних границ Объекта), его частей;
- без нарушения целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций Объекта;
- с соблюдением строительных, пожарных, санитарных и иных норм и правил, установленных действующим законодательством, законодательства в сфере охраны ОКН.

В случае если в результате действий, предусмотренных в пунктах 2.2.4, 2.4.3 Договора, площадь Объекта уменьшилась, арендная плата по Договору, указанная в разделе 3 Договора, не изменяется.

2.5. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке с соблюдением требований, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, которым является Объект.

Арендатор имеет право в установленном порядке с соблюдением требований, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ, размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, которым является Объект, при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

2.6. В случае непорочения Арендатором арендной платы и/или иных денежных платежей по Договору по истечении установленного Договором срока платежа Арендодатель вправе взыскать задолженность Арендатора по Договору (арендную плату и пени за просрочку арендных платежей) путем направления в кредитные организации, в которых открыты расчетные счета Арендатора, распоряжения (инкассового поручения) о списании денежных средств с расчетного счета Арендатора в пределах сумм просроченных платежей.

2.7. Арендатор не вправе размещать в Объекте игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иного оборудования игорного бизнеса.

2.8. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.23 Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ)).

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за Объект устанавливается в рублях и исчисляется в соответствии со статьей 2-1 Закона Санкт-Петербурга от 30.06.2004 №387-58 «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

3.1.1. Арендная плата на момент заключения Договора за 1 кв.м. площади Объекта в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет 13 308,84 (тринадцать тысяч триста восемь целых восемьдесят четыре сотых) руб.;

Арендная плата за Объект в 2025 году с учетом НДС составляет в месяц 289 800,00 руб.

Арендная плата за Объект в 2025 году без учета НДС составляет в месяц 241 500,00 руб.

Справочно:

ставка НДС равна 20 %, что составляет 48 300,00 руб.

3.1.2. С 01.01.2026 до дня выполнения Работ по сохранению Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы по формуле:

Атек = Апред x I,

где:

Атек - арендная плата за Объект с учетом НДС в месяц в текущем году;

Апред - арендная плата за Объект с учетом НДС в месяц в предыдущем году;

I - индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, утверждаемый Правительством Санкт-Петербурга в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 03.09.1997 №149-51 "О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург".

3.1.3. Со дня выполнения Работ по сохранению арендная плата составляет 1 рубль за 1 кв. м площади Объекта в год без учета НДС.

3.2. Арендная плата без учета НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.3 Договора.

3.3. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа оплачиваемого месяца.

НДС и иные налоги Арендатор уплачивает в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый месяц календарного года до 31 января.

3.4. Арендатор оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями Договора страхования, заключенного в соответствии с пп. 2.2.16 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.4-1. Арендатор оплачивает коммунальные ресурсы, указанные в абзаце втором пп. 2.2.11 Договора, с даты подписания Арендодателем и Арендатором акта приема-передачи Объекта.

3.5. Арендная плата по Договору вносится Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу
г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: №40102810945370000005

Номер казначейского счета: №031006430000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 11 05072 02 0100 120.

Код ОКТМО: 40362000.

Получатель:

ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга").

3.5-1. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам:

Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу
г. Санкт-Петербург

БИК 014030106

Номер банковского счета: №40102810945370000005

Номер казначейского счета: №031006430000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140

Код ОКТМО: 40362000.

Получатель:

ИНН 7840066803, КПП 784201001, УФК по г. Санкт-Петербургу (СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга").

3.6. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

3.7. Уплата арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьим лицом в соответствии с положениями гражданского законодательства Российской Федерации. В случае когда исполнение соответствующего денежного обязательства возложено Арендатором на третье лицо (статья 313 ГК РФ), Арендатор обязан в десятидневный срок с даты возложения соответствующего права на такое третье лицо уведомить об этом Арендодателя и направить последнему копию документа, подтверждающего факт возложения обязательства на третье лицо.

4. Срок действия Договора

4.1. Договор действует по 26 января 2074 года и вступает в силу для Сторон с момента его подписания.

4.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки.

5.2. Арендодатель в случае нарушения им пп. 2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002% от суммы арендной платы за Объект за три месяца, рассчитанной исходя из размера ежемесячной арендной платы (без учета НДС), указанной в пункте 3.1.1 Договора (далее - квартальная арендная плата), за каждый день просрочки, но не более 600 руб.

5.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.19 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

5.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

5.5. В случае незаключения либо непредставления договоров, предусмотренных пп. 2.2.11, 2.2.13, 2.2.13-1, 2.2.16 Договора, в случае нарушения Арендатором обязательств, установленных пп. 2.2.26, 2.2.28, 2.2.34, 3.7 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

5.6. В случае отсутствия в течение срока, установленного в пп. 2.2.1 Договора, согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и(или) Роспотребнадзора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

5.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с пп. 3.4 Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пп. 2.2.19 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, а также в случае неисполнения обязательств, предусмотренных пп. 2.4.3 Договора, Арендатор выплачивает штраф в сумме арендной платы за Объект за двенадцать месяцев, рассчитанной исходя из размера ежемесячной арендной платы (без учета НДС) за Объект, указанной в пункте 3.1.1 Договора (далее - годовая арендная плата).

5.8. В случае неисполнения Арендатором установленных пп. 2.2.4 Договора обязательств по своевременному производству ремонтных работ в отношении Объекта Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной квартальной арендной плате.

5.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором установленных пп. 1.2, 2.3.2 - 2.3.4 Договора обязательств по выполнению Работ по сохранению Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате.

5.10. В случае нарушения Арендатором пп. 2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,15% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

5.11. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп. 2.2.20, 2.4.2 Договора, либо обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пп. 2.2.14 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацем третьим пп. 2.2.20 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30% от суммы квартальной арендной платы.

В случае несвоевременного выполнения требования, указанного в предписании в соответствии с пп. 2.2.31 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,04% от суммы квартальной арендной платы (но не более 12000 руб.) за каждый день просрочки.

5.12. При отсутствии письменного уведомления Арендодателя о конкретной цели использования Объекта, а также при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.35, 7.5 Договора, в установленные Договором сроки Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

5.13. В случае нарушения иных условий Договора, кроме пп. 2.2.2 Договора, Сторона, нарушившая их, выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы вне зависимости от вины.

5.14. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп. 3.5, 3.5-1. Договора.

5.15. В случае нарушения Арендатором пункта 2.2.9-1 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы.

6. Изменение и расторжение Договора

6.1. Вносимые в Договор дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительными соглашениями.

6.2. Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ.

6.3. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих нарушениях Договора:

6.3.1. При отсутствии согласования использования Объекта по его функциональному назначению в органах МЧС России и Роспотребнадзора по истечении установленного пп. 2.2.1 Договора срока либо при непредъявлении Объекта для приемки в эксплуатацию в установленном порядке согласно п. 2.2.4 Договора по окончании проведения его капитального ремонта, а также при наличии нарушения требований пожарной безопасности или санитарных правил, зафиксированного соответствующим органом.

6.3.2. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями Договора с учетом последующих изменений и дополнений к нему арендной платы за Объект в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения.

6.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.15 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя, КГИОП или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

6.3.4. При передаче права аренды в залог или обременении Объекта иным способом без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев неправомерной сдачи в субаренду, ответственность за которые предусмотрена в пп. 6.4 Договора.

6.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9, 2.4.3 Договора.

6.3.6. В случае незаключения договора, указанного в пп. 2.2.18 Договора, в течение более чем одного месяца; в случае незаключения либо непредставления договоров (ненаправления информации), предусмотренных пп. 2.2.11, 2.2.16, абзацем четвертым пункта 2.2.13 Договора, в течение более чем одного месяца с даты истечения сроков, указанных в пункте 2.2.11, абзаце четвертом пункта 2.2.13, пункте 2.2.16 Договора, в случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных п. 3.7 Договора.

6.3.7. При невозможности безакцептного списания денежных средств в порядке, предусмотренном п. 2.6 Договора, вследствие нарушения Арендатором условий абзаца первого п. 2.2.34 Договора.

6.3.8. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором суммы страхового взноса согласно пп. 3.4 Договора.

6.3.9. Если Арендатор не устранил недостатки, указанные в предписании Арендодателя, КГИОП, Организации или иных лиц (органов), вынесенном в предусмотренных в пп. 2.2.6, 2.2.7 Договора случаях, в срок, указанный в предписании.

6.3.10. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.5 Договора.

6.3.11. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.30, 2.2.35 Договора.

6.3.12. При невыполнении Арендатором обязанности, предусмотренной пп. 2.2.36 Договора.

6.3.13. При нарушении Арендатором установленного порядка реализации:
мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.14. При реализации Арендатором контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

6.4. Арендодатель вправе в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по Договору в случаях:

- несоблюдения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных пп. 2.2.20 и 2.4.2 Договора, в том числе особенностей порядка заключения договоров в отношении государственного и муниципального имущества, установленных статьей 17.1 Федерального закона N 135-ФЗ;

- неустранения Арендатором нарушения обязательств по выполнению Работ по сохранению, установленных пп. 1.2 Договора, в срок, указанный в претензии Арендодателя;

- нарушения Арендатором пункта 2.7 Договора;

- наличия письменной информации органов прокуратуры Российской Федерации о выявленных в Объекте фактах нарушений законодательства в сфере оборота наркотических средств, психотропных веществ и их аналогов и принятых в связи с этим мерах прокурорского реагирования;

- нарушения Арендатором пп. 2.2.24 Договора в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении;

- наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в связи с выявлением в Объекте фактов нарушений, установленных законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правил производства и/или оборота и/или реализации этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции;

- нарушения Арендатором требований пп. 2.2.21, 2.2.22 Договора;

- нарушения пп. 2.2.29 в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении в случае наступления ответственности, предусмотренной статьями 18.15 - 18.17 КоАП РФ;

- непредставления Арендатором в соответствии с п. 2.2.12 настоящего Договора справки (письма), подтверждающей отсутствие задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с пп. 2.2.11, 2.2.13, 2.2.13-1, 2.2.16 настоящего Договора;

- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта повторного размещения Арендатором объекта для размещения информации на Объекте с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- нарушения Арендатором обязанности по выполнению Работ по сохранению в срок, установленный пп. 1.2 Договора;

- при наличии информации КГИОП о нарушении Арендатором требований законодательства об охране ОКН, подтвержденной вступившими в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, решением суда, полученной в письменной форме.

6.5. Арендодатель вправе в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

6.6. В случаях, предусмотренных пп. 6.4 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном пп. 6.5 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в пп. 6.5 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

Момент получения Арендатором уведомлений, указанных в настоящем пункте, определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты их отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

6.7. Расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплаты неустойки (штрафа, пеней).

7. Особые условия

7.1. Права третьих лиц на сдаваемый в аренду Объект: нет.

7.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику.

7.3. В случае сдачи Объекта в субаренду в соответствии с условиями Договора при досрочном расторжении Договора субарендатор не имеет права на заключение с ним договора аренды, если иное не предусмотрено законодательством Санкт-Петербурга.

7.4. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта, при отсутствии Арендатора Организация имеет право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

7.5. В случае, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной, инженерной либо транспортной инфраструктур (общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены организации здравоохранения, физической культуры и спорта, организации образования, культуры, социального обслуживания населения, туризма, труда и занятости населения и другие организации), требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, Арендатор обязан в течение трех месяцев со дня выполнения Работ по сохранению обеспечить размещение на Объекте носителей информации, содержащих контактные номера телефонов для вызова работника, ответственного за сопровождение инвалидов, а также организовать обеспечение помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами.

7.6. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS-уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

7.7. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 ГК РФ).

Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

7.8. Задаток в размере 840 000,00 (восемьсот сорок тысяч) рублей, перечисленный Арендатором в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора на расчетный счет АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», засчитывается в счет арендных платежей по Договору следующим образом:

Сумма внесенного задатка в размере 840 000,00 руб. засчитывается в счет арендной платы по Договору следующим образом:

- в счет арендной платы за последние три месяца, предшествующие дню выполнения Работ по сохранению;

- в счет арендной платы за первые платежные периоды по Договору засчитывается сумма, составляющая разницу между суммой внесенного задатка и размером арендной платы за последние три месяца, предшествующие дню выполнения Работ по сохранению, в размере 115 500,00 руб.

7.8-1. Обеспечительный платеж, устанавливаемый в размере годовой арендной платы за неиспользуемый ОКН, исчисляемой исходя из размера ежемесячной арендной платы, определенной по результатам аукциона, на срок, равный 13 месяцам, составляет:

2 898 000,00 руб., без учета НДС (юридические лица или индивидуальные предприниматели).

Обеспечительный платеж обеспечивает на срок, равный 13 месяцам, исполнение обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.2 и 3.3 Договора, а также обязательств арендатора возместить убытки и (или) уплатить неустойку в случае нарушения условий Договора и (или) выплатить компенсацию ущерба, причиненного Объекту.

Если обязательства, предусмотренные пунктами 2.2.2 и 3.3 Договора, а также обязательства Арендатора возместить убытки и (или) уплатить неустойку в случае нарушения условий Договора, и (или) выплатить компенсацию ущерба, причиненного Объекту, не исполнены либо исполнены ненадлежащим образом, Арендодатель вправе зачесть сумму, составляющую неисполненные денежные обязательства, из суммы обеспечительного платежа в счет исполнения обязательства по оплате арендной платы, неустойки (пеней, штрафов, предусмотренных Договором), суммы

компенсации ущерба, причиненного Объекту, а также по возмещению убытков по истечении срока, указанного в претензии о погашении задолженности.

В случае досрочного расторжения договора по инициативе Арендодателя в связи с нарушением Арендатором условий Договора обеспечительный платеж Арендатору не возвращается.

В случае досрочного расторжения договора по инициативе любой из сторон, при надлежащем исполнении Арендатором обязательств по договору аренды в течение срока, на который обеспечительный платеж обеспечивает исполнение обязательств Арендатора, предусмотренных пунктами 2.2.2 и 3.3 Договора, а также обязательств арендатора возместить убытки и (или) уплатить неустойку в случае нарушений условий Договора и (или) выплатить компенсацию ущерба, причиненного Объекту, обеспечительный платеж подлежит полному либо частичному возврату на основании обращения Арендатора о зачете в счет оплаты очередных платежных периодов, подлежащих оплате по Договору, наступающих по истечении 13 месяцев с даты заключения Договора (срока предоставления обеспечения).

Использование Арендодателем средств обеспечения договора в счет исполнения обязательств Арендатора не является надлежащим исполнением обязательств Арендатором.

При надлежащем исполнении Арендатором обязательств по договору аренды обеспечительный платеж, в случае поступления Арендодателю соответствующего обращения Арендатора, подлежит зачету в счет оплаты очередных платежных периодов, подлежащих оплате по Договору, наступающих по истечении 13 месяцев с даты заключения Договора (срока предоставления обеспечения).

7.9. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по Договору, по истечении срока действия Договора не имеет преимущественного перед другими лицами права на заключение договора аренды Объекта на новый срок.

7.10. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Объекта Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, засчитанную в счет арендной платы в соответствии с пп. 7.8 Договора, при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем.

В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 6.3.1 - 6.3.12, 6.4 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

7.10-1. В соответствии со статьей 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается передача права аренды Объекта в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

8. Прочие условия

8.1. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения Объекта являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость неотделимых улучшений не возмещается.

В случае если Арендатором произведены улучшения Объекта путем его оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, а также энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, и обеспечения в установленном порядке технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям (в том числе при увеличении максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств), указанные улучшения (как неотделимые, так и отделимые) являются собственностью Арендодателя. По окончании срока действия Договора стоимость указанных улучшений Объекта, а также расходы, понесенные при осуществлении мероприятий по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов и по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, Арендатору не возмещаются.

8.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату в порядке, предусмотренном разделом 3 Договора "Платежи и расчеты по Договору", а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в разделе 4 Договора срока действия Договора.

8.3. Если состояние возвращаемого Объекта по окончании Договора хуже предусмотренного Договором, Арендатор возмещает Арендодателю причиненный ущерб в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

8.5. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, Арбитражным судом Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.

8.6. Об изменениях наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации Стороны обязаны письменно в двухнедельный срок сообщить друг другу со ссылкой на номер и дату Договора.

8.7. Договор составлен в 3 экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9. Приложение к Договору

9.1. Акт приема-передачи Объекта от 27.01.2025.

9.2. Копия Охранного обязательства, утвержденного распоряжением КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17.

9.3. Протокол подведения итогов открытого аукциона в электронной форме от 15.01.2025.

10. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076, КПП 784201001, адрес для направления корреспонденции: 191124, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А.
Телефон: 576-75-15 Факс: 576-49-10

Арендатор:

Индивидуальный предприниматель Минаев Олег Александрович, зарегистрированный Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 20.12.2024, ОГРНИП 324784700415176, ИНН 780201119038, дата рождения 26.05.1971, место рождения: гор. Ленинград, пол – мужской, гражданство – Российская Федерация, паспорт 40 15 500924, выдан ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт-Петербурга, дата выдачи 30.05.2016, код подразделения 780-088, место жительства: 194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., дом 20, квартира 6, банковские реквизиты: ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" г. Москва, р/с 40802810500000231641, к/с 30101810400000000555, БИК 044525555.

11. Подписи Сторон

От Арендодателя:

**Начальник отдела подготовки торгов
Учреждения
Е.Ю. Федюшова**

по доверенности от 25.12.2024,
зарегистрированной в реестре
за №78/688-н/78-2024-7-549



(подпись)

От Арендатора:

**Индивидуальный
Предприниматель
О.А. Минаев**



(подпись)



В документе прощито

16 (шестнадцать) листа (ов)

Арендодатель

Федюшова Е.Ю.

Арендатор

Михаев О.П.

АКТ
осмотра технического состояния объекта культурного наследия
(памятника истории и культуры) № 21/5703 от 27 февраля 2025г.

Комиссия в составе:

председателя комиссии	Генеральный директор «М.Г.Прайват Реконстракшн» (должность)	Г.А. Трофимова (инициалы, фамилия)
членов комиссии	ГИП ООО «М.Г.Прайват Реконстракшн» (должность)	М.А. Переверзевой (инициалы, фамилия)
	ГАП ООО «М.Г.Прайват Реконстракшн» (должность)	Е.С. Авдеевой (инициалы, фамилия)

составила настоящий акт в том, что в результате обследования объекта: объект культурного наследия регионального значения "Дача Р.Павлова" (основание: распоряжение КГИОП от 24.08.2015 №10-362)

Общие сведения по объекту:

Год постройки: 1917 г.

Серия: индивидуальный

Этажность, общая высота, площадь, протяженность, наличие оборудования и др.:

Общая площадь составляет 261,3 м². Категория памятника – памятник регионального значения

Объект расположен на Советском проспекте (бывшей Малой Тарховской улице), которая проложена параллельно Тарховскому проспекту, полотну железной дороги. С восточной стороны границей участка является Советский проспект, с южной, западной и северной сторон ее окружают дачные участки.

Здание двухэтажное, из окантованного с двух сторон бревна, оштукатуренное по дранке, стилистически принадлежащее модерну. Главный фасад, выходящий на улицу, ассиметричен. Центральная часть выделена трапецевидным щипцом с раскреповкой. По центру раскреповки – ризалит с утраченным балконом. Справа пристроена деревянная одноэтажная остекленная веранда, обшитая профилированной доской. Южный фасад ассиметричен. Левая часть здания утрачена вследствие пожара. Правая часть представляет собой двухэтажный ризалит, перекрытый полувальмовой кровлей.

Подробное описание конструкций (с указанием материала), оборудования и технического состояния объекта (основания, фундаменты, стены, колонны, перекрытия, лестницы, балконы, кровли, фасады и др.) - при необходимости:

Фундамент - ленточный, бетонный, неглубокого заложения. Высота фундамента – 53-70 см, глубина заложения от 5 до 40 см относительно уровня дневной поверхности.

Цоколь и отмостка

Цоколь бетонный по всем фасадам здания. Техническое состояние – неудовлетворительное.

Стены наружные

Несущие стены выполнены из окантованных бревен диаметром 220 мм.

Крыша

Крыша многоскатная. Стропильная система деревянная с деревянной обрешеткой, покрытие из кровельной стали. Стропила висячие, выполнены из бревна диаметром 150-170 мм. Водосточные трубы металлические.

Водосточные трубы круглого сечения, выполнены из оцинкованной стали, окрашены. Корродированы и деформированы. Требуют замены.

Линейные покрытия из окрашенной кровельной стали. Корродированы и деформированы. Требуют замены.

Отделка фасадов

Внешняя поверхность стен оштукатурена по дранке, окрашена.

Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

Исторические интерьеры помещений не сохранились.

Перекрытия

Перекрытия между этажами в здании были выполнены по деревянным балкам. В настоящее время заполнение между балками отсутствует.

Полы

Стены внутренние

Внутренние стены выполнены из бревен 220мм, перегородки из деревянных досок.

Столбы, колонны

Отсутствуют

Дверные и оконные проемы и их заполнение

Оконные заполнения выполнены из древесины хвойной породы. Это исторические заполнения с двойными оконными рамами с листовым остеклением. Рисунок заполнений (трехчастные, с мелко расстеклованной фрамугой). Оконные проемы оформлены плоскими деревянными наличниками. Дверные блоки поздние

Лестницы

Лестница утрачена

Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения интерьеров

Исторические интерьеры помещений не сохранились.

Монументальная живопись

Отсутствует

Подробное описание имеющихся деформаций и повреждений; геологические и гидрологические условия площадки (при необходимости):

Выводы:

установлено, что необходимо выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»
(местонахождение и наименование ремонтных работ)

перечень необходимых ремонтных работ приведен в прилагаемой дефектной ведомости

Комиссией установлено отсутствие стесненных и усложняющих условий производства работ, которые характеризуются следующими факторами:

интенсивное движение пешеходов в непосредственной близости от места работ, стесненные условия складирования материалов, иные объекты культурного наследия в непосредственной близости от места работ.

(перечень факторов)

Предусмотреть вывоз строительного мусора с погрузкой, выгрузкой и утилизацией
(при необходимости) на полигон - полигон отходов Северная Самарка дальность перевозки - 31 км

Работы следует производить с применением следующих грузоподъемных механизмов:
грузоподъемные механизмы не применяются, ремонтно-строительные работы осуществляются

(грузоподъемные механизмы, люльки электрические, автовышки)

ручную, либо с применением средств малой механизации

Другие сведения, учитываемые при определении стоимости работ:

Председатель комиссии	Генеральный директор «М.Г.Прайват Реконстракшн»		Г.А. Трофимов
	(должность) ГИП ООО	(подпись)	(инициалы, фамилия)
Члены комиссии	«М.Г.Прайват Реконстракшн»		М.А. Переверзева
	(должность) ГАП ООО	(подпись)	(инициалы, фамилия)
	«М.Г.Прайват Реконстракшн»		Е.С. Авдеева
	(должность)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

2.1. Материалы иконографии.

Список материалов иконографии

Илл. 1. Фрагмент военно-топографической карты Шуберта. Дата: 1855 г. Источник: etomesto.ru.

Илл. 2. Фрагмент военно-топографической карты Санкт-Петербурга. Дата: 1890 г. Источник: etomesto.ru.

Илл. 3. Фрагмент карты окрестностей Санкт-Петербурга, составленной Ю. Гашем. Дата: 1909 г. Источник: etomesto.ru.

Илл. 4. Фрагмент плана местности Тарховка. Дата: 1910 г. Источник: ЦГИА СПб, ф. 1015, оп. 1, д. 1044.

Илл. 5. Фрагмент топографической съемки. Дата: 1932 г. Источник: архив КГА, планшет № 2824-11.

Илл. 6. Восточный фасад исследуемого объекта культурного наследия. Дата: 2013 г. Источник: citywalls.ru.

Илл. 7. Северо-восточный угол исследуемого здания. Дата: 2013 г. Источник: citywalls.ru.

Илл. 8. Юго-восточный угол исследуемого здания. Дата: 2013 г. Источник: citywalls.ru.

Илл. 9. Южный фасад исследуемого здания. Дата: 2017 г. Источник: citywalls.ru.



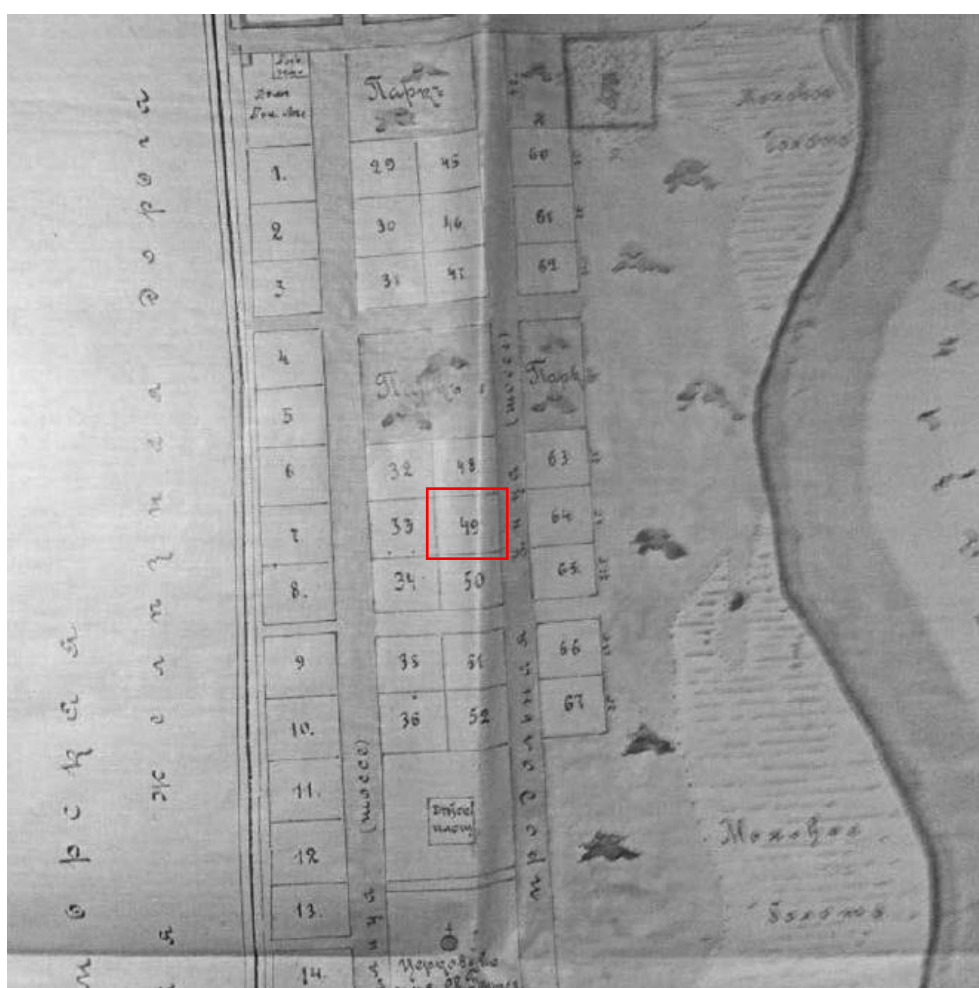
Илл. 1. Фрагмент военно-топографической карты Шуберта. Дата: 1855 г. Источник: etomesto.ru.



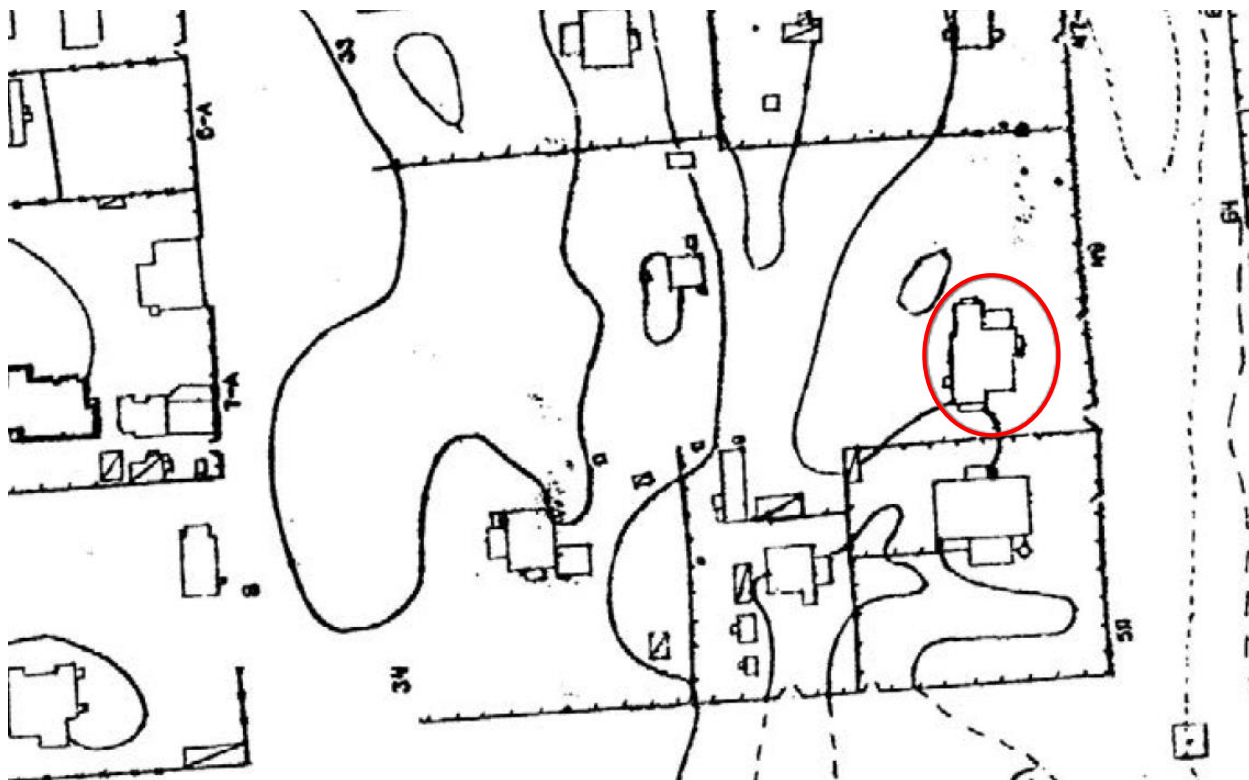
Илл. 2. Фрагмент военно-топографической карты Санкт-Петербурга. Дата: 1890 г. Источник: etomesto.ru.



Илл. 3. Фрагмент карты окрестностей Санкт-Петербурга, составленной Ю. Гашем. Дата: 1909 г. Источник: etomesto.ru.



Илл. 4. Фрагмент плана местности Тарховка. Дата: 1910 г. Источник: ЦГИА СПб, ф. 1015, оп. 1, д. 1044.



Илл. 5. Фрагмент топографической съемки. Дата: 1932 г. Источник: архив КГА, планшет № 2824-11.



Илл. 6. Восточный фасад исследуемого объекта культурного наследия. Дата: 2013 г. Источник: citywalls.ru.



Илл. 7. Северо-восточный угол исследуемого здания. Дата: 2013 г. Источник: citywalls.ru.



Илл. 8. Юго-восточный угол исследуемого здания. Дата: 2013 г. Источник: citywalls.ru.



Илл. 9. Южный фасад исследуемого здания. Дата: 2017 г. Источник: citywalls.ru.

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Копии протоколов заседаний экспертной комиссии

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы

проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург;

«07» мая 2025 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Овсянникова А.А.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).
- Штиглиц М.С.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 29.03.2023 № 776).
- Поддубная Н.Г.** - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 27.12.2023 № 3534).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Об определении документов, запрашиваемых у заказчика для проведения

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Штиглиц М.С. и Поддубная Н.Г. поставили вопрос об утверждении состава членов экспертной комиссии.

РЕШИЛИ:

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

- Овсянникова Анна Александровна;

- Штиглиц Маргарита Сергеевна;
- Поддубная Нина Георгиевна.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии:

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Штиглиц М.С. и Поддубная Н.Г. поставили вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии на голосование.

РЕШИЛИ:

- избрать председателем экспертной комиссии Овсянникову Анну Александровну;
- избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Штиглиц Маргариту Сергеевну.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии:

СЛУШАЛИ:

Штиглиц М.С. уведомила о необходимости определения порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

РЕШИЛИ:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- 1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28-31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.
- 2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.
- 3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель

экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

СЛУШАЛИ:

Овсянникова А.А., Штиглиц М.С., Поддубная Н.Г. поставили вопрос об определении направлений работы экспертной комиссии при проведении государственной историко-культурной экспертизы проектной документации в рамках заключенного договора.

РЕШИЛИ:

Определить следующие направления работы экспертов:

- 1) Штиглиц М.С. проводит анализ представленной проектной документации на предмет ее соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия;
- 2) Овсянникова А.А. определяет состояние элементов предмета охраны объекта культурного наследия и предложенные проектные решения по его сохранению.
- 3) Поддубная Н.Г. оценивает полноту и комплектность представленной на экспертизу проектной документации; проводит анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.
- 4) Осмотр объекта проводить коллегиально, ответственный за фотофиксацию –

Штиглиц М.С.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

СЛУШАЛИ:

Овсянникову А.А., Штиглиц М.С., Поддубнаю Н.Г. об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии в рамках заключенных договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

РЕШИЛИ:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 07.05.2025 по 23.05.2025.

	Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания
1.	07.05.2025	Организационное заседание экспертной комиссии
2.	07.05.2025	Натурное обследование здания, фотофиксация современного состояния
3.	07.05.2025- 21.05.2025	Ознакомление с проектной документацией, обработка материала, подготовка исторической справки, обработка материалов фотофиксации, иконографических материалов, графических материалов, подготовка приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы; анализ Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации
4.	21.05.2025 – 23.05.2025	Оформление Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы
5.	23.05.2025	Заседание экспертной комиссии. Подписание Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы. Передача заказчику Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы подписанного электронными подписями

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

СЛУШАЛИ:

Штиглиц М.С. уведомила членов экспертной комиссии о том, что от заявителя (заказчика) получен комплект материалов в составе:

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
		Раздел 1. Предварительные работы
1.1	006-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
1.2	006-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала работ
		Раздел 2. Комплексные научные исследования
2.1	006-2025-ИС	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	006-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
2.3	006-2025-ИХТИ	Часть 3. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
2.4	006-2025-МО	Часть 4. Микологическое исследование отделочных материалов и конструкций
2.5	006-2025-ИТИ	Часть 5. Инженерно-технические исследования. Отчет по результатам технического состояния строительных конструкций здания
2.6	006-2025-КНИ	Часть 6. Отчет по комплексным научным исследованиям
		Подраздел 1. Инженерные изыскания
2.1.7	006-2025-ИГДИ	Часть 1. Инженерно-геодезические изыскания
2.1.8	006-2025-ИГИ	Часть 2. Инженерно-геологические изыскания
		Раздел 3. Проектная документация

3.1	006-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
3.2	006-2025-ПЗУ	Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка
3.3	006-2025-АР	Часть 3. Объемно-планировочные и архитектурные решения
3.4	006-2025-КР	Часть 4. Конструктивные решения
		Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
3.5.1	006-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения
3.5.2	006-2025-ВК	Книга 2. Водоснабжение и водоотведение
3.5.3	006-2025-ОВиК	Книга 3. Отопление, вентиляция и кондиционирование
3.5.4	006-2025-АПС	Книга 4. Автоматическая система пожарной сигнализации
3.5.5	006-2025-СОУЭ	Книга 5. Система оповещения и управления эвакуацией
3.5.6	006-2025-ПОР	Часть 6. Проект организации работ
3.5.7	006-2025-ПБ	Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
3.5.8	006-2025-ОДИ	Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
3.5.9	006-2025-ТРР	Часть 9. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

- распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»;
- распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1;
- разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1;
- копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ;

- выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601;
- договор аренды от 27.01.2025 № 19-А000932;
- акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703.

РЕШИЛИ:

При необходимости запросить у заказчика (или его законного представителя).

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии



Овсянникова А.А.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



Штиглиц М.С.

Член экспертной комиссии



Поддубная Н.Г.

ПРОТОКОЛ № 2

г. Санкт-Петербург

«23» мая 2025 года

ПРИСУТСТВОВАЛИ:**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ**

Овсянникова А.А. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 14.08.2023 № 2423).

ОТВЕТСТВЕННЫЙ СЕКРЕТАРЬ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Штиглиц М.С. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 29.03.2023 № 776).

ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

Поддубная Н.Г. - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ об аттестации Минкультуры России от 27.12.2023 № 3534).

ПОВЕСТКА ДНЯ:

1. Рассмотрение вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу:

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы электронной цифровой подписью. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. О рассмотрении вывода государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

СЛУШАЛИ:

Штиглиц М.С. доложила о проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р.

Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., в составе:

Номера тома	Обозначение	Наименование
		Раздел 1. Предварительные работы
1.1	006-2025-ИРД	Часть 1. Исходно-разрешительная документация
1.2	006-2025-ФФ	Часть 2. Фотофиксация до начала работ
		Раздел 2. Комплексные научные исследования
2.1	006-2025-ИС	Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования
2.2	006-2025-ОЧ	Часть 2. Историко-архитектурные натурные исследования (архитектурные обмеры)
2.3	006-2025-ИХТИ	Часть 3. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам
2.4	006-2025-МО	Часть 4. Микологическое исследование отделочных материалов и конструкций
2.5	006-2025-ИТИ	Часть 5. Инженерно-технические исследования. Отчет по результатам технического состояния строительных конструкций здания
2.6	006-2025-КНИ	Часть 6. Отчет по комплексным научным исследованиям
		Подраздел 1. Инженерные изыскания
2.1.7	006-2025-ИГДИ	Часть 1. Инженерно-геодезические изыскания
2.1.8	006-2025-ИГИ	Часть 2. Инженерно-геологические изыскания
		Раздел 3. Проектная документация
3.1	006-2025-ПЗ	Часть 1. Пояснительная записка
3.2	006-2025-ПЗУ	Часть 2. Схема планировочной организации земельного участка
3.3	006-2025-АР	Часть 3. Объемно-планировочные и

		архитектурные решения
3.4	006-2025-КР	Часть 4. Конструктивные решения
		Часть 5. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения
3.5.1	006-2025-ЭОМ	Книга 1. Система электроснабжения
3.5.2	006-2025-ВК	Книга 2. Водоснабжение и водоотведение
3.5.3	006-2025-ОВиК	Книга 3. Отопление, вентиляция и кондиционирование
3.5.4	006-2025-АПС	Книга 4. Автоматическая система пожарной сигнализации
3.5.5	006-2025-СОУЭ	Книга 5. Система оповещения и управления эвакуацией
3.5.6	006-2025-ПОР	Часть 6. Проект организации работ
3.5.7	006-2025-ПБ	Часть 7. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности
3.5.8	006-2025-ОДИ	Часть 8. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов
3.5.9	006-2025-ТРР	Часть 9. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов

РЕШИЛИ:

Согласиться с тем, что предоставленная проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанная ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, представить оформленный текст Акта экспертизы в электронном виде с формулировкой вывода.

ГОЛОСОВАЛИ:

Решение принято единогласно.

2. Согласование вывода и подписание Акта экспертизы электронной цифровой подписью. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

СЛУШАЛИ:

Штиглиц М.С. представила Акт государственной историко-культурной

экспертизы (заключение экспертизы).

Овсянникова А.А., Штиглиц М.С., Поддубная Н.Г. произвели подписание заключения в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

РЕШИЛИ:

Согласовать вывод и подписать Акт экспертизы в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

Передать заказчику Акт экспертизы, подписанный электронными подписями, со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате документа (PDF).

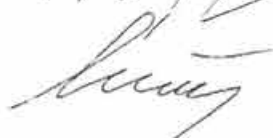
ГОЛОСОВАЛИ:

Решение о подписании заключения экспертизы и передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

 **Овсянникова А.А.**

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

 **Штиглиц М.С.**

Член экспертной комиссии

 **Поддубная Н.Г.**

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

**Фотографические изображения объекта от 07.05.2025, полученные
либо выполненные в ходе проведения экспертизы или
содержащиеся в документации, обосновывающей включение
объекта культурного наследия в единый государственный реестр
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

Список фотоматериалов

Фасады

Фото 1. Перспективный вид Советского проспекта.

Фото 2. Вид на западный фасад.

Фото 3. Вид на северный фасад.

Фото 4. Вид на северо-восточный угол дома.

Фото 5. Вид на восточную часть фасада.

Фото 6. Фрагмент южного фасада.

Фото 7. Фрагмент южного фасада.

Фото 8. Фрагмент западного фасада.

Интерьеры

Фото 1. Вид на помещения №№ 8 и 9.

Фото 2. Вид на помещение № 2.

Фото 3. Вид на помещения №№ 8 и 9.

Фото 4. Вид на помещение № 6.

Фото 5. Веранда (помещение № I).

Фото 6. Вид с веранды на помещение № 6.

Фото 7. Вид на помещение № 1.

Фото 8. Вид на помещение № 4.

Фото 9. Вид на помещение № 3.

Фото 10. Вид на помещения №№ 3 и 4.

Фото 11. Вид на помещение № 8.

Фото 12. Вид на помещение № 1.

Схема фотофиксации фасадов

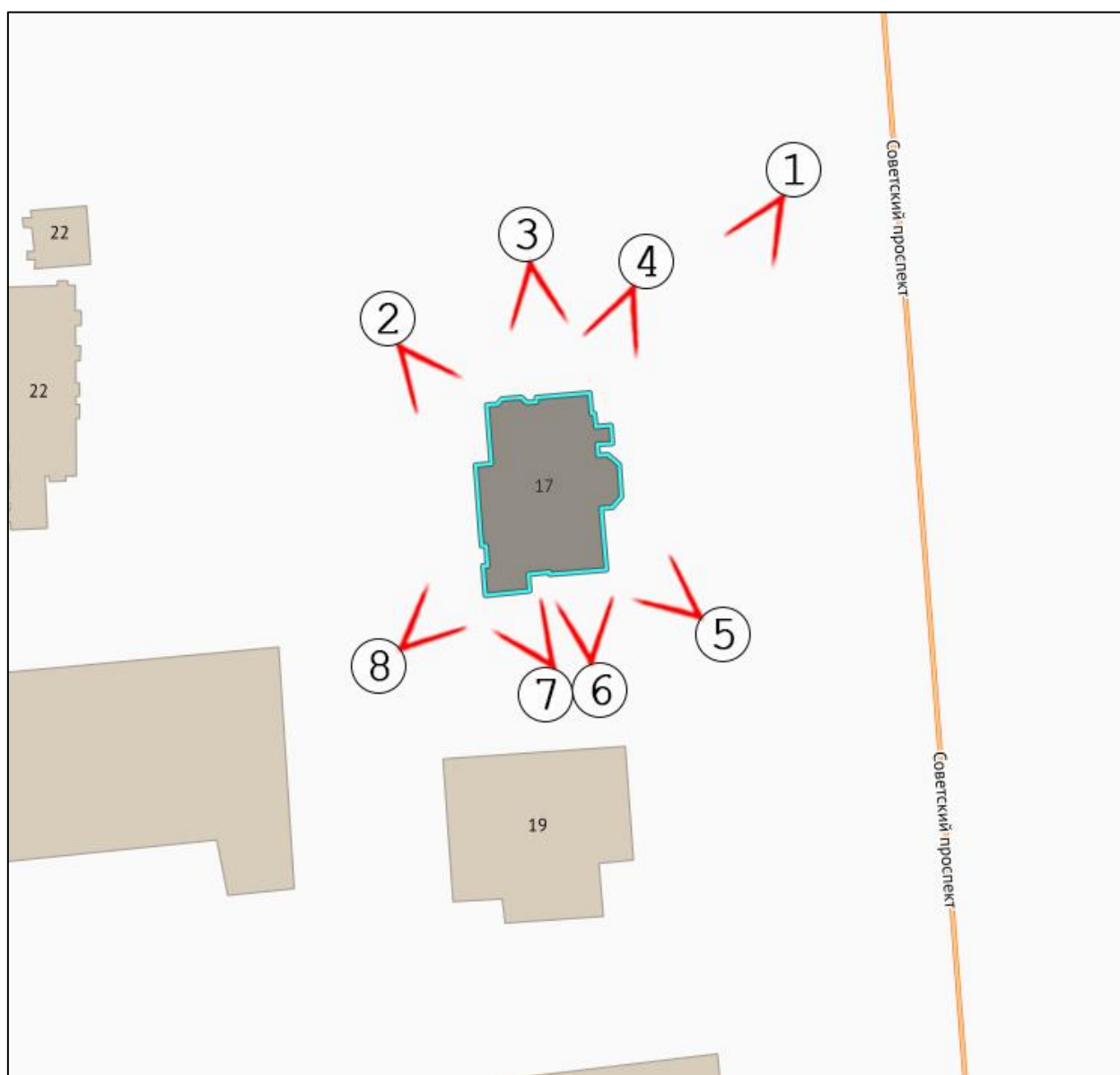




Фото 1. Перспективный вид Советского проспекта.



Фото 2. Вид на западный фасад.



Фото 3. Вид на северный фасад.



Фото 4. Вид на северо-восточный угол дома.



Фото 5. Вид на восточную часть фасада.



Фото 6. Фрагмент южного фасада.



Фото 7. Фрагмент южного фасада.



Фото 8. Фрагмент западного фасада.

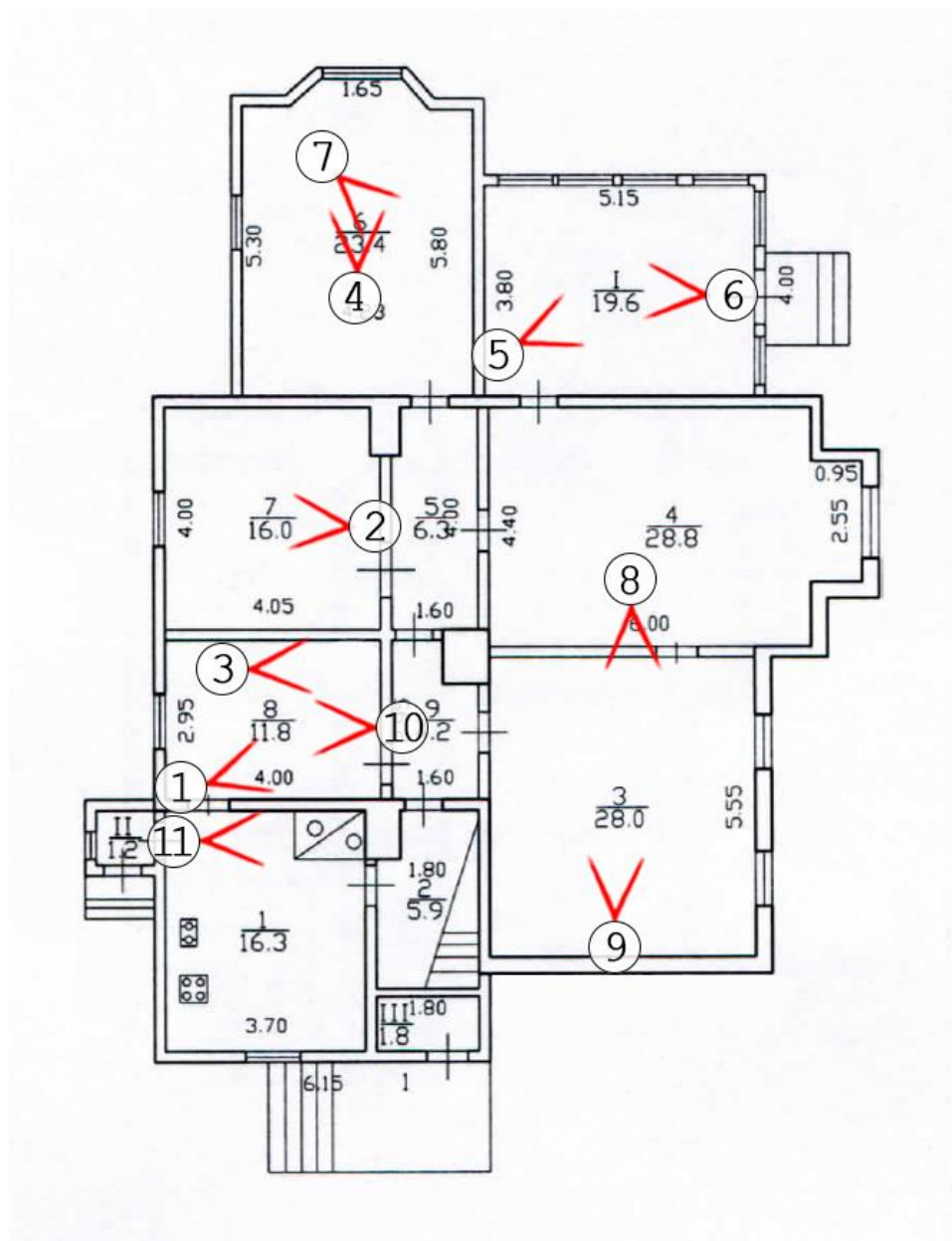




Фото 1. Вид на помещения №№ 8 и 9.



Фото 2. Вид на помещение № 2.



Фото 3. Вид на помещения №№ 8 и 9.



Фото 4. Вид на помещение № 6.



Фото 5. Веранда (помещение № I).



Фото 6. Вид с веранды на помещение № 6.



Фото 7. Вид на помещение № 1.



Фото 8. Вид на помещение № 4.



Фото 9. Вид на помещение № 3.



Фото 10. Вид на помещения №№ 3 и 4.



Фото 11. Вид на помещение № 8.



Фото 12. Вид на помещение № 1.

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

Копии договоров с экспертами, состоящими в трудовых отношениях с юридическим лицом

ДОГОВОР №07-25/1
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«07» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданка РФ Овсянникова Анна Александровна** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга,

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе)).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **07 мая 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 марта 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены (Приложение №2 к настоящему договору), НДС не облагается (на основании п.п 15 п.2 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передачей оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (КГИОП) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, занятие арендованного имущества третьими лицами, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также

государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае, если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

11.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
ОГРН 1137847141706
ИНН 7805619205 КПП 781001001
Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810617060019912
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 30101810145250000411
БИК 044525411
ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4, 45.5, 65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165, ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000, ОКТМО 40375000
mgprspb@gmail.com

Исполнитель:

Гражданка РФ Овсянникова А.А.



Генеральный директор



М.п.

/Г.А. Трофимов/

/ А.А. Овсянникова /

Приложение № 1
к Договору № 07-25/1
от «07» мая 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект культурного наследия и его местонахождение: объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

2. Заказчик: ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

3. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

4. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

5. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

6. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.;

- распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»;
- распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1;
- разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1;
- копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ;
- выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601;
- договор аренды от 27.01.2025 № 19-A000932;
- акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703..

7. Прочие условия:

7.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

7.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

8. Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



А.А. Овсянникова

ДОГОВОР №07-25/2
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«07» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и **гражданка РФ Штиглиц Маргарита Сергеевна** (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга,

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **07 мая 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 марта 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены (Приложение №2 к настоящему договору), НДС не облагается (на основании п.п 15 п.2 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (КГИОП) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, занятие арендованного имущества третьими лицами, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также

государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае, если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

11.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
ОГРН 1137847141706
ИНН 7805619205 КПП 781001001
Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810617060019912
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 30101810145250000411
БИК 044525411
ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4,
45.5, 65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165,
ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000,
ОКТМО 40375000
mgprspb@gmail.com

Исполнитель:

Гражданка РФ Штиглиц Маргарита Сергеевна



Генеральный директор

М.п.

Г.А. Трофимов/

 М.С. Штиглиц /

Приложение № 1
к Договору № №07-25/2
от «07» мая 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект культурного наследия и его местонахождение: объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

2. Заказчик: ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

3. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

4. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

5. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

6. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.;

- распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»;
- распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охрannого обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1;
- разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1;
- копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ;
- выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601;
- договор аренды от 27.01.2025 № 19-A000932;
- акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703..

7. Прочие условия:

7.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

7.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

8. Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



М.С. Штиглиц

ДОГОВОР №07-25/3
на проведение историко-культурной экспертизы

г. Санкт-Петербург

«07» мая 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), в лице генерального директора Трофимова Георгия Александровича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», и гражданка РФ Поддубная Нина Георгиевна (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ), именуемая в дальнейшем «Исполнитель» с другой стороны, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по проведению *государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г., по сопровождению и защите Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы в процессе его рассмотрения в КГИОП, а Заказчик обязуется принять результат выполненных работ и оплатить его.*

1.2. Заказчик обязуется принять результат выполненных Исполнителем Работ, указанных в п. 1.1. Договора (далее по тексту – «результат Работ» или «Документация») в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.3. Порядок проведения историко-культурной экспертизы, технические, экономические и другие требования к Документации определяются действующими нормативными актами Российской Федерации и города Санкт-Петербурга,

1.4. Права на результаты работ, изложенные в отчетных материалах по настоящему Договору и переданные по окончании работ, принадлежат Заказчику с момента приемки выполненных работ и их оплаты.

1.5. Выполнение работ по проведению государственной историко-культурной экспертизы осуществляет Исполнитель, представители которого аттестованы в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации.

1.6. Результаты выполненной Исполнителем историко-культурной экспертизы подлежат согласованию с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.7. Исполнитель гарантирует осуществление деятельности по проведению историко-культурной экспертизы и выполнению работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с положениями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а также Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (далее - Положение о государственной историко-культурной экспертизе).

2. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

2.1. Работы по настоящему Договору должны быть выполнены Исполнителем в следующие сроки:

2.1.1. Начало выполнения Работ по Договору: **07 мая 2025 г.**

2.1.2. Окончание выполнения Работ: **не позднее 31 марта 2026 г.**

2.2. В случае если в рамках проведения экспертизы возникнет необходимость внесения изменений (корректировки) в экспертируемую проектную документацию, сроки выполнения Работ по настоящему Договору продлеваются на период устранения замечаний (корректировок) в проектной документации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется Протоколом согласования цены (Приложение №2 к настоящему договору), НДС не облагается (на основании п.п 15 п.2 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

3.2. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок исполнения Договора.

3.3. Авансирование не предусмотрено.

3.4. В течение 5 (пяти) календарных дней с момента рассмотрения экспертной документации в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Заказчик оплачивает Исполнителю сумму Договора, на основании подписанного обеими сторонами Акта выполненных работ.

4. ПОРЯДОК СДАЧИ И ПРИЕМКИ РАБОТ

4.1. При проведении экспертизы Исполнитель рассматривает представленные документы, проводит историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и иные необходимые исследования, результаты которых излагает в экспертном заключении.

4.2. По окончании работ Исполнитель представляет Заказчику экспертное заключение, оформленное в виде акта, которое должно соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством и настоящим Договором.

4.3. Приемка Работ по Договору осуществляется в порядке, предусмотренном настоящим разделом Договора, сопровождается передача оформленного в установленном порядке экспертного заключения по результатам исследования Объекта сопроводительными документами Исполнителя.

4.4. По окончании выполнения Работ Исполнитель передает Заказчику экспертное заключение по результатам исследования Объекта, а также представляет Заказчику для подписания акт сдачи-приемки выполненных Работ.

4.5. Подписание актов сдачи-приемки Работ, выполненных в соответствии с настоящим Договором, производится в следующем порядке:

4.5.1. Заказчик в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ обязан передать Исполнителю подписанный Акт сдачи-приемки выполненных работ или мотивированный отказ от его подписания.

4.5.2. Отказ от приемки Заказчиком Работ считается мотивированным в случае несоответствия выполненных Работ условиям настоящего Договора. В случае мотивированного отказа Заказчика от приемки Работ Стороны составляют двусторонний акт с перечнем необходимых доработок и сроков их выполнения, в соответствии с которым Исполнитель дорабатывает Документацию за свой счет и передает ее Заказчику согласно настоящему разделу Договора.

4.5.3. В случае если в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения Документации и Акта сдачи-приемки выполненных работ, Заказчиком не будет подписан и передан Исполнителю Акт приема-передачи соответствующего этапа работ или мотивированный отказ от его подписания, то работы по соответствующему этапу считаются принятыми Заказчиком без замечаний и подлежат оплате в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

4.5.4. В случае поступления замечаний от согласующих и контролирующих органов (КГИОП) после подписания акта сдачи-приемки выполненных Работ, Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Заказчик обязуется:

5.1.1. По письменному запросу Исполнителя незамедлительно (но не позднее 3 (трех) календарных дней с момента получения запроса) представлять Исполнителю находящиеся в распоряжении Заказчика на момент направления запроса оригиналы документов и/или их копии, необходимые для выполнения Работ по настоящему Договору.

5.1.2. Принять выполненные Работы в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, а в случае выявления недостатков, направить Исполнителю в течение 5 (пяти) календарных дней мотивированный отказ от их приемки.

5.1.3. Производить оплату стоимости выполненных Работ в размере, порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.1.4. Выполнить в полном объеме иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Исполнитель обязуется:

5.2.1. Соблюдать принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5.2.2. Обеспечивать объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов.

5.2.3. Самостоятельно оценивать результаты исследований, ответственно и точно формулировать выводы в пределах своей компетенции.

5.2.4. Обеспечивать конфиденциальность полученной при проведении экспертизы информации.

5.2.5. Разработать Документацию на условиях, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2.6. Немедленно предупреждать в письменном виде Заказчика при обнаружении независимых от Исполнителя обстоятельств, которые могут негативно повлиять на результаты выполняемых Работ и сроки их завершения.

5.2.7. Не передавать разработанную Документацию третьим лицам без согласия Заказчика.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации при наличии вины.

6.2. В случае не урегулирования сторонами возникающих из данного Договора споров, они рассматриваются в арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области в установленном законодательством порядке.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажора. Под форс-мажором понимаются следующие обстоятельства:

7.1.1. Обстоятельства непреодолимой силы, т.е. такие чрезвычайные обстоятельства, которые Стороны, исходя из своих разумно понимаемых возможностей, не могли предотвратить, в том числе природные явления – стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, ураганы, снежные заносы и другие чрезвычайные погодные условия т.п.) и общественные явления (эпидемии; военные действия (независимо от факта объявления войны), восстания, революции, мятежи, военное правление или узурпация власти, бунты, волнения, беспорядки, занятие арендованного имущества третьими лицами, воздействие ядерной радиации, забастовки, террористические акты и т.д.).

7.1.2. Действия органов государственной (федеральной и субъектов Российской Федерации) и муниципальной власти в пределах их компетенции (а также

государственных предприятий и/или учреждений), в том числе издание такими органами актов (индивидуальных и нормативных), прямо или косвенно запрещающих или ограничивающих исполнение обязанностей по Договору.

7.2. Сторона, для которой возникла невозможность исполнения или надлежащего исполнения обязанностей по настоящему Договору вследствие форс-мажора, должна в течение 3 (трех) дней известить об этом другую Сторону в письменной форме, с представлением надлежащих доказательств наличия обстоятельств форс-мажора. Не уведомление или ненадлежащее уведомление о наступлении таких обстоятельств лишает эту Сторону права ссылаться на них. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств форс-мажора является справка, выданная Торгово-Промышленной Палатой Российской Федерации или другим компетентным органом.

7.3. На срок действия форс-мажора исполнение Сторонами обязанностей по настоящему Договору приостанавливается. После прекращения таких обстоятельств действие Договора возобновляется. При этом Стороны согласовывают в письменной форме новые сроки исполнения обязанностей по Договору и условия их исполнения.

7.4. В случае, если действие форс-мажора продлится более 3 (трех) месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке путем направления другой Стороне письменного уведомления, которое вступает в силу в момент получения.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Договор (включая все приложения к нему), его форма, заключение, действие, исполнение, изменение и расторжение, права и обязанности сторон по Договору, а также вопросы действительности Договора регулируются и толкуются в соответствии с нормами права Российской Федерации.

8.2. Стороны устанавливают между собой досудебный претензионный порядок урегулирования споров: любой спор, разногласие, требование или претензия, возникшие на основании или в связи с настоящим Договором (включая все приложения к нему), его заключением, действием, исполнением, изменением, нарушением, расторжением, прекращением по иным основаниям, действительностью или толкованием (далее «Споры»), могут быть переданы на разрешение суда только после направления другой Стороне письменной претензии и получения ответа на нее или неполучения ответа в течение 10 (десяти) дней после направления претензии.

8.3. Споры, не урегулированные в претензионном порядке, подлежат передаче на рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

9. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до момента выполнения всех обязательств Сторон по настоящему Договору.

9.2. Исполнитель вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке путем направления Заказчику письменного уведомления (при этом Исполнитель вправе потребовать оплаты выполненных по настоящему Договору Работ в соответствии с разделами 4 и 5 настоящего Договора и возмещения убытков):

9.2.1. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных работ на момент составления акта при отсрочке или прекращении Работ по инициативе Заказчика на срок более чем 60 (шестьдесят) календарных дней.

9.2.2. Исполнитель вправе составить акт на прекращение Работ по Договору с указанием стоимости выполненных на момент составления акта в случае не соблюдения сроков оплаты выполненных Исполнителем Работ в порядке, предусмотрено настоящим Договором, более чем на 45 (сорок пять) календарных дней.

9.3. Стороны могут досрочно отказаться от исполнения Договора, полностью или частично, на основании письменного соглашения Сторон.

10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

10.1. Стороны берут на себя обязательство не разглашать (т.е. не сообщать одному или нескольким третьим лицам, независимо от их числа), включая публикацию в средствах массовой информации, не передавать третьим лицам и не использовать иным образом в целях, прямо не связанных с исполнением обязанностей по настоящему Договору, без предварительного письменного согласия другой Стороны, информацию, признаваемую Сторонами конфиденциальной.

10.2. Конфиденциальной признается информация (далее «Конфиденциальная информация»):

10.2.1. касающаяся условий данного Договора и/или являющаяся содержанием данного Договора, включая условия о цене и сроке действия;

10.2.2. о будущих планах сотрудничества Сторон;

10.2.3. содержащаяся в переписке Сторон по поводу данного Договора и будущих планов сотрудничества Сторон;

10.2.4. являющаяся коммерческой тайной каждой из Сторон;

10.2.5. обозначенная как «конфиденциальная», «частная» или иным подобным образом;

10.2.6. не обозначенная вышеуказанным образом, или информация, сообщенная другой Стороне устно, при передаче которой было оговорено, что она является конфиденциальной, при условии, что письменный перечень такой информации будет предоставлен другой Стороне в течение 30 (тридцати) дней с момента раскрытия ей такой информации.

10.3. Каждая из Сторон примет все необходимые меры для того, чтобы предотвратить полное или частичное разглашение Конфиденциальной информации или ознакомление с ней третьих лиц без письменного согласия другой Стороны. Каждая из Сторон будет соблюдать столь же высокую степень секретности во избежание разглашения или использования Конфиденциальной информации, какую эта Сторона соблюдала бы в разумной степени в отношении своей собственной Конфиденциальной, в частности являющейся коммерческой тайной информации такой же степени важности.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Данный Договор, включая все приложения к нему, вместе со всеми документами, которые должны передаваться Сторонами по условиям настоящего Договора, составляет всеобъемлющее соглашение Сторон в отношении его предмета и заменяет собой все предыдущие устные и письменные предложения, заявления и иные сообщения, а также переговоры Сторон, относящиеся к предмету Договора.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору (включая все приложения к нему) действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

11.3. Обмен информацией в рамках настоящего Договора должен осуществляться в письменной форме, если иное прямо не предусмотрено данным Договором.

Стороны обязуются уведомлять друг друга обо всех существенных обстоятельствах, имеющих отношение к реализации настоящего Договора, посредством факсимильного сообщения в течение 3 (трех) часов с момента получения соответствующей информации, независимо от необходимости направить письменное уведомление, как указано ниже.

Вся корреспонденция в рамках настоящего Договора считается совершенной в надлежащей форме, если она направлена способом, позволяющим установить факт доставки (в т.ч. заказным письмом с уведомлением о вручении, курьерской службой или лично) по адресам, указанным ниже.

11.4. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) одинаковых экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

12.1. Все приложения, подписанные к настоящему Договору, являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Приложение № 1 – Техническое задание

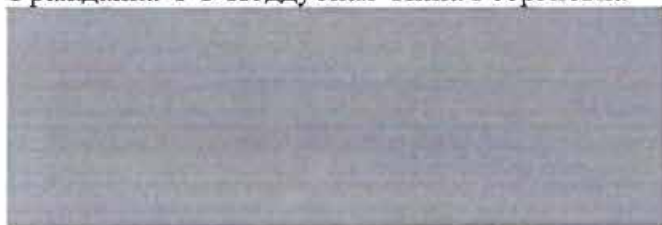
13. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Заказчик:

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»
ОГРН 1137847141706
ИНН 7805619205 КПП 781001001
Юридический адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 199-201, литер В, помещение 11-Н
Банковские реквизиты:
Р/с 40702810617060019912
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве
К/с 30101810145250000411
БИК 044525411
ОКПО 54195616, ОКВЭД 45.2, 45.1, 45.3, 45.4, 45.5, 65.23, ОКФС 16, ОКОПФ 12165, ОКОГУ 4210014, ОКАТО 40284563000, ОКТМО 40375000
mgprspb@gmail.com

Исполнитель:

Гражданка РФ Поддубная Нина Георгиевна



Генеральный директор



М.п.

Г.А. Трофимов

Н.Г. Поддубная /

Приложение № 1
к Договору № 07-25/3
от «07» мая 2025 г.
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»



А. Трофимов /
2025 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

1. Объект культурного наследия и его местонахождение: объект культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова» по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, дом 17, литера А.

2. Заказчик: ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн».

3. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

4. Объект историко-культурной экспертизы:

- проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.

5. Перечень вопросов, по которым необходимо получение заключения государственной историко-культурной экспертизы:

- Выполнить проверку и анализ полноты проведенных научно-исследовательских работ по объекту, по результатам которого, в случае отсутствия замечаний, уточнить: время возникновения или даты создания объекта, даты основных изменений (перестроек) объекта, местонахождение объекта;
- Выполнить анализ и определить обоснованность принятых проектных решений по сохранению объекта культурного наследия, соответствие материалам, полученным в ходе научно-исследовательских работ;
- Определить соответствие принятых проектных решений предмету охраны объекта культурного наследия, утвержденному Распоряжением государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- По результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы сделать вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с разработанной проектной документацией.

6. Перечень документации, представляемой заказчиком для проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация: «Ремонт, реставрация, приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Сестрорецк, Советский проспект, д. 17, лит. А», шифр: 006-2025, разработанной ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2025 г.;

- распоряжение КГИОП от 24.08.2015 № 10-362 «О включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- распоряжение КГИОП от 31.05.2019 № 268-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова»;
- распоряжение КГИОП от 05.09.2017 № 07-19-330/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дача Р. Павлова», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- задание КГИОП от 24.02.2025 № 01-21-508/25-0-1;
- разрешение КГИОП от 18.03.2025 № 01-26-436/25-0-1;
- копия паспорта на многоквартирный дом от 04.09.2007 инв. № 11223 с планами ПИБ;
- выписки из ЕГРН от 29.01.2025, выписка из ЕГРН от 07.04.2025 № КУВИ-001/2025-84906601;
- договор аренды от 27.01.2025 № 19-A000932;
- акт технического состояния объекта культурного наследия от 27.02.2025 № 21/5703..

7. Прочие условия:

7.1. Историко-культурную экспертизу провести в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» силами тремя независимых экспертов по проведению историко-культурной экспертизы. Эксперты должны быть аттестованы в соответствии с приказами Министерства культуры России.

7.2. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы оформляется в соответствии с примерной формой, утвержденной правовым актом государственного органа охраны объектов культурного наследия и представляется на рассмотрение в государственный орган охраны объектов культурного наследия заключение экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

8. Место выполнения работ: по месту нахождения объекта культурного наследия и по адресу Исполнителя.

Согласовано



Н.Г. Поддубная

Содержание

№ п/п	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение № 1. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно	27
3.	Приложение № 2. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы	112
4.	Приложение № 3. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии	120
5.	Приложение № 4. Фотографические изображения объекта от 27.03.2025, полученные либо выполненные в ходе проведения экспертизы или содержащиеся в документации, обосновывающей включение объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	132
6.	Приложение № 5. Копии договоров с экспертами на проведение государственной историко-культурной экспертизы	144
7.	Содержание	169