

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), разработанной ООО «Нойштадт» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«22» августа 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «02» августа 2025 года по «22» августа 2025 года.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Нойштадт» (ООО «Нойштадт», 191119, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. муниципальный округ Владимирский, ул. Социалистическая, д. 14, лит. А, пом. 8-Н, ком. 13, ИНН 7840097150).

4. Сведения об экспертах

Председатель экспертной комиссии: Иванов Григорий Владиславович. Образование высшее – Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – архитектор. Стаж работы – 22 года. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»), должность – генеральный директор.

Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 17.07.2025 г. №1276). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории 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;

- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта

культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ;

- документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия;
- документация, обосновывающая установление особого режима использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- документация, обосновывающая определение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 31.07.2025 г. №1392). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- *проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.*

Член экспертной комиссии: Кононова Полина Сергеевна. Образование высшее – Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – архитектор. Кандидат архитектуры. Стаж работы – 17 лет. Место работы – Руководитель Центра проектов и исследований "Штиглиц-Дизайн" ФГБОУ ВО СПбГХПА им. А.Л. Штиглица. Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 18.09.2023 №2690). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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 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.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Макарова Мария Валерьевна. Образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк. Стаж работы – 19 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность –

генеральный директор, эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 № 3493). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных 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 объектов культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелноративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. №569.

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, содержание которого им известно и понятно.

6. Цель и объект экспертизы

6.1 Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эслерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эслерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272–25-VK.KM6), разработанной ООО «Нойштадт» в 2025 г., требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2 Объект экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), разработанной ООО «Нойштадт» в 2025 г. в составе:

Раздел 1. «Предварительные работы»

Том 1.1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 272-25-VK.KM6-ПР.ИРД)

Том 1.2. Часть 2. Фотофиксация (шифр: 272-25-VK.KM6-ПР.ФФ)

Раздел 2. «Комплексные научные исследования»

Том 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 272-25-VK.KM6-КНИ.ИС)

Том 2.2. Часть 2. Архитектурные обмеры (шифр: 272-25-VK.KM6-КНИ.ОЧ)

Том 2.3. Часть 3. Инженерно-техническое исследование конструкций (шифр: 272-25-VK.KM6-КНИ.ИТИ.К)

Том 2.4. Часть 4. Инженерно-техническое исследование сетей (шифр: 272-25-VK.KM6-КНИ.ИТИ.С)

Том 2.5. Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям (шифр: 272-25-VK.KM6-КНИ.ОНИ)

Раздел 3. «Проект приспособления»

Том 3.1. Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 272-25-VK.KM6-ПЗ)

Том 3.2. Часть 2. Архитектурные решения (шифр: 272-25-VK.KM6-АР)

Том 3.3. Часть 3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС)

Том 3.3.1. Часть 3. Книга 1. Система водоснабжения и канализации (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС.ВК)

Том 3.3.2. Часть 3. Книга 2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС.ОВиК)

Том 3.3.3. Часть 3. Книга 3. Система электроснабжения и электроосвещения (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС.ЭОМ)

Том 3.3.4. Часть 3. Книга 4. Структурированные кабельные сети (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС.СКС)

Том 3.3.5.1. Часть 3. Книга 5.1. Система контроля и управления доступом (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС.СКУД)

Том 3.3.5.2. Часть 3. Книга 5.2. Система охранного телевидения (шифр: 272-25-VK.KM6-ИОС.СОТ)

Том 3.4. Часть 4. Проект организации работ (шифр: 272-25-VK.KM6-ПОР)

Том 3.5. Часть 5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 272-25-VK.KM6-ПБ)

Том 3.5.1. Часть 5. Книга 1. Система автоматической пожарной сигнализации (шифр: 272-25-VK.KM6-ПБ.АПС)

Том 3.5.2. Часть 5. Книга 2. Автоматическая система пожаротушения (шифр: 272-25-VK.KM6-ПБ.АПТ)

Том 3.5.3. Часть 5. Книга 3. Система оповещения и управление эвакуацией (шифр: 272–25-VK.KM6-ПБ.СОУЭ)

Том 3.5.4. Часть 5. Книга 4. Внутренний противопожарный водопровод (шифр: 272–25-VK.KM6-ПБ.ВПВ)

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

- копия задания КГИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0–1 (подписано заказчиком 24.02.2025) (Приложение №6);
- копия распоряжения КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» (Приложение №2);
- копия Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета Народных Депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» (Приложение №1);
- копия распоряжения КГИОП от 26.01.2022 №48-рп «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» (Приложение № 3);
- копия распоряжения КГИОП от 17.04.2017 №07–19–112/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №4);
- копия Акта технического состояния объекта культурного наследия от 31.01.2023 № 41 (Приложение №5);
- копия технического паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, дом 73, литера А (Приложение №7);
- копия кадастрового паспорта здания по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, д. 73, литера А (Приложение №8);
- копия выписки ЕГРН от 18.06.2025г. № КУВИ-001/2025-124329960 на здание по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, набережная Реки Мойки, дом 73 литера А, с кадастровым номером 78:32:0001257:1018 (Приложение №9);
- копия договора аренды от 28.03.2019 №М73-19–2 (Приложение №9);
- проектная документация: «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272–25-VK.KM6), разработанная ООО «Нойштадт» в 2025 г. в составе, указанном в п. 6.2.

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

Обстоятельства, повлиявшие 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.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии.

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткая историческая справка (п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №10. Материалы иконографии).

2) анализ представленных заказчиком фотографий, выполненных в ходе визуального обследования, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (Приложение №11. Материалы фотофиксации).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком.

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные ст. 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 были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа 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

Учетные сведения об объекте

Объект «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» по адресу: г. Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, д. 73, Гороховая ул., д. 15, поставлен на государственную охрану Решением Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета Народных Депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» (Приложение №1) в качестве объекта культурного наследия регионального значения.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» утвержден распоряжением КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп (Приложение №2).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» утверждены распоряжением КГИОП от 26.01.2022 №48-рп (Приложение № 3).

Охранное обязательство объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» утверждено распоряжением КГИОП от 17.04.2017 №07–19–112/17 (Приложение №4).

Здание находится в частной собственности (Приложение №9). Помещения 6 этажа переданы на праве аренды в пользование юридическому лицу (Приложение №9).

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

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома "Эсдерс и Схеффальс"» расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, 73, Гороховая ул., 15.

Улица Гороховая — одна из градообразующих улиц в Петербурге, входящая в знаменитый символ города — трезубец, которая представляет из себя средний луч-зубец между Невским и Вознесенским проспектами из трех магистралей, сходящихся к Адмиралтейству. Первоначально улица называлась Средней перспективой, позднее Адмиралтейской линией, затем Средним проспектом и позже Адмиралтейским проспектом¹. С 1756 года, после того как купец Горохов (Гаррах — в народе Горох) построил здесь каменный дом и открыл в нем лавку, распространилось неофициальное название Гороховая улица. Встречается на планах Санкт-Петербурга и двойное наименование — Адмиралтейская или Гороховая улица. В 1918 году Гороховая улица была переименована в Комиссаровскую, а с января 1927 года в улицу Дзержинского². Историческое название улице вернули в 1991 году.

¹ Топономика С. Петербурга XVIIIв по планам города (Из фондов отдела картографии Российской национальной библиотеки) — СПб., 1993.— С. 290.

² Горбачевич К. С., Хабло Е.П. Почему так названы?: О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов в Ленинграде. — 3-е, изд. испр. и доп. — Л., 1985. С. 113.

Рассматриваемый участок, на пересечении Гороховой улицы с набережной реки Мойки, прослеживается на планах Санкт-Петербурга с первой половины XVIII века. Здание на этом месте неоднократно перестраивалось, менялись и его владельцы.

К 1738 году складываются трассы Невского проспекта, формируется трасса Вознесенского проспекта, укрепляется линия реки Мойки деревянными пятами и возводятся через нее деревянные мосты³.

К первой половине XVIII века появляются трассы Адмиралтейского и Вознесенского проспектов, Гороховой, Почтамтской, Большой и Малой Морских улиц, и как следствие, формирование планировочной структуры территории в зоне рассматриваемого квартала. На противоположной стороне реки Мойки формируются усадебные комплексы.

Участок на берегу Мойки в первой половине XVIII века принадлежал В.Я.Новосильцеву. В 1746 году участок был разделен. К середине XVIII века происходит сложение рассматриваемого квартала в современных границах с утратой западного фрагмента. К этому времени на углу набережной р. Мойки и Гороховой улицы уже находятся каменные лицевые дома, которые зафиксированы на плане Санкт-Петербурга (Трускотта) 1753 года.

В середине XVIII века владение принадлежало вице-президенту юстиц-коллегии⁴ Фридриху фон Бремеру, который в 1778 году продал участок придворному портному крестьянину Федорову (Христиану Фридриху) Поппе. В 1783 году его жена Авдотья Федоровна Поппе продала дом портному «здесьнего портного цеха» Карлу Гейдеману, который владел участком со строениями до начала XIX века⁵.

К 1770-м годам на участке зафиксированы лицевые корпуса, флигель и ограда с воротами⁶.

К концу XVIII века все постройки были снесены и возведены новые лицевые корпуса и дворовые флигели. Эта ситуация подтверждается аксонометрическим планом Исаакиевской площади 1796-1800 годов и планом 1-й Адмиралтейской части 3-го квартала в атласе 1798 года⁷. В этот период владельцем участка стал коммерции советник, городской голова Николай Дмитриевич Меншиков, от которого участок перешел к сыну, а затем внуку⁸.

На плане Санкт-Петербурга (Шуберта) 1828 года участок числится под № 139⁹. На участке зафиксирована каменная застройка по периметру двора.

В ЦГИА СПб архивные сведения об участке и владельце прослеживаются с 1842 года. Участок губернского секретаря Меншикова расположен в 1-й Адмиралтейской части 2-го квартала под № 139.

³ Памятники архитектуры Ленинграда. — Л., 1969. С. 51.

⁴ Высший апелляционный суд Российской империи по уголовным и гражданским делам, существовавший с 1718 года по 1786 год.

⁵ Бройтман Л. И. Гороховая улица. — СПб., 2010. С. 32.

⁶ Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг.: альбом / (План П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.); науч. ред. В.С. Соболев; сост. Т. П. Мазур; пер. С. В. Сипинского, И. И. Буровой, С. Б. Ямпольской; Федер. арх. служба России (Росархив), Рос. гос. арх. воен.-мор. флота (РГАВМФ). — СПб., 2003.

⁷ Аксонометрический план Исаакиевской площади. — Санкт-Петербург [1796-1800].

Фрагмент. НЭБ. https://rusneb.ru/catalog/000200_000018_RU_NLR_DIGIT_3371;

Атлас 1798 года. План 1-й Адмиралтейской части 3 квартала. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 6.

⁸ Бройтман Л. И. Гороховая улица. — СПб., 2010. С. 32.

⁹ Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта. Фрагмент.

Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828.

В архивных чертежах 1842 года зафиксирован угловой каменный трехэтажный дом на полуподвале. Лицевые фасады оформлены в стиле позднего классицизма. Из архивных документов следует, что в этот период на уровне 2-го этажа предполагалось устроить балкон на кронштейнах на фасаде по набережной реки Мойки¹⁰. Проект подписан архитектором Ф. И. Габерцетелем 20 мая 1842 года¹¹.

По табели 1846 года участок Меншикова числится в 1-й Адмиралтейской части 2-го квартала под № 171¹². В атласе Цылова за 1849 год владельцем участка под № 62 также числится Меншиков¹³.

В 1860 году в доме статского советника Дмитрия Николаевича Меншикова по проекту архитектора И. И. Цима производится перештукатурка домов (лит. А и В), повышение карниза в надворных флигелях и лицевого дома со стороны двора с изменением окон (лит. С и Д), а также во дворе строятся каменные службы (лит. Е)¹⁴.

В 1861 году по проекту архитектора А. А. Докушевского был устроен фотографический кабинет в чердаке дома¹⁵. Исправление существующего фотографического павильона также было осуществлено в 1873 году по проекту архитектора Ф. К. Пирвица (фотоателье Иоганна Абрагамсона действовало до 1890-х годов)¹⁶.

Из архивных документов также следует, что в 1872 году в лицевом доме из окна были устроены двери и из двери окно (для булочной). Проект подписан архитектором Ф. К. Пирвицем¹⁷.

Из библиографических источников известно, что с 1870 году в доме находилась центральная гомеопатическая аптека, а в 1890-х гг. — гомеопатическая лечебница. Одну из квартир снимал врач-гомеопат А. Ф. Флеминг. В адресной книге на 1896 год указано, что дом принадлежал Меншиковой Марии Андреевне, вдове потомственного дворянина, и Алинж Вере Дмитриевне, жене поручика. В доме со стороны Гороховой улицы тогда располагались центральная гомеопатическая аптека Анатолия Фридриха Флеминга, магазины — галантерейный, велосипедный, дамских шляп, швейных машин, сливочная лавка, ренсковый погреб Шитта¹⁸, а со стороны Мойки — зуболечебный кабинет Фомы Игнатьевича Важинского и комиссионерская контора¹⁹.

В 1904 году рассматриваемый участок приобретает компания «С. Эсдерс и К. Схейфальс», которая занималась продажей женской и мужской одежды.

В 1905 году новые владельцы участка подают прошение на постройку пятиэтажного здания с мансардой под здание универмага²⁰.

По прошению С. Эсдерса и К. Схейфальса в 1906 году был выдан план участка в Адмиралтейской части по наб. реки Мойки и Гороховой ул. д. 73 и 15²¹.

¹⁰ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 1-2.

¹¹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 3-4.

¹² ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 10.

¹³ Цылов Н. И. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. — [Санкт-Петербург], 1849. С. 24.

¹⁴ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 9-10.

¹⁵ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 7 об.-8.

¹⁶ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 5; Бройтман Л. И. Гороховая улица. — СПб., 2010. С. 35.

¹⁷ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85а. Л. 6-6 об.

¹⁸ Весь Петербург: адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. — СПб., 1896. О. 1. Стб. 139-140.

¹⁹ Весь Петербург: адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. — 1896. О. 1. Стб. 490.

²⁰ ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 15. Д. 684. Об утверждении проекта постройки здания для торгового дома в доме 15-73 угол Гороховой ул. и набережной реки Мойки. 07.06.1905–12.06.1905. 5 л.

²¹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 88. Д. 17.19.01.1906–27.01.1906. 19 л. По прошению С. Эсдерса и К. Схейфальса о выдаче плана участка в Адмиралтейской части по наб. реки Мойки и Гороховой ул. д. 73 и 15.

После утверждения проекта постройки универмага начинается снос старого жилого дома и строительство нового торгового здания.

Век западной моды принесли в Россию новый тип торговых зданий — универсальный магазин. От гостиных дворов, торговых рядов и пассажей эти здания отличались более компактной структурой, ядро которой составлял ярусный световой зал. Первые многоэтажные магазины со световыми холлами появились в Париже в 1860-1870-х годах. За столицей мировой моды последовали и другие крупные города других европейских стран. В России этот тип зданий появился в начале XX века²².

Первый универмаг в Санкт-Петербурге был возведен в 1906-1907 годах на угловом участке при пересечении Мойки и Гороховой улицы. Этот дом возводился по проекту архитекторов В. А. Липского и К. Н. де Рошефора в стиле модерн, что хорошо сочеталось с новыми технологиями и материалами, применяемыми в строительстве.

Это здание универмага было построено по заказу процветающей фирмы бельгийца Стефана (Этьена) Эсдерса. Около 1877 года он открыл фабрику одежды и магазин в Брюсселе. Затем, один за другим, были построены торговые центры в Роттердаме, Вене, Берлине и Бреслау²³.

Универмаги в этих городах располагались на центральных улицах и акцентировали угловые участки кварталов. Четырех-пятиэтажные здания с широкими витринами, угловыми башнями и куполами, несмотря на типологическую общность, отличались индивидуальным обликом. В Вене импозантное здание, сочетавшее новую структуру с традиционными изобразительными формами, носило типические черты поздней эклектики. В Роттердаме универмаг выделялся легкими пропорциями и скромной отделкой, а в берлинском здании, увенчанном высокой башней, остекление охватывало уже все этажи. Еще более смелое решение было применено для универмага в Бреслау (ныне Вроцлав) — прямоугольные витрины полностью заняли четыре торговых этажа, превратив фасады в прозрачную решетчатую структуру, с криволинейными, более мягкими, очертаниями в верхней части здания.

Торговые сети Стефана Эсдерса дошли и до Петербурга, где он решил открыть еще один филиал. Управление делами было возложено на племянника главы фирмы, нидерландского подданного Карла Схейфальса (Шарля Схеефхалса), ранее работавшего директором магазина в Брюсселе. По фамилиям совладельцев петербургский универмаг получил название «С. Эсдерс и К. Схейфальс». Одновременно ему дали второе имя — «У Красного моста» («Au Pont Rouge») — по расположенному рядом мосту через Мойку²⁴.

Следуя традициям фирмы, компаньоны в Петербурге также присматривали угловой участок в центральной части города, исходя из того, что при расположении на угловом участке здание, в градостроительном отношении, было бы более приметным, акцентировало бы угловую часть квартала и, благодаря ориентации фасадов на две улицы, получало бы больше дневного света.

Им приглянулся перекресток живописной набережной Мойки и многолюдной Гороховой улицы — выигрышное престижное место и по доступности, и по зрелищности,

²² Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 13.

²³ Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 13.

²⁴ Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 14-15.

т. к. неподалеку проходили феешенебельные Морские улицы, а также Невский проспект и Садовая улица — главные торговые магистрали города.

Руководителей фирмы сначала заинтересовал участок на левом берегу реки Мойки, 56 и Гороховой улицы, 17²⁵. Участок принадлежал жене купца П. А. Климовой. Помещения в нем арендовала фирма «Э. Кинкман и К^о», торговавшая электротехническими приборами, телефонами и велосипедами. Климовы были готовы согласиться на продажу участка, но владелец фирмы Э. Кинкман потребовал выплаты огромной неустойки в случае расторжения контракта. В результате пришлось искать другое место. И оно нашлось совсем близко — на противоположном берегу Мойки, на угловом участке 73/15. Здесь с конца XVIII века находился четырехэтажный дом, который фирма С. Эсдеса приобрела на слом в декабре 1904 года²⁶.

Очевидно, архитектурная концепция универмага в Петербурге была определена заказчиками фирмы. По общим параметрам — угловой многоэтажный объем с башней, главный вход на срезанном углу и световой холл — здание вставало в ряд с другими торговыми домами фирмы. Возможно, в организации фасадов владельцы ориентировались на его непосредственного предшественника — универмаг в Бреслау, где ряды витрин поднимались на четыре этажа.

Заказ на проектирование и строительство здания на углу Мойки и Гороховой улицы получили архитекторы Константин де Рошфор и Владимир Липский. Их связывали родственные узы — В. А. Липский был братом жены К. Н. де Рошефора. Возможно, один из них и привлек к этому заказу другого. Для владельцев магазина, вероятно, имело значение и то, что В. А. Липский служил в Городской управе²⁷.

Подписанный де Рошефором проект был подан в Городскую управу в начале мая 1905 года²⁸. Препятствий к разрешению постройки в управе не нашли, но поскольку «это здание, как магазин громадных размеров» имело бы «общественный характер» чертежи были направлены также и градоначальнику для дальнейших действий и представления фасада императору.

14 июня 1905 года Техническое совещательное присутствие при градоначальнике, в состав которого входили: старший техник М. Г. Гейслер, члены Л. П. Андреев, В. В. Корвин-Круковский, Н. И. Котович, Н. Ф. Романенко и Н. Ф. Савельев, утвердило проект²⁹.

К сожалению, проектные чертежи в архивах не обнаружены. Имеется только упоминание, что проект был выполнен на 36 форматках³⁰. Известен и опубликован архивный большой лист — фасад по Гороховой улице. По-видимому, это была демонстрационная акварель. Лист датирован 1906 годом, не имеет штампов согласования, подписан архитекторами К. Н. де Рошефором и В. А. Липским. Акварель хранится в Государственном музее истории Санкт-Петербурга (ГМИ СПб)³¹.

²⁵ ЦГИА СПб. Ф. 523. Оп. 102. Д. 1338. Чертежи дома на участке, принадлежащем Р. Х. Таль, П. И. Лихачеву, П. А. Климовой по наб. р. Мойки, 56 и Гороховой ул., 17. 1871-1914.

²⁶ Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 16.

²⁷ Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX — начала XX века. Справочник / Под общей редакцией Б. М. Кирикова. — СПб., 1996. С. 195-196.

²⁸ Зодчий. 1905. № 20. С. 255.

²⁹ ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 15. Д. 684. Л. 1, 1а.; РГИА. Ф. 1293. Оп. 137. Д. 67. Л. 1-2.

³⁰ ЦГИА СПб. Ф. 569. Оп. 15. Д. 684. Л. 1.

³¹ Гражданский инженер Константин Николаевич де Рошефор (1875-1961) и архитектор-художник Владимир Александрович Липский (1869-1911). Здание торгового дома компании "Эсдерс и Схефальс". Фасад по

Летом 1906 года состоялась церемония закладки, организованная К. Схейфальсом, которая зафиксирована на архивной фотографии, хранящейся в ГМИ СПб³². За технической стороной постройки наблюдал военный инженер Н. В. Смирнов, снискавший репутацию многоопытного и умелого производителя работ, которому доверяли осуществление своих проектов ведущие зодчие Петербурга³³.

Строительная площадка торгового дома стала полигоном технических новаций. «Здесь впервые был применен метод изменения уровня грунтовых вод с использованием кессонов...»³⁴. Железобетонный фундамент выполнен в виде монолитной ребристой плиты. Конструктивную основу здания составил металлический каркас. Несущие колонны (столбы) жестко скреплены с фундаментом и балками железобетонных перекрытий. Колонны и балки из двутавров имеют разное сечение (в зависимости от нагрузки). Металлические конструкции одеты в бетон, некоторые стойки обложены кирпичом. Двор обращен в многоярусный зал со световым покрытием.

Все железные конструкции общим весом 70 тысяч пудов (почти 1150 тонн) были изготовлены и установлены в трехмесячный срок. Эти работы производились предприятием «Э. Тильманс и К^о», входившим в состав акционерного общества Северного механического и котельного заводов³⁵.

Внешний вид здания отвечал своему назначению. Первые три этажа фасадов с огромными окнами, подобные современным витринам, разделяются небольшими простенками. Окна четвертого этажа как бы завершают вертикальную композицию витрин верхним завершением с закруглением. Четвертый и пятый этажи, как и мансарда, уже не предназначались для демонстрации товара, а потому остекления там значительно меньше, но зато именно здесь появляется художественная лепнина.

Между окон мансарды, со стороны реки Мойки был сооружен аттик с надписью: «Au pont rouge. ESDERS et SCHEEFHALS» («У Красного моста. Эсдерс и К. Схейфальс»). Как уже было сказано выше, название пошло от рядом находящегося моста через Мойку.

Роль одного из прообразов сыграл петербургский дом акционерного общества «Зингер и К^о», возведенный по проекту архитектора П. Ю. Сюзора в 1902–1904 годах. Просматривается похожая ситуация — здание «Зингер и К^о» расположено на углу наб. канала Грибоедова (Екатерининского) и главной магистрали города — Невского проспекта, здесь также был применен несущий металлический каркас.

Гороховой ул., 15. Проект. Период создания: 1906 г. Материал, техника: бумага, тушь, акварель, карандаш. Размер: 648 x 1005 мм. Место создания: Российская империя. Номер в Госкаталоге: 58208902. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 44432. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-I-A-1213 и Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга".

³² Период создания: 1906 г. Материал, техника: фотобумага. Фотопечать. Размер: 21,0 x 29,0 см. Место создания: Россия. Санкт-Петербург. Номер в Госкаталоге: 38214424. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 235782. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-II-A-5766 ф.

Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга".

³³ Кирикова Л. А., Кириков Б. М. Забытое имя // Краеведческие записки. Исследования и материалы. Вып. 2. — СПб., 1994. С. 264–271.

³⁴ Архитекторы Николай и Константин де Рошефор. Новые материалы из архивов Парижа и Петербурга / авт.-сост. С. Де Шоденей, Е. Е. Анисимова, Е. М. Тарханова. — СПб., 1995; Анисимова Е. Е., Тарханова Е. М., де Шоденей С. Архитекторы Николай и Константин де Рошефор, Новые материалы из архивов России и Франции // Европа — Петербург. Изучение, реставрация и реновация памятников архитектуры. — СПб., 1997. С. 40–44.

³⁵ Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. V. — СПб., 1910. С. XLVIII.

Здание универмага в основном было возведено уже в 1906 году. Официальное открытие универмага состоялось 3 марта (?) 1907 года. Натурная датировка окончания работ зафиксирована на фасаде — «1907» (помещена над балконом на углу здания).

Эффектней всего смотрелось это здание именно с моста, когда взгляд наблюдателя был направлен на срезанный угол в точке смыкания двух фасадов. Его подлинным украшением стал истинно модерновский стеклянно-металлический башня-купол, подобный завершению дома Зингера на Невском проспекте. Но здесь всю композицию венчает кадуцей — жезл, обвитый двумя змеями и увенчанный крыльями. Он связывался с образом древнегреческого бога Гермеса — покровителя торговли.

Как уже отмечалось, авторы проекта исходили из концепции, которая варьировалась в других универмагах С. Эсдеса. Заданную схему они приспособляли к конкретной ситуации — косоугольному участку в форме неправильной трапеции, длина которого по Гороховой улице в полтора раза больше, чем по набережной реки Мойки. Отведенная территория была использована с максимальной выгодой. Пятиэтажное с мансардой здание достигало предельно возможной высоты. Два лицевых и два дворовых корпуса связаны изнутри в одно целое многоярусным атриумом и кубатуры, занимая участок за исключением узких боковых дворишков-колодцев.

Устройство просторных, наполненных светом торговых площадей на всю глубину здания диктовало конструктивное решение с минимумом стен. Этим целям служил каркас, открытый внутри, а снаружи заполненный стеклом витрин. Дополнительный поток дневного света поступал сквозь прозрачную крышу атриума. Таким образом, внедрение новаторской каркасной системы было обусловлено новым типом многоэтажного универмага. При этом каркас обрел формообразующее значение, определив композиционный строй фасадов и интерьеров³⁶.

Тектоническая ясность и строгость геометрической решетки каркаса с лежащими проемами отвечала рационалистическим тенденциям зрелого модерна. Каркасная структура полностью определяла организацию внутреннего пространства. Изначально здесь не было разделительных стен. Ряды пилонов не стесняли воздушную свободу этажей. В лицевых корпусах были расположены широкие, в два пролета, залы, соединенные с меньшими по площади дворовыми галереями. Со всех сторон они раскрыты в атриум-холл, устремленный вверх, к стеклянной крыше. От парадного подъезда на срезанном углу здания тянулся диагональный проход к высокому атриуму, что создавало у посетителей неожиданный эффект. Арочные перемычки были введены только над пятым этажом. В холл вынесена центральная металлическая лестница с тремя параллельными маршами в каждом ярусе.

«Крупной каркасной решетке противопоставлена насыщенная декором верхняя часть фасадов. Над выгнутыми перемычками четвертого этажа стена буквально испещрена лепным узором. Так, явная конструктивность модерна сталкивается с затейливой декоративностью, столь свойственной раннему модерну <...>».

Флоральный орнамент растекается по стенам четвертого-пятого этажей, захватывая все свободные места. Привычный ассортимент раннего модерна — лавр, маки, акант и виноград — представлен во множестве вариантов. Наполненные живым движением растительные мотивы произвольно стилизованы. Стебли искривлены, они то гнутся, то

³⁶ Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства]; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 19-20.

ломаются, подчиняясь конфигурации архитектурных элементов. Кронштейны под карнизом распускаются цветками и листьями.

Пятый этаж, где находятся административные и жилые помещения, отличается измельченным дробным рисунком. Модулю витрин здесь отвечают пары небольших окон <...>. Лучковые фронтоны как бы набегает волнами к углу здания. Своеобразные штрихи вносили мансардные окна упругого подковообразного абриса и глухие аттики, на которых читались названия универмага³⁷.

Подобная двойственность, симбиоз структурных и декоративных приемов были свойственны многим сооружениям нового стиля 1900-х годов. Однако в композиции основной части здания, где каркасная конструкция предстает в своей геометрической чистоте, архитекторы в полной мере раскрыли ее формообразующий потенциал³⁸.

Открывшийся в этом доме магазин был одним из самых шикарных и дорогих в столице, в общем, для немногих. Там же располагалась мастерская по пошиву.

Уже через год после открытия магазина было решено частично перепланировать третий и четвертый этажи, где находились мастерские. 10 мая 1908 года Городская Управа согласовала проект устройства бетонных перегородок и двух металлических лестниц. Проект подписан К. Н. де Рошефором³⁹.

Расположившийся в здании Торговый дом «С. Эсдерс и К. Схейфальс» проработал до 1917 года.

В 1919 году здание было национализировано, здесь размещается Центральная государственная фабрика производства одежды.

Согласно Постановлению совнархоза Северного района от 23 июля 1919 года в здании торгового дома бельгийской компании «Эсдерс Схефальс» образована Центральная государственная фабрика производства одежды, решением Петросовета от 1 ноября 1922 года она была переименована в фабрику производства одежды им. В. Володарского, в 1927 года в швейную фабрику им. В. Володарского. В сентябре 1928 года цех пошива дамской одежды фабрики им. В. Володарского был выделен в самостоятельную фабрику «Большевичка»⁴⁰.

В марте 1921-го года все лестницы и коридоры фабрики были завалены свертками белой ткани. На фабрику не пускали посторонних. Всюду висели плакаты «Фронту нужны халаты. Ни минуты отдыха». В течение трех суток здесь были изготовлены 3900 маскировочных халатов. В них красноармейцы по льду Финского залива пошли на штурм мятежного Кронштадта⁴¹.

В 1928 году цех пошива женской одежды преобразовывается в фабрику «Большевичка»⁴².

³⁷ Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 26-27.

³⁸ Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель. / Под общ. ред. Б. М. Кирикова. — СПб., 2008. С. 43.

³⁹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 173. Д. 210. 1908. 6 л.

⁴⁰ Центральный государственный архив Санкт-Петербурга. Путеводитель в 2 т. — СПб., 2001. Т. 1. С. 559-560; Краткая история фабрики им. Володарского с 1919-1949 г. 1949 г. 8 л.

⁴¹ Интернет-ресурс: <https://interesniy-spb.livejournal.com/174775.html?ysclid=mcsy65pmi562405625>

⁴² Центральный государственный архив Санкт-Петербурга. Путеводитель в 2 т. — СПб., 2001. Т. 1. С. 559-560. Краткая история фабрики им. Володарского с 1919-1949 г. 1949 г. 8 л.

В 1920-1930-е годы произведена пробивка проемов в соседний дом № 75 по набережной реки Мойки⁴³.

В 1930-х годах у бывшего здания торгового дома «Эсдерс и Схейфальс» был демонтирован шпиль. По одним сведениям, чтобы не нарушать вид на Адмиралтейство, по другим — причиной ее ликвидации было аварийное состояние из-за постоянных протечек крыши.

Швейная фабрика продолжала работать и в дни блокады, выполняя заказы для фронта, о чем говорит мемориальная доска на доме. Шили только в дневное время — пока было светло — на машинках с ручным и ножным приводом.

В послевоенное время, продолжающая работать швейная фабрика, входила в различные производственные объединения.

В 1950-е годы на фабрике было произведено расширение технического этажа с надстройками его стен, изменением композиции внутреннего двора и светового колодца, а также конфигурации кровли; застройка части светового колодца; разборка большей части облицовочного цоколя и пробивка проемов в подвальном этаже; утрата тамбура и козырька над ним; устройство перекрытий в уровне 1-4 этажей под объемом светового фонаря; устройство лифтовых шахт в лестничной клетке Л-1 и заливка ее объема; пробивки, закладки и перебивки проемов, разборки лестничных маршей и устройство новых, перепланировки⁴⁴.

1960-е годы — разборка купола; замена светового фонаря с закладкой арочных проемов в стенах, поддерживающих фонарь; устройство на месте аттиковых композиций мансард с разборкой малых световых фонарей и возведением надстроек, изменение конфигурации кровли; устройство в уровне 5 и 6 этажей перекрытий под объемом светового фонаря; разборка столярных заполнений в конструкциях, поддерживающих фонарь, в уровне 6 и технического этажей⁴⁵.

В апреле 1964 года образовано объединение по пошиву мужской верхней одежды им. В. Володарского, в состав которого вошли швейная фабрика им. Володарского (головное предприятие), № 2, Великолукская, Псковская и Сланцевская. Приказом Министра легкой промышленности РСФСР от 16 августа 1966 года оно переименовано в Ленинградское производственное швейное объединение им. В. Володарского. Приказом Министерства легкой промышленности РСФСР от 24 августа 1988 года реорганизовано в Ленинградское промышленно-торговое объединение им. В. Володарского⁴⁶.

В 1977 году на швейной фабрике В. Володарского, на уровне 1-6 этажей, институтом «Спецпроектреставрация» был выполнен проект замены оконных и частично дверных проемов. Рабочая стадия чертежей хранится в архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга⁴⁷.

⁴³ ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006. Л. 14.

⁴⁴ ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006. Л. 14-15.

⁴⁵ ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006. Л. 14-15.

⁴⁶ Центральный государственный архив Санкт-Петербурга. Путеводитель в 2 т. — СПб., 2001. Т. 1. С. 559-560. Краткая история фабрики им. Володарского с 1919-1949 г. 1949 г. 8 л.

⁴⁷ ЦГАНТД СПб. Фонд Р-488. Опись 323. Дело 590. Проект реставрации здания швейной фабрики им. В. Володарского (Торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс"). Стадия "Рабочие чертежи"

В 1992 году фабрика была реорганизована в закрытое акционерное общество «Фабрика одежды Санкт-Петербурга» (торговая марка FOSP). В 2009—2014 годах компания «БТК-Девелопмент» провела капитальный ремонт здания. Проектировщик ООО «Архитектурное бюро "Традиция"» воспроизвел облик башни со спишем по фотографиям — ни чертежей, ни обмеров не сохранилось. К концу 2012 года работы завершились.

С 1993 года Торговый дом «У Красного моста» — Объект культурного наследия народов РФ регионального значения (ЕГРОКН 781610430900005). Решение малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» № 327 от 07.09.1993. Предметом охраны объекта является:

«объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация здания, расположенного на угловом участке, на пересечении набережной реки Мойки и Гороховой улицы; объемно-планировочное решение внутреннего двора; исторические конфигурация и габариты крыши до конька лицевого ската, включая мансардный объем с угловой башней, завершенной четырехгранным криволинейным куполом со спишем* (*воссоздана при работах по приспособлению объекта для современного использования в 2009—2012 гг.)»; конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен — кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий всего объекта; исторический декор и отделка фасадов, атриума; исторические элементы интерьеров части магазинов; исторические лестницы и балконы, отдельно выделена парадная лестница с лифтами и их архитектурное оформление.

В 2006 году АО Институтом «Спецпроектреставрация» была выполнена историко-культурная экспертиза участка со зданием (Мойки р. наб. 73, лит. А). Из проведенных историко-культурных исследований были сделаны следующие выводы:

- участок сохранил исторические границы;
- здание сохранило пятно застройки;
- внутренний двор и световой колодец имеют композиционные утраты;
- здание отличалось в свое время конструктивным решением и сохранило основные несущие элементы;
- несмотря на серьезные композиционные утраты экстерьера, здание, в целом, сохранило решение лицевых фасадов и градостроительную роль угловой постройки квартала, имеющей значительные габариты;
- композиция интерьеров претерпела капитальные, но обратимые утраты;
- декор интерьеров утрачен;
- конструкции здания в удовлетворительном состоянии.

В процессе историко-культурных изысканий специалистами института были выполнены схемы утрат, фотофиксация и даны рекомендации к восстановительно-реставрационным работам⁴⁸.

В апреле 1992 года фабрика была реорганизована в акционерное общество закрытого типа FOSP («Фабрика одежды Санкт-Петербурга»). С декабря 2007 года компания выступает на рынке под названием «БТК групп»⁴⁹.

⁴⁸ ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. Институт «Спецпроектреставрация». — 2006. Л. 12.

⁴⁹ Интернет-ресурс: <http://web.archive.org/web/20120601004034/http://www.fosp.ru/s/26/istoriya.html>

В 2010 году начались работы по восстановлению башни со шпилем. Обмеров, архивных чертежей обнаружить не удалось, восстанавливали по иконографическим материалам. Изначально проектирование доверили мастерской Юрия Митюрева (ООО «АММ-проект»), затем реставрация объекта перешла ООО «Архитектурное бюро „Традиция“».

В 2014 году был закончен капитальный ремонт здания, в том числе воссоздана башня со шпилем в виде кадудея (жезла Меркурия, бога торговли), восстановлены золоченые надписи на русском (орфография сохранена в дореформенном, дореволюционном написании — например, «тужурки») и французском языках, а также аттик с именами владельцев, световой фонарь. Как уже было сказано выше, ни одного проектного чертежа здания со шпилем не сохранилось, поэтому он был воссоздан по эскизам и фотографиям ателье Карла Буллы. В результате новое сооружение увеличило высоту торгового дома в два раза — с 29 до 58 метров.

В 2015 году универсальный магазин «Эсдерс и Схейфальс», торговый дом «у Красного моста», вновь был открыт как торговое предприятие.

В настоящее время универсальный магазин «У Красного моста» — является самым представительным торговым предприятием Санкт-Петербурга, на его территории расположены современные и исторические торговые пространства, где элегантно сочетаются современная мода, авторский дизайн, новые технологии и классическая архитектура. Его пространство объединяет историю, культуру, архитектуру, дизайн, моду, современные технологии и сервис высокого класса.

Четыре первых этажа — торговые. Металлические кованые светильники, яркие мозаичные полы, лепной декор в стиле модерн, стеклянные лифты в кованых решетках и мраморная лестница с ажурными перилами между ними, а также серия исторических фотографий погружает посетителя в исторический контекст. Все интерьеры — светлые и просторные, не имеют визуальных границ. Дизайнеры использовали в интерьерах современную концепцию «белый куб», которая также широко используется в музеях и галереях современного искусства. На шестом этаже расположено кулинарное пространство, где представлены основные кухни мира.

Пространство универмага постоянно меняется и обновляется, применяя самые инновационные технологии. Здесь проходят различные культурные и модные мероприятия.

Описание объекта, современное состояние

Шестизэтажный кирпичный дом расположен на пересечении наб. реки Мойки и Гороховой улицы. Лицевые фасады вдоль наб. реки Мойки и Гороховой улицы расположены без отступов от красной линии, соединены срезанным углом на одну ось. Угол акцентирован башней, завершенной четырехгранным криволинейным куполом со шпилем. Двор перекрыт световым фонарем.

Фасады оформлены в приемах модерна, имеет большую площадь остекления. Оконные проемы в уровне 1-3 этажей «витринного» типа, в уровне 4 этажа — в виде трехцентровых арок, в уровне 5 этажа — с полуциркульным завершением, в уровне 6 (мансардного) этажа — фигурные, включая овальное окно-люкарну центральной оси.

Отделка фасадов выполнена окрашенной штукатуркой с рельефным крупномасштабным узором.

Помещения, в отношении которых разработан проект, находятся в уровне 6 (мансардного) этажа. Отделка интерьеров в границах проектирования демонтирована.

Вид здания на момент проведения государственной историко-культурной экспертизы представлен в материалах фотофиксации (Приложение №11).

Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу документация «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272–25-VK.KM6), разработанная ООО «Нойштадт» в 2025 г. в соответствии с заданием КГИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0–1 (подписано заказчиком 24.02.2025) (Приложение №6). Состав проекта выполнен в соответствии с требованиями задания КГИОП и ГОСТ Р 55528–2013.

С целью оценки обоснованности проектных решений экспертами были рассмотрены и проанализированы все разделы проектной документации.

Раздел 1. Предварительные работы содержит два тома.

Том 1.1. Часть 1. Исходно-разрешительная документация (шифр: 272–25-VK.KM6-ПР.ИРД)

Раздел содержит необходимые исходные данные, включая копию задания КГИОП, копию приказа об утверждении предмета охраны, копию распоряжения об утверждении границ и режимов использования территории объекта культурного наследия, копию технического паспорта объекта и Акт технического состояния объекта культурного наследия.

В 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 09.06.2025 (далее – Акт определения влияния), согласно которому проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия для современного использования.

Согласно выводу Акта определения влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А.

По результатам оценки выводов Акта определения 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 рассматриваемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» 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, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или)

восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Том 1.2. Часть 2. Фотофиксация (шифр: 272–25-VK KM6-ПР. ФФ)

В томе представлена фотофиксация объекта до начала проведения работ, содержащая необходимый комплект фотографий объекта до начала работ.

Результаты комплексных научных исследований объекта представлены в Разделе 2. Комплексные научные исследования, который содержит пять томов.

Том 2.1. Часть 1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 272–25-VK KM6-КНИ ИС)

В томе представлена историческая записка, которая выполнена на основе историко-архивных и библиографических исследований, и содержит сведения по истории освоения участка и строительства рассматриваемого объекта, достаточные для обоснования проектных решений по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия.

Том 2.2. Часть 2. Архитектурные обмеры (шифр: 272–25-VK KM6-КНИ ОЧ)

Том содержит графические материалы – обмерные чертежи помещений 6 (мансардного) этажа, выполненные с натуры и чертежи с размерами и конфигурацией заменяемых окон и дверей. Объем и содержание материалов достаточны для разработки проекта.

Том 2.3. Часть 3. Инженерно-техническое исследование конструкций (шифр: 272–25-VK KM6-КНИ ИТИ К)

Том содержит результаты обследования строительных конструкций объекта проектирования. В результате исследования выявлено:

Фундамент – бутовый, ленточный. Категория технического состояния по визуальному смотру работоспособное.

Цоколь здания – облицован гранитом.

Стены выполнены из полнотелого кирпича на сложном растворе. Внутренние несущие стены продольные и поперечные – кирпичные. На момент обследования фасады отреставрированы, наблюдается локальное деструктивное разрушения материалов отделочных слоев стен.

Внутренние колонны – железобетонные и металлические.

На основе результатов обследования конструкций стен и колонн сделан вывод о том, что стены обследуемого здания и помещений 6 этажа согласно ГОСТ 31937–2024 находятся в работоспособном состоянии и пригодны к дальнейшей эксплуатации.

Оконные заполнения – выполнены из металлопластиковых двухкамерных стеклопакетов с сохранением исторической расстекловки. Перемычки оконных проемов в пределах помещений 6 этажа – кирпичные, арочные и клинчатые.

Доступ на этаж осуществляется через 3 лифтовые шахты, имеется аварийная лестничная клетка. Заполнения дверных проемов – металлические, деревянные. Состояние дверных заполнений- работоспособное.

Междуэтажные перекрытия – железобетонные плиты по металлическим балкам.

По нижним полкам балок залита железобетонная плита 100мм, по верхним полкам балок уложен профлист выполнена засыпка керамзитом, по верх которого выполнена армированная стяжка. На момент обследования полы в помещении отсутствуют, представлены в виде стяжки. Не имеют прогибов и деформаций.

В ходе обследования были произведены поверочные расчёты балок межэтажных перекрытий. Результаты расчётов показали, что несущая способность балок на существующие нагрузки обеспечена.

На основе результатов обследования перекрытий обследуемого помещения сделан вывод о том, что перекрытия обследуемых помещений 6 этажа согласно ГОСТ 31937–2024 находятся в работоспособном состоянии и пригодны к дальнейшей безопасной эксплуатации, что позволяет произвести переустройство помещений 6-го этажа.

Кровля здания – многоскатная с мансардным этажом, металлическая кровля по металлическим стропилам. Состояние стропильной системы и кровли по визуальному обследованию - работоспособное

Техническое состояние конструкций в целом определено как работоспособное.

Том 2.4. Часть 4. Инженерно-техническое исследование сетей (шифр: 272–25-VK KM6-KNI ИТИС)

Содержит результат обследования и определение состояние систем электроснабжения и электроосвещения, водоснабжения и канализации, отопления, вентиляции и кондиционирования, систем, обеспечивающих пожарную безопасность здания и его этажей, структурированных кабельных сетей.

Электроснабжение и электроосвещение

Проводка на 6-м этаже проложена открытым способом на скобах под потолком и за подвесным потолком, по кабельным коробам и лоткам. Электроосвещение 6-го этажа почти полностью демонтировано, существует только в служебных помещениях и электрощитовой.

Водоснабжение и канализация

Водоснабжение централизованное, в настоящий момент функционирует.

Канализационная система обследуемого здания, внутренняя, централизованная, самотечная.

Отопление, вентиляция, кондиционирование

Система отопления - существующая, двухтрубная. Под окнами расположены радиаторы.

На 6-м этаже существует система приточно-вытяжной вентиляции (П7В7), которая размещается в пом. Венткамеры (117 по ПИБ).

Вывод воздуховода через наружную стену выполняется через существующее отверстие. Существует шахта вытяжной вентиляции.

Система дымоудаления

На объекте существует система дымоудаления - противодымная вентиляция. По результатам расчета существующих систем ДУ1 и ДУ5 достаточно для осуществления дымоудаления из офисного пространства.

Кондиционирование

Существует централизованная система холодоснабжения здания XC3, XC4.

Холодотеноситель - вода с параметрами 7/12 °C. Трубопроводы системы холодоснабжения здания подключены к существующим стоякам здания.

Сброс конденсата от фанкойлов и кассетных блоков VRF систем осуществлен в стояк системы канализации через систему дренажных трубопроводов.

Внутренний противопожарный водопровод

В здании существует функционирующий внутренний противопожарный водопровод. Существующие ИПВ не учитывают новые архитектурно-планировочные решения.

Автоматическая система водяного пожаротушения

В здании предусмотрена существующая функционирующая система водяного пожаротушения.

Система автоматической пожарной сигнализации

В здании существует общая система автоматической пожарной сигнализации.

Том 2.5. Часть 5. Отчет по комплексным научным исследованиям (шифр: 272–25-VK KM6-KНИ ОНИ) содержит обобщающую информацию по всем проведенным исследованиям.

На основании проведенных исследований был разработан проект по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Шеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А. Описание и обоснование проектных решений представлены в **Разделе 3 Проект приспособления**.

Том 3.1. Часть 1. Пояснительная записка (шифр: 272–25-VK KM6-ПЗ)

Содержит текстовое описание проектных решений. Проектом предполагается приспособление 6-го этажа здания к функциональному использованию под офисные помещения со столовой (использование готовых блюд с разогревом) и монтаж инженерных сетей с последующей разводкой и подключением к существующим вводам (размещение сетей в границах собственника/пользователя без устройства дополнительных отверстий на фасаде здания и в несущих стенах).

Архитектурные решения проекта ремонта и приспособления:

Интерьеры 6-го этажа:

- демонтаж позднего керамогранита в откосах и на порогах витражей, выходящих в атриум, а также пол в осях Д-Е/11-12;
- демонтаж поздних витражных перегородок в атриуме с дверными заполнениями;
- демонтаж поздней перегородки на металлическом каркасе в осях В-Д/8-10;
- демонтаж поздних дверных заполнений, ведущих в лифтовой холл в осях Д-Е/11-12, а также на лестничные клетки;
- демонтаж радиаторов подоконных пространств;
- демонтаж потолков типа армстронг в осях Д-Е/11-12;
- зашивка со стороны 6-го этажа наружных несущих кирпичных стен комплексной системой КНАУФ С 626 (облицовка из гипсокартонных листов на металлическом каркасе);
- зашивка несущих колонн гипсокартонными листами;
- устройство гипсокартонных перегородок по системе КНАУФ С 112,132,131.1 огнестойких перегородок по системе КНАУФ С 136, 116, в том числе в помещениях переговорных частично витражных перегородок;
- выравнивание откосов атриума штукатуркой с последующей зашивкой стен системой КНАУФ С 623,611;
- устройство перегородки в осях А-Б/11-12 из пенобетонных блоков;
- устройство подоконников из натурального дерева (дуб), на окнах с противопожарными шторами выполняются подоконники из пластика;
- установка со стороны помещения 6-го этажа на окна 3.1,3.2 противопожарных штор;
- установка дверей скрытого монтажа и противопожарных в помещении 6-го этажа;
- монтаж подвесных потолков из гипсокартонных листов на металлическом каркасе;
- устройство покрытий полов из виниловой плитки, ковровой плитки и керамогранита;

- ремонт внутренних металлических противопожарных дверей в осях Е-Ж/10-11;
- ремонт деревянных дверей на террасе по оси Е со стороны интерьера;
- ремонт металлических конструкций (расчистка и окраска огнезащитой);
- ремонт с заменой керамической плитки на террасе.

Решения проекта приспособления в части инженерных сетей:

Электроснабжение и электроосвещение:

Электроснабжение рабочих потребителей выполнено от проектируемого щита ЩРЭ2.6, который питается от существующего щита арендодателя ЩБ3.

Учет электроэнергии осуществляется электросчетчиком Меркурий 234 ARTX2-01 (D)POBR 400/230В 5(60)А, который требуется доустановить в существующий этажный щит арендодателя ЩБ3.

Кабельная разводка осуществляется в стальных неперфорированных лотках и в ПВХ трубах под потолком, а также гладких ПНД трубах в стяжке пола. На открытых потолках в местах отсутствия кабельных лотков разводку одиночных кабельных трасс необходимо выполнить в гладких жестких трубах ПВХ, параллельно другим инженерным системам.

Водоснабжение и канализация

Водоснабжение централизованное, в настоящий момент функционирует. Подключение проектируемой системы горячего и холодного водоснабжения к сети выполняется в 2 точках: в/о Д-Е/3-4, и Г-Д/10-11.

Канализационная система настоящего здания, внутренняя, централизованная, самотечная. Подключение проектируемой системы канализации к сети выполняется в 3-х точках: в/о Е/3, 1'/24 и Е-Ж/9-10.

Магистральные трубопроводы и подводы к сантехническим приборам прокладываются скрыто в зашивках и под потолком помещений. Доступ и обслуживание в конструкциях обеспечивается ревизионными лючками.

Сети бытовой канализации предусматриваются из растровых полипропиленовых труб диаметром 40–110 мм для самотечных участков сети и ППР труб диаметром 32мм для напорных участков сети. Для подключения сантехнических приборов, расположенных далеко от места подключения к общедомовым сетям канализации, предусматривается локальная канализационная насосная установка типа Sololift. Также санузлы в осях Д-Е/10-11 и В-Е/2-4 подключаются к сетям канализации под потолком нижележащего этажа.

Отопление

Система отопления - существующая, двухтрубная. Проектом предусматривается замена существующих радиаторов на стальные трубчатые радиаторы. Отопительные приборы размещаются у наружных стен и под окнами.

Вентиляция

На 6-м этаже предусмотрена и смонтирована существующая система приточно-вытяжной вентиляции (ПВВ), которая размещается в помещении венткамеры в/о Г-Д/11-12.

Система вытяжной вентиляции В2 для помещений санузлов интегрирована в существующую систему. Вывод воздуховода через наружную стену выполняется через существующее отверстие.

Противодымная вентиляция

На объекте предусмотрена существующая действующая противодымная вентиляция. По результатам расчета существующих систем ДУ1 и ДУ5 достаточно для осуществления

дымоудаления из офисного пространства согласно требованиям СП 7.13130.2013. В связи с чем проектом не вносятся изменения в системы противодымной вентиляции.

Кондиционирование

Система кондиционирования офисных помещений предусмотрена местная (вентиляционные доводчики). Кондиционирование осуществляется 2-х трубными фанкойлами канального типа. Гибкие воздуховоды в пространстве за подшивным потолком. Трубопроводы системы холодоснабжения подключены к существующим стоякам здания.

Кондиционирование серверной предусмотрено на базе сплит-системы. Круглогодичная работа систем кондиционирования обеспечивается путем размещения наружных блоков на кровле здания. Внутренние настенные блоки устанавливаются в помещении серверной.

Внутренний противопожарный водопровод

В здании предусмотрен существующий функционирующий внутренний противопожарный водопровод. Проектом предусматривается замена и перенос ШПК с учетом архитектурно-планировочных решений.

Устанавливаемые ветки системы ВППВ подключаются к существующим питающим трубопроводам.

Автоматическая система водяного пожаротушения

В здании предусмотрена существующая функционирующая система водяного пожаротушения. Точка присоединения проектируемой системы на этаже.

Система автоматической пожарной сигнализации

В проектируемых помещениях предусматривается автономная система пожарной сигнализации с выдачей сигналов в общедомовую систему. В помещениях, где присутствует подвесной потолок кабель проложить за подвесным потолком в трубе гофрированной. При отсутствии подвесного потолка кабель проложить по стене/потолку в трубе гофрированной, опуски при необходимости выполнить в кабель-каналах.

Система управления эвакуацией

На основании табл.2, СП 3.13130.2009, на объекте предусматривается система оповещения и управления эвакуацией 4-го типа. Для светового оповещения применяются:

- Оповещатель охранно-пожарный световой (табло) "Выход";
- Оповещатель охранно-пожарный световой (табло) "Направление движения".

В соответствии с табл. 1 СП 3.13130.2009 проектной документацией предусмотрена установка световых указателей «Выход» и направления движения, а также речевых оповещателей, обеспечивающих необходимый уровень громкости транслируемых сигналов оповещения во всех помещениях и коридорах с постоянным и временным пребыванием людей.

Структурированные кабельные сети

Предусмотрено создание локальной СКС на проектируемом этаже. Данным проектом предусмотрены розетки под рабочие места, в переговорных, в кабинетах руководителей, для подключения ТВ, МФУ, СКУД, камер видеонаблюдения. Под точки доступа WIFI предусмотрен вывод кабеля с коннектором. Кабельные линии прокладываются в помещениях этажа в неперфорированном кабельном лотке и гофрированных ПВХ трубах по потолку.

Все решения проекта не нарушают и не изменяют предмет охраны объекта, не оказывают влияние на надежность и безопасность конструкций.

Том 3.2. Часть 2. Архитектурные решения (шифр: 272–25-VK KM6-AP), содержит графические материалы, описывающие проектные решения.

Том 3.3. Часть 3. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях и системах инженерно-технического обеспечения (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС) содержит шесть книг, описывающие проектные решения по инженерному оборудованию, включая текстовую и графические части:

Том 3.3.1. Часть 3. Книга 1. Система водоснабжения и канализации (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС.ВК)

Том 3.3.2. Часть 3. Книга 2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС.ОВиК)

Том 3.3.3. Часть 3. Книга 3. Система электроснабжения и электроосвещения (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС.ЭОМ)

Том 3.3.4. Часть 3. Книга 4. Структурированные кабельные сети (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС.СКС)

Том 3.3.5.1. Часть 3. Книга 5.1. Система контроля и управления доступом (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС.СКУД)

Том 3.3.5.2. Часть 3. Книга 5.2. Система охранного телевидения (шифр: 272–25-VK KM6-ИОС.СОТ)

Материалы, представленные в томах, выполнены в необходимом и достаточном объеме.

Том 3.4. Часть 4. Проект организации работ (шифр: 272–25-VK KM6-ПОР) содержит решения по организации работ в стесненных условиях. На время производства работ территория оснащается ограждением, предупреждающим проникновение посторонних лиц. Работы выполняются специализированной организацией. Выполнен расчет необходимых для выполнения работ объемов механизации, электроэнергии, воды и пр.

Том 3.5. Часть 5. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 272–25-VK KM6-ПБ) содержит четыре тома:

Том 3.5.1. Часть 5. Книга 1. Система автоматической пожарной сигнализации (шифр: 272–25-VK KM6-ПБ.АПС)

Том 3.5.2. Часть 5. Книга 2. Автоматическая система пожаротушения (шифр: 272–25-VK KM6-ПБ.АПТ)

Том 3.5.3. Часть 5. Книга 3. Система оповещения и управление эвакуацией (шифр: 272–25-VK KM6-ПБ.СОУЭ)

Том 3.5.4. Часть 5. Книга 4. Внутренний противопожарный водопровод (шифр: 272–25-VK KM6-ПБ.ВПВ)

Все тома содержат необходимый объем графических и тестовых материалов, описывающих принятые проектные решения.

Проектные решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эслерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А, направлены на физическое сохранение объекта и учитывают требования задания КГИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0–1 (подписано заказчиком 24.02.2025) (Приложение №6), а также требования задания заказчика.

Все решения по ремонту и приспособлению здания направлены на сохранение исторических, аутентичных элементов здания, с учетом сохранения предмета охраны

объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп (Приложение №2).

При анализе проектных решений на соответствие требованию сохранения особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», отнесённых к предмету охраны в соответствии с распоряжением КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп (Приложение №2), установлено следующее:

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *объемно-пространственного решения здания*.

Сохраняются габариты и конфигурация здания, расположенного на угловом участке, на пересечении набережной реки Мойки и Гороховой улицы, сохраняется объемно-планировочное решение внутреннего двора.

Сохраняются исторические конфигурация и габариты крыши, включая мансардный объем с угловой башней, местоположение и габариты светового фонаря.

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *конструктивной системы здания*.

Сохраняются исторические наружные и внутренние капитальные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен – кирпич), исторические отметки междуэтажных перекрытий, исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественное оформление.

Сохраняются металлические конструкции переходных балконов по периметру атриума, исторический рисунок ограждений черного металла в приемах модерна.

Сохраняется конструктивное решение светового фонаря.

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *объемно-планировочное решение здания*.

Сохраняется историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая местоположение атриума.

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *архитектурно-художественного решения фасадов*.

Сохраняется материал и характер отделки, оформление простенков, балкон, оконные и дверные проемы и заполнения, в том числе оконные проемы мансардного объема – с профилированными архивольтами, замковыми камнями, фланкированы филленчатыми пилястрами, завершенными сандриками криволинейных очертаний. Сохраняется все оформление лицевых и дворовых фасадов.

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *декоративно-художественной отделки интерьеров*.

Сохраняется оформление потолка помещения 5 этажа (1-Н). В границах проектирования элементы декоративно-художественной отделки интерьеров отсутствуют.

Таким образом, предусмотренные рассматриваемым проектом решения приняты с учётом сохранения особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», отнесённых распоряжением КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп к элементам предмета охраны (Приложение №2).

Предусмотренные проектом решения по ремонту и приспособлению здания соответствуют требованиям ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: проектом не предусмотрено строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих сооружений на территории памятника.

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

- 1) Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 2) Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 г. №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»

Литература

1. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765–1773 гг.: альбом / (План П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.); науч. ред. В. С. Соболев; сост. Т. П. Мазур; пер. С. В. Силинского, И.И. Буровой, С.Б. Ямпольской; Федер. арх. служба России (Росархив), Рос. гос. арх. воен.-мор. флота (РГАВМФ). — СПб., 2003.
2. Анисимова Е. Е., Тарханова Е. М., де Шоденей С. Архитекторы Николай и Константин де Рошефор, Новые материалы из архивов России и Франции // Европа — Петербург. Изучение, реставрация и реновация памятников архитектуры. — СПб., 1997. С. 40-44.
3. Архитекторы Николай и Константин де Рошефор. Новые материалы из архивов Парижа и Петербурга /авт.-сост. С. Де Шоденей, Е. Е. Анисимова, Е.М. Тарханова. — СПб., 1995.
4. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник / Под общей редакцией Б. М. Кирикова. — СПб., 1996.
5. Бройтман Л. И. Гороховая улица. — СПб., 2010.
6. Весь Петербург: адресная и справочная книга г. С.-Петербурга. — СПб., 1896.
7. Волков Д. А. Общественные интерьеры в стиле модерн как объект культурного наследия // Молодежный вестник Санкт-Петербургского государственного института культуры. 2016. – №2 (6).
8. Горбачевич К. С., Хаблю Е.П. Почему так названы?: О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов в Ленинграде. — 3-е, изд, испр. и доп.— Л., 1985.
9. Гречук Н. О том, чего уже не помним: [Торговый дом "Эсдерс и Схейфальс"-Мойки р. наб., 73] // Веч. Петербург. – 1994. – 16 декабря.
10. Домброва Е. Встретились через семь лет у моста / Е. Домброва. Текст: электронный // Деловой Петербург. – 2014. – 29 сентября (№ 158). С. 8.
http://ftp.libs.spb.ru/digst-ft/ft/D_P140929_8.pdf /Об открытии торговой галереи Au Pont Rouge в МФК "У Красного моста"/.
11. Зодчий. 1905. № 20. С. 255.
12. Зуев Г. И. Течет река Мойка. Правый берег. От Невского проспекта до Устья. — М.-СПб., 2014.

13. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Вып. V. — СПб., 1910. С. XLVIII.
14. Канн П.Я. Прогулки по Петербургу. — СПб., 1994.
15. Кирикова Л. А., Кириков Б. М. Забытое имя // Краеведческие записки. Исследования и материалы. Вып. 2. — СПб., 1994. С. 264-271.
16. Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства]; Борис Кириков — СПб., 2017.
17. Кириков Б. М. Где этот дом?: [Мойки реки наб., 73] // Ленинградская правда. — 1985. — 17 февраля.
18. Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Архитектура ленинградского авангарда. Путеводитель. / Под общ. ред. Б. М. Кирикова. — СПб., 2008.
19. Ковтун Н. Элитная торговля в тесноте / Н. Ковтун. Текст: электронный // Деловой Петербург. — 2013. — 28 января (№ 10).
http://ftp.libs.spb.ru/digst-ft/ft/D_P130128_4-5.pdf
20. Лисовский В. Г. Архитектура Петербурга: три века истории — СПб., 2004.
21. Лобовиков Д. А., Шашкин А. Г., Шашкин В. А. Здания железно-каменной конструкции в Санкт-Петербурге рубежа XIX–XX веков // Жилищное строительство. 2021. № 4.
22. Памятники архитектуры Ленинграда. — Л., 1969.
23. Пода В. Ю. Прогулки по неизвестному Петербургу: нестандартный авторский путеводитель — М., 2021. (Туризм в деталях. Самые интересные прогулки).
24. Прокофьева И. А. Общественно-торговые сооружения в структуре исторического центра Москвы и Парижа. Принципы преемственности и развития // «Жилищное строительство» 2021, № 3.
25. Ратников Д. Шпиль у Красного моста / Д. Ратников; фот. А. Дроздов. Текст: электронный // Санкт-Петербургские ведомости. 2011. — 26 октября.
http://ekatalog.lplib.ru/ksob/press/SPb_v111026_1.pdf
26. Топономика С. Петербурга XVIIIв по планам города (Из фондов отдела картографии Российской национальной библиотеки) — СПб., 1993
27. Топонимическая энциклопедия Санкт-Петербурга. — СПб: Информационно-издательское агентство ЛИК, 2002.
28. Чеснокова, А. Н. Иностранцы и их потомки в Санкт-Петербурге: Немцы. Французы. Британцы (1703–1917). — СПб., 2003.
29. Центральный государственный архив Санкт-Петербурга. Путеводитель в 2 т. — СПб., 2001.
30. Цылов Н. И. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. — [Санкт-Петербург], 1849. С. 24. Участок под № 62 по Гороховой улице Меньшикова
31. Яковченко Р. Н. Улица Дзержинского. — Л., 1974 (Прогулки по Ленинграду).

Архивы

Российский государственный исторический архив (РГИА)

- 1) Фонд 1293. Опись 137. Дело 67. 1905 г. По ходатайству С. Эслерса и К. Схейфальса о разрешении им постройки пятиэтажного, с мансардой, каменного лицевого здания по Гороховой ул. и наб. р Мойки № 15–73 в СПб.

Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГА СПб)

1) Фонд Р-8911. Опись 1. Дело 54. Дело о передаче магазина "Эсдерс и Схейфальс" под швейную фабрику. 1919 год. Крайние даты документов: 06.05.1919–18.09.1919. Количество листов: 29.

2) Фонд Р-2119. Опись 9. Дело 138. Краткая история фабрики им. Володарского с 1919–1949 гг. 1949 г. 8 л.

Центральный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦАНТД СПб)

1) Фонд Р-488. Опись 23. Дело 590. Проект реставрации здания швейной фабрики им. В. Володарского (Торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс"). Стадия "Рабочие чертежи". Здания промышленного назначения / Фабрика швейная им. В. Володарского (Торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс") (Мойки р. наб., 73; Гороховая ул., 15). 1977 г. 36 л.

2) Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. 2006. 146 л.

3) Фонд Р-467. Опись 37. Дело 356. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 2. Фотофиксация. Мойки р. наб., 73, 75, 77, 79 (Участок). 2006. 36 л.

Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб)

1) Фонд 513. Опись 168. Дело 319. Л. 6. Атлас 1798 года. План 1-й Адмиралтейской части 3 квартала.

2) Фонд 513. Опись 102. Дело 1338. Чертежи дома на участке, принадлежащем Р. Х. Таль, П. И. Лихачеву, П. А. Климовой по наб. р. Мойки, 56 и Гороховой ул., 17. 1871–1914.

3) Фонд 513. Опись 102. Дело 85А. Чертежи дома на участке, принадлежавшем наследникам Д. Н. Меньшикова по Гороховой ул., 15 и наб. р. Мойки, 75. 1846–1872. 9 л.

4) Фонд 256. Опись 3. Дело 2566. О разрешении на перестройку окна в дверь в доме наследников Меньшикова по наб. р. Мойки и Гороховой ул., 15, 75. 12.05.1872–12.01.1876. 7 л.

5) Фонд 513. Опись 88. Дело 17. По прошению С. Эсдерса и К. Схейфальса о выдаче плана участка в Адмиралтейской части по наб. реки Мойки и Гороховой ул. д. 73 и 15. 19.01.1906–27.01.1906. 19 л.

6) Фонд 569. Опись 15. Дело 684. Дело С. Эсдерс и К. Схейфальс об утверждении проекта постройки здания для торгового дома в доме 15–73 угол Гороховой ул. и набережной реки Мойки. 07.06.1905–12.06.1905. 5 л.

7) Фонд 513. Опись 173. Дело 210. План участка бельгийского подданного С. Эсдерса и нидерландского подданного К. Схейфальса по Гороховой улице, 15 и набережной реки Мойки, 73; чертежи лицевого дома. 1908–без даты. 6 л.

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов (ЦГА КФФД СПб)

1) Фотодокументы. Опись 1Е-19. Ед. хр. 16190. Угловой фасад здания по Гороховой улице, 15 [до постройки нового дома]. Начало 1900-х гг. Разборка дома № 73, угол Гороховой ул., 15. Фотография ателье Буллы.

- 2) Фотодокументы. Опись 1Е-7. Ед.хр.5966. Фотография ателье Буллы.
- 3) Фотодокументы. Опись 1Е-6. Ед.хр.5964. Набережная р. Мойки. Вид на дом графа Рошфор (дом 73/15), б/д.
- 4) Фотодокументы. Опись 1Е-6. Ед.хр.5965. Граф Рашфор с инженерами наблюдает за строительством дома № 73/15 по набережной реки Мойки. Начало 1900-х гг.
- 5) Фотодокументы. Опись 1Е-7. Ед.хр.5967. Строительство торгового дома «С. К. Эсдерс и К. Г. Схефальс» (Гороховая улица, 15 / наб. р. Мойки, 73). Начало 1900-х гг. Фотография ателье Буллы.
- 6) Фотодокументы. Опись 1Ж-1. Ед.хр.4. 1913 г. Фасад дома № 73/15 (угол Гороховой улицы) – торговый дом "С.К. Эсдерс и К.Г. Схефальс" (арх. К. Н. де Рошефор, В.А. Липский, 1905–1907). Фотография ателье Буллы
- 7) Фотодокументы. Опись 1Ж-1. Ед.хр.3. Внешний вид магазина торгового дома "Эсдерс и Схефальс" (Гороховая ул., д.15, угол наб. Мойки). 1913 г. Фотография ателье Буллы.
- 8) Фотодокументы. Опись 1АР-18. Ед.хр.32317. Ул. Дзержинского. Угловой фасад швейной фабрики им. Володарского. 16.06.1933. Фотограф Федосеев.
- 9) Фотодокументы. Опись 1ГР-40. Ед.хр.61648. Государственная швейная фабрика им. Володарского (ул. Дзержинского 15/75). Вид части здания со стороны двора. 1934 г.
- 10) Фотодокументы. Опись 1ВР-24. Ед.хр.30797. Колонна демонстрантов на улице Дзержинского у здания швейной фабрики имени Володарского. 1932 г.
- 11) Фотодокументы. Опись 1АР-88. Ед.хр.129498 Вид на Красный мост через Мойку по ул. Дзержинского (архитектор В. Гесте). Справа – здание Ленинградской швейной фабрики им. В. Володарского (архитектор К. Н. Рошефор, В. А. Липский). 1934–1940 гг. Фотограф Рахмилович А. С.
- 12) Фотодокументы. Опись 1ГР-43. Ед.хр.65308. Вид фасада углового дома на углу набережной реки Мойки, дом №73 и улицы Комиссаровской, дом №15. Здание швейной фабрики (с 1922 года – фабрика имени Володарского). Бывший торговый дом "Эсдерс и Схейфальс" (архитекторы В. А. Липский, К. Н. де Рошефор, 1906–1907 годы). До 1926 г. Фотограф Андреевский.
- 13) Фотодокументы. Опись 1ГР-36. Ед.хр.55626. Вид фасада дома №73 на набережной реки Мойки. Здание швейной фабрики имени Володарского, бывший торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс", архитекторы В.А.Липский, К. Н.де Рошефор, 1906–1907 годы. 23 июля 1933 г.

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры
«Государственный музей истории Санкт-Петербурга»**

1) Закладка торгового дома «С. К. Эсдерс и К. Г. Схефальс» (Гороховая улица, 15 / наб. р. Мойки, 73). Период создания: 1906 г. Материал, техника: фотобумага. Фотопечать. Размер: 21,0 х 29,0 см. Место создания: Россия. Санкт-Петербург. Номер в Госкаталоге: 38214424. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 235782. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-П-А-5766 ф.

2) Гражданский инженер Константин Николаевич де Рошефор (1875–1961) и архитектор-художник Владимир Александрович Липский (1869-1911). Здание торгового дома компании "Эсдерс и Схефальс". Фасад по Гороховой ул., 15. Проект. Период создания: 1906 г. Материал, техника: бумага. тушь, акварель, карандаш. Размер: 648 х 1005 мм. Место создания: Российская империя. Номер в Госкаталоге: 58208902. Номер по КП (ГИК): ГМИ

СПб 44432. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв.№-I-A-1213 н.

3) Перспективный вид к Адмиралтейству. С.-Петербург. Красный мост, Гороховая улица. Период создания: Начало XX в. Материал, техника: бумага. Фототипия. Размер: 9,0 x 14,0 см. Место создания: Россия. СПб. Номер в Госкаталоге: 29400326. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 173991. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв.№-I-A-78 р

4) Колтун И. Б., фотограф. Набережная реки Мойки, дом 73. Период создания: 1985 г. Материал, техника: пленка. Размер: 2,5x3,5 см. Номер в Госкаталоге: 49442653. Номер по КП (СПб 316560. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв.№-II-B-16952 н.

5) Шувалов А. Ф. Набережная реки Мойки. Угол улицы Дзержинского (бывшая Гороховая). Бывший торговый дом "У Красного моста". Архитектор К. Н. Рошефор. Период создания: 1990 г. Материал, техника: фотобумага глянцевая. Фотопечать. Размер: 17,8 x 23,6 см. Место создания: СССР. Ленинград. Номер в Госкаталоге: 44288597. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 369865. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв.№-II-B-38669 ф

6) Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник «Петергоф»": С.-Петербург. Красный мост. Гороховая улица [дома №№ 15/73 и 16/71]", открытка Период создания: 1910–1915. Материал, техника: бумага, фототипия. Размер: 8,6 x 13,8. Место создания: Россия, С.-Петербург. Номер в Госкаталоге: 11353528. Номер по КП (ГИК): ГМЗ Пф КП 69804/41. Инвентарный номер: ПДМП 5332/41-от

7) С.-Петербург. Мойка и Красный мост [Набережная реки Мойки, 71 и 73, угол Гороховой улицы]", открытка. Период создания: 1905–1909. Материал, техника: бумага, фототипия цветная, печать цветная. Размер: 8,9 x 13,8. Место создания: Россия, С.-Петербург. Номер в Госкаталоге: 12113973. Номер по КП (ГИК): ГМЗ Пф КП 69898/49. Инвентарный номер: ПДМП 5337/49-от.

8) С.-Петербург. Красный мост, Гороховая улица. Период создания: Начало XX в. Материал, техника: бумага. Фототипия. Размер: 9,0 x 14,0 см. Место создания: Россия. СПб. Номер в Госкаталоге: 29400326. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 173991. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв.№-I-A-78 р

Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева"

1) Перспектива застройки набережной р. Мойки (нечетная сторона). Вид с Красного моста. Брумфилд Уильям Крафт (Фотограф). Торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс". Мойки наб., д. 73. 1906-1907 гг. Г. Санкт-Петербург (Ленинград). Торговый дом "С.Эсдерс и К. Схейфальс". Мойки наб., д. 73. 1906-1907 гг. Рошефор К. Н.; Липский В. А. Перспектива застройки набережной р. Мойки (нечетная сторона). Вид с Красного моста. Период создания: 1990-е гг. Материал, техника: черно-белое фото, фотобумага. Размер: 20.3x25.4 см. Номер в Госкаталоге: 7915959. Номер по КП (ГИК): ГНИМА ОФ-6012/29 Инвентарный номер: ОРП-6070.

Электронные источники

1) Сайт <https://pastvu.com>.

2) <https://aupontrouge.ru/istoriya/?ysclid=mcsx660ysa751791212>

3) <https://web.archive.org/web/20120601004034/http://www.fosp.ru/s/26/istoriya.html>

4) <https://interesniy-spb.livejournal.com/174775.html?ysclid=mcsy65pmi562405625>

Иные документы:

- 1) Фотофиксация (Приложение №11)
- 2) Иконография (Приложение №10)

12. Обоснование вывода экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - **«Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования»** (шифр: 272-25-VK.KM6), разработанной ООО «Нойштатт» в 2025 г., установлено следующее:

1) Проектом приняты решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А, в части ремонта и приспособления помещений мансардного объема. Проектные решения представляют собой работы, проводимые в целях сохранения объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (в соответствии со ст. 42, 44 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

2) Объем и содержание проектной документации, представленной заказчиком экспертизы, достаточны для вынесения однозначного заключения экспертизы.

3) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим 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 п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

4) Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению объекта культурного наследия – в соответствии со ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

5) Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 с учетом требований задания заказчика. В соответствии с требованиями задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданным соответствующим органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия, разработаны необходимые тома – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

6) Принятые проектом решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А в части ремонта и приспособления помещений мансардного объема соответствуют выводам комплексных научных исследований, проведенных ООО «Нойштатт» и входящих в состав проектной документации.

7) Проектные решения, предусмотренные рассматриваемой документацией, не затрагивают или сохраняют без изменений элементы предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утверждённого распоряжением КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп (Приложение №2). Отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 10 настоящего акта.

Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация соответствует требованиям задания КГИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0-1 (подписано заказчиком 24.02.2025) (Приложение №6), и соответствует требованиям действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия, в том числе Федеральному закону от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), разработанная ООО «Нойштадт» в 2025 г. – соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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"

Приложение №1. Решение Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета Народных Депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» (извлечение)

Приложение №2. Копия распоряжения КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»

Приложение №3. Копия распоряжения КГИОП от 26.01.2022 №48-рп «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»

Приложение №4. Копия распоряжения КГИОП от 17.04.2017 №07-19-112/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

Приложение №5. Копия Акта технического состояния объекта культурного наследия от 31.01.2023 № 41

Приложение №6. Копия задания КТИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0–1 (подписано заказчиком 24.02.2025)

Приложение №7. Копия технического паспорта на здание по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, дом 73, литера А

Приложение №8. Копия кадастрового паспорта здания по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, д. 73, литера А

Приложение №9. Документы правоустанавливающие:

– копия выписки ЕГРН от 18.06.2025г. № КУВИ-001/2025-124329960 на здание по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, набережная Реки Мойки, дом 73 литера А, с кадастровым номером 78:32:0001257:1018;

– копия договора аренды от 28.03.2019 №М73-19–2.

Приложение №10. Материалы иконографии

Приложение №11. Материалы фотофиксации

Приложение №12. Копии договоров с экспертами

Приложение №13. Протоколы заседаний экспертной комиссии

15. Дата оформления заключения:

22.08.2025 года

Подписи экспертов

Председатель экспертной комиссии
(подписано электронной подписью)

Г.В. Иванов

Ответственный секретарь экспертной комиссии
(подписано электронной подписью)

М.В. Макарова

Член экспертной комиссии
(подписано электронной подписью)

П.С. Кононова

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
МАЛЫЙ СОВЕТ**

РЕШЕНИЕ

ОТ 7 СЕНТЯБРЯ 1993 ГОДА N 327

**ОБ ОБЪЯВЛЕНИИ ПАМЯТНИКАМИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
ОБЪЕКТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И
АРХИТЕКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

В соответствии с пунктом 15 статьи 45 Закона Российской Федерации "О краевом, областном, Совете народных депутатов и краевой, областной администрации" малый Совет Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры объекты градостроительства и архитектуры согласно приложению и включить их в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения.

2. Направить настоящее решение в Министерство культуры Российской Федерации для включения объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга в сводный перечень памятников истории и культуры Российской Федерации.

3. До окончания сроков действия договоров аренды помещений, расположенных в зданиях, объявленных настоящим решением охраняемыми памятниками истории и культуры, сохранить действующий порядок исчисления уровня арендной платы, учета и расходования средств, получаемых от аренды указанных помещений.

4. Контроль за исполнением решения возложить на председателя постоянной комиссии по культуре и культурно-историческому наследию.

Председатель Совета
А.Н.Беляев

**Приложение
к решению малого Совета
Петербургского горсовета
от 07.09.93 N 327**

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
НЕДВИЖИМЫХ ПАМЯТНИКОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

14. Дома купца Чельшева.
Кон. XVIII в.
1835 г. - перестройка,
арх. А. И. Мельников. Красного флота наб.,
26
Галерная ул., 25
15. Дома П. К. Ферсена (А. Я. Прозорова).
Кон. XVIII в.
Дом N 48 - 1838 г. - перестройка,
арх. Садовников;
1885 г. - надстройка, арх. В. М. Карлович.
Дом N 49 - 1848 г. - перестройка,
арх. Г. Боссе;
1880 г. - надстройка, арх. А. В. Кенель. Красного флота наб.,
48
Галерная ул., 49
16. Дома Е. Занадворской.
Кон. XVIII в.
1858 г. - перестройка,
арх. Ю. О. Дюваль. Красного флота наб.,
58
Галерная ул., 59
17. Дома кн. Л. Д. Вяземского.
Кон. XVIII в.
1875 г. - перестройка,
арх. П. П. Мокучев, Л. Бульери. Красного флота наб.,
66
Галерная ул., 67
18. Двухэтажный дом Р. Г. Веге.
1912 г., арх.-худ. С. О. Ослянинов
(при участии инж. полк.
И. П. Ставицкого). Крюкова кан. наб., 14
Вяземского-Корсакова пр.,
41
19. Дома купца Невзетина.
Кон. XVIII в., автор не установлен;
1882 г. - перестройка. Крюкова кан. наб.,
21
Садовая ул., 64
20. Здание Торгового дома "Эдлер и
Шеффальс". Мойки р. наб., 73
Горьковал ул., 15
1905-1907 гг., гр. инж. К. Н. Рошефор,
арх. В. А. Лытский.
21. Дом И. Г. Чернышева (графа
А. П. Шувалова) с флигелем, службами
и оградой. Мойки р. наб., 90
Прачечный пер., 1
Кон. XVIII в., автор не установлен;
1834 г. - перестройка служб;
1842 г. - надстройка флигеля.
22. Дворец княгини М. В. Воронцовой с
5 флигелями, садом, палисадником и
2 оградой. Мойки р. наб., 106
Кон. XVIII - нач. XIX вв.;
1856-1857 гг. - перестройка,
арх. И. А. Монигетти;
1890-е гг. - частичная перестройка,
арх. К. Н. Рошефор.
23. Демидовский дом призеров трудящихся
(с 1833 г.). Мойки р. наб., 108
Лицевой и дворовый корпуса, флигеля,
сады:



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

окуп

06.05.2024№ 540-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»**

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, в связи с позицией судов общей юрисдикции относительно нормативного характера правовых актов, утверждающих предмет охраны объекта культурного наследия:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», 1905–1907 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Распоряжение КГИОП от 13.04.2017 № 163-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

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

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и
Схеффальс», 1905–1907 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная
реки Мойки, дом 73, литера А

№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, расположенного на угловом участке, на пересечении набережной реки Мойки и Гороховой улицы; объемно-планировочное решение внутреннего двора; исторические конфигурация и габариты крыши до конька лицевого ската, включая мансардный объем с угловой башней, завершенной четырехгранным криволинейным куполом со шпилем*; материал (металл), рисунок (гладкий лист на окрытиях и «чешуя» на лицевом скате); местоположение и габариты светового фонаря. *воссоздана при работах по приспособлению объекта для современного использования в 2009 – 2012 гг.	 

служебная лестница 3-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; трехмаршевая, на косоурах, со ступенями лещадной плиты, с металлическим ограждением в виде вертикальных стержней с круглыми завершениями сверху и снизу; с профилированным деревянным поручнем;



служебная лестница 2-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; двухмаршевая, на косоурах, со ступенями лещадной плиты, с металлическим ограждением в виде вертикальных стержней с фризом растительного рисунка в характере модерн по верхнему краю; с профилированным деревянным поручнем;



		местоположение исторических лифтовых шахт (у лестничных клеток 2-ЛК и 3-ЛК); металлические конструкции переходных балконов по периметру атриума, исторический рисунок ограждений черного металла в приемах модерна; конструктивное решение светового фонаря.	 
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая местоположение атриума.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады: пятиэтажные, на десять световых осей по Гороховой ул., на шесть световых осей по набережной реки Мойки, соединенные срезанным углом на одну ось, в приемах модерна; материал и характер отделки цоколя – темно-красный полированный гранит; материал и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка с рельефным крупномасштабным узором.	

вертикальные простенки в уровне 2-5 этажей оформлены пилястрами большого ордера, с двойными капителями и лепными композициями из медальонов в картушах, декорированных ниспадающими лавровыми гирляндами и увенчанных лучковыми сандриками; завершение пиластр в виде парных консолей, декорированных лепными листьями аканта (крепятся к венчающему карнизу);

в простенках между композициями (над окнами 4-го этажа) уплощенные ниши по конфигурации окон с лепными композициями из стеблей, листьев, цветов;

балкон на штукатурных кронштейнах, декорированных листом аканта, жемчужником, волнотобразными завитками – местоположение (в уровне 5-го этажа, на срезанном углу), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), с ограждением из парапетных тумб с накладными четырехлистниками, завершенными шарами;

с коваными чугунными решетками растительно-геометрического рисунка в характере модерн (из переплетающихся побегов с орнаментальным мотивом из концентрических крутов), с криволинейным верхним краем с металлическими шариками;

оформление балконного проема и центральной оси мансардного объема – муфтированные с выкружками контрфорсы, декорированные ниспадающими лавровыми гирляндами и фигурными филёнками с орнаментом растительного рисунка; в завершении сандрих криволинейных очертаний



фланкированный
парапетными тумбами,
завершенными шарами;

в десюдепорте – орнамент из
стеблей, листьев и цветов и
цифры «1907»;

овальная люкарна
мансардного объема в
окружении лепных стеблей,
листьев и цветов, с двумя
замковыми камнями
растительного рисунка;

исторический воротный
проезд* и дверные проемы –
местоположение (по 2-ой оси
фасада, обращенного к наб. р.
Мойки, по оси углового
фасада (парадный вход), по
крайней северной оси фасада
со стороны Гороховой ул.),
габариты, конфигурация
(прямоугольные);

исторический материал
заполнений (дерево) и
рисунок);

приборы дверные
(центрального дверного
заполнения) – латунная ручка
скоба фигурной конфигурации
(16);

*в настоящее время зашит дверным
заполнением



исторические козырьки над входными проемами (местоположение, конструктивный тип, материал – металл, декор в виде растительных элементов в характере модерна);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные «витринного» типа – в уровне 1-3-го этажей; в виде трехцентровых арок – в уровне 4-го этажа; с полуциркулярным завершением – в уровне 5-го этажа, фигурные – в уровне мансардного этажа, включая овальное окно-люкарну центральной оси мансарды);

рисунок расстекловки и единообразие цветового решения оконных заполнений;

оформление оконных проемов:

окна 1-4-го этажей имеют общее оформление – заглублены в уплощенные ниши с арочным завершением;

оконные проемы 5 этажа с профилированными архивольтами с замковыми камнями, на импостах в виде каннелированных пилястр; в антресолях лепные композиции растительного рисунка;

оконные проемы мансардного объема – с профилированными архивольтами, замковыми камнями; фланкированы филленчатыми пилястрами, завершенными сандриками криволинейных очертаний;

венчающий профилированный разорванный карниз на

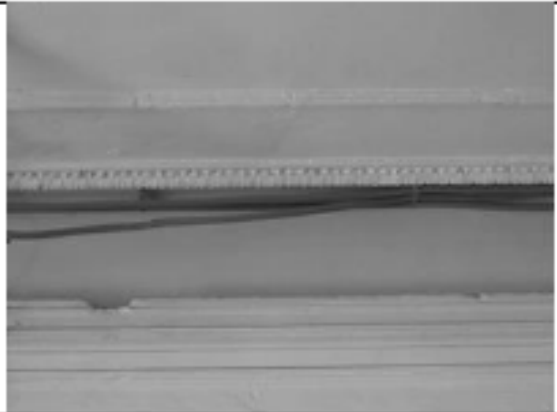


		кронштейнах, декорированных листом аканта, с порезками иоником, дентикулами; аттик – местоположение (в завершении центральных осей фасада по набережной), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), оформление (фланкирован филленчатыми парапетными тумбами, на фронтальной стороне надпись с историческим наименованием торгового дома – материал и рисунок прифита); аттик – местоположение (в завершении оси срезанного угла, фланкирует композицию оформления балконного проема), габариты, конфигурация («П»-образный); историческое ограждение кровли: с парапетными тумбами с фигурными филленками с выкружками и коваными металлическими решетками между ними в характере модерн (материал, рисунок из вертикальных стержней и концентрических кругов, связанных полукружиями); металлодекор: флагодержатели (8), фонари на кронштейнах кованого черного металла в виде растительных элементов в характере модерна (3) с плафонами молочного стекла (материал, форма, рисунок декора, габариты);	    
--	--	--	---

угловая башня*, завершенная
шпилем в виде кадуцея
(местоположение, габариты,
материал (металл, стекло),
декоративное оформление из
литого декора в стиле модерн);
рисунок расстеклован
проемов купола;

*воссоздана по историческому
образцу



		дворовые фасады: материал и характер фасадной поверхности: гладкая окрашенная штукатурка; оконные проемы прямоугольные, с лучковым завершением.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	помещение 5 этажа (1-Н): оформление потолка – профилированные тяги с растительными порезками.	



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

«03»

№ 48-рп26.01.2022

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 11.11.2021 рег. № 01-25-29380/21-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утвержденный КГИОП 21.01.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП



С.В. Макаров

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» (далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1: 1000

Условные обозначения:

-  граница объекта культурного наследия
-  характерная точка границы объекта культурного наследия
-  территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

**2. Перечень координат характерных точек границ территории
объекта культурного наследия:**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (М _к), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	94001.17	113599.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
2	94025.15	113632.16	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
3	93982.07	113664.46	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
4	93976.22	113662.78	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
5	93962.34	113629.82	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
6	93972.29	113622.12	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
7	93977.24	113618.28	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—
1	94001.17	113599.75	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0.10	—

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 26.01.2022 № 48-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А

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

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

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17 АПР 2017

№ 09-19-112/17

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального
значения «Здание торгового дома
«Эсдерс и Схеффальс», включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Мойки, д. 73, литера А (согласно решению малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327: Мойки р. наб., 73, Гороховая ул., 15), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия (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 издания распоряжения.

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

**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

"Здание торгового дома "Эсдерс и Схеффальс"

(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	4	3	0	9	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 охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»

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:

1905-1907 гг., гр.инж. К.Н. Рошефор, арх. В.А. Липский

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

федерального ☐ регионального ☒ V муниципального ☐ значения
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник ☒ V ансамбль ☐
(нужное отметить знаком "V")

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

решение малого Совета Санкт-Петербургского горсовета № 327 от «07» сентября 1993 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица д. корп./стр. помещение/квартира

иные сведения:

Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.03.2017 № 99/2017/11480620)

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 регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утвержденный КГИОП 21.01.2005, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утвержденный распоряжением КГИОП от 13.04.2017 № 163-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству;

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

Прилагается: 48 (сорок восемь) 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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством

Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

- обеспечивать неизменность внешнего облика;
- сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия

религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

№ Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнение работ на объекте культурного наследия на дату утверждения охранного обязательства актом КГИОП не требуется.		

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения, утвержденный КГИОП 21.01.2005;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утвержденный распоряжением КГИОП от 13.04.2017 № 163-р;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
учета памятников

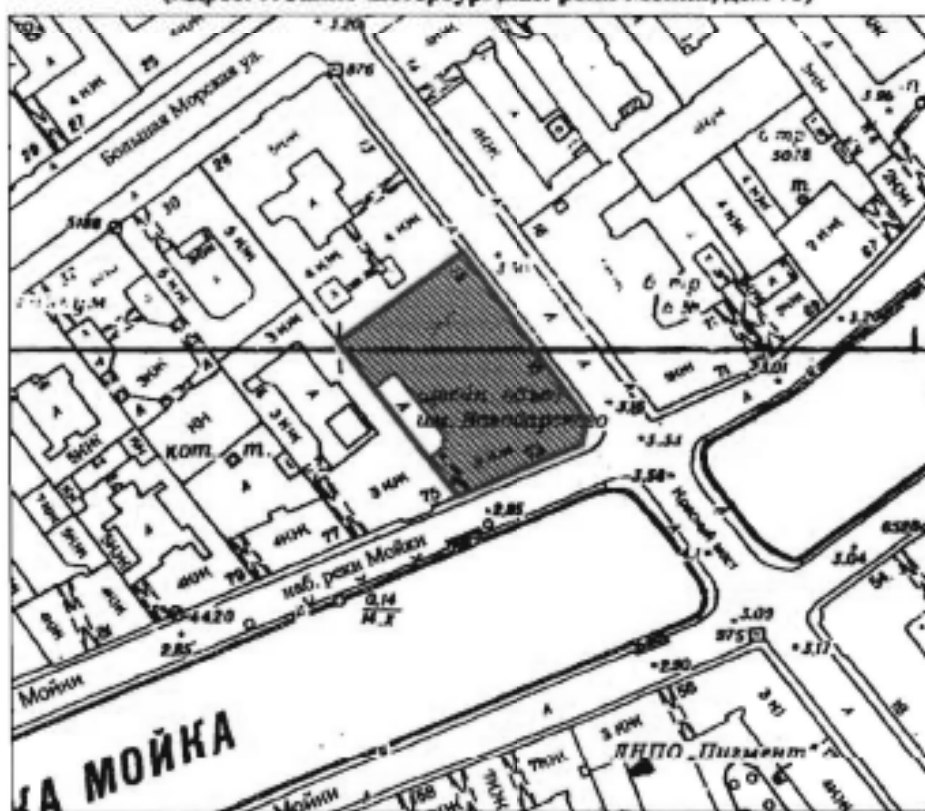


Б.М. Кириков
М.П.

21 января 2005

**План границ территории объекта
культурного наследия
регионального значения
"Здание Торгового дома "Эсдерс и Схеффальс"**

г. Санкт-Петербург Мойки наб.р., 73; Гороховая ул., 15
(Адрес: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 73)



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д.73, лит. А
(Санкт-Петербург, Мойки р. наб., 73; Гороховая ул., 15).

№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, расположенного на угловом участке, на пересечении набережной реки Мойки и Гороховой улицы; объемно-планировочное решение внутреннего двора; историческая конфигурация и габариты крыши до конька лицевого ската, включая мансардный объем с угловой башней, завершенной четырехгранным криволинейным куполом со шпилем*; материал (металл), рисунок (гладкий лист на окрытиях и «чешуя» на лицевом скате); местоположение и габариты светового фонаря. *воссоздана при работах по приспособлению объекта для современного использования в 2009 – 2012 гг.	 

			
2.	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен – кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественное оформление, включая: парадная лестница 1-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; конструкция (маршевая на металлическом каркасе (балки, стойки, косоуры); профиль и материал ступеней (мрамор), исторический рисунок и материал ограждения в приемах модерна (стойки с растительно-геометрическим орнаментом кованого черного металла); рисунок опорных пластин ступеней; материал (дерево) и профиль поручня; архитектурный декор лестничной клетки;	   

служебная лестница 3-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; трехмаршевая, на косоурах, со ступенями лещадной плиты, с металлическим ограждением в виде вертикальных стержней с круглыми завершениями сверху и снизу; с профилированным деревянным поручнем;



служебная лестница 2-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; двухмаршевая, на косоурах, со ступенями лещадной плиты, с металлическим ограждением в виде вертикальных стержней с фризом растительного рисунка в характере модерн по верхнему краю; с профилированным деревянным поручнем;



местоположение исторических лифтовых шахт (у лестничных клеток 2-ЛК и 3-ЛК);

		металлические конструкции переходных балконов по периметру атриума, исторический рисунок ограждений черного металла в приемах модерна; конструктивное решение светового фонаря.	 
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая местоположение атриума.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады: пятиэтажные, на десять световых осей по Гороховой ул., на шесть световых осей по набережной реки Мойки, соединенные срезанным углом на одну ось, в приемах модерна; материал и характер отделки цоколя — темно-красный полированный гранит; материал и характер отделки фасада — окрашенная штукатурка с рельефным крупномасштабным узором;	

вертикальные простенки в уровне 2-5 этажей оформлены пилястрами большого ордера, с двойными капителями и лепными композициями из медальонов в картушах, декорированных ниспадающими лавровыми гирляндами и увенчанных лучковыми сандриками; завершение пиластр в виде парных консолей, декорированных лепными листьями аканта (крепятся к венчающему карнизу);

в простенках между композициями (над окнами 4-го этажа) утолщенные ниши по конфигурации окон с лепными композициями из стеблей, листьев, цветов;

балкон на штукатурных кронштейнах, декорированных листом аканта, жемчужником, волнообразными завитками – местоположение (в уровне 5-го этажа, на срезанному углу), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), с ограждением из парапетных тумб с накладными четырехлистниками, завершенными шарами;

с коваными чугунными решетками растительно-геометрического рисунка в характере модерн (из переплетающихся побегов с орнаментальным мотивом из концентрических кругов), с криволинейным верхним краем с металлическими шариками;

оформление балконного проема и центральной оси мансардного объема – муфтированные с выкружками контрфорсы, декорированные ниспадающими лавровыми гирляндами и фигурными филёнками с орнаментом растительного рисунка; в



завершении сандрик
криволинейных очертаний
фланкированный
парапетными тумбами,
завершенными шарами;

в десюдепорте – орнамент из
стеблей, листьев и цветов и
цифры «1907»;

овальная люкарна
мансардного объема в
окружении лепных стеблей,
листьев и цветов, с двумя
замковыми камнями
растительного рисунка;

исторический воротный
проезд* и дверные проемы –
местоположение (по 2-ой оси
фасада, обращенного к наб. р.
Мойки, по оси углового
фасада (парадный вход), по
крайней северной оси фасада
со стороны Гороховой ул.),
габариты, конфигурация
(прямоугольные);

исторический материал
заполнений (дерево) и
рисунок;

приборы дверные
(центрального дверного
заполнения) – латунная ручка
скоба фигурной
конфигурации (16);



*в настоящее время зашит дверным
заполнением

исторические козырьки над входными проемами (местоположение, конструктивный тип, материал – металл, декор в виде растительных элементов в характере модерна);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные «витринного» типа – в уровне 1-3-го этажей; в виде трехцентровых арок – в уровне 4-го этажа; с полуциркулярным завершением – в уровне 5-го этажа, фигурные – в уровне мансардного этажа, включая овальное окно-люкарну центральной оси мансарды);

рисунок расстекловки и единообразие цветового решения оконных заполнений;

оформление оконных проемов:

окна 1-4-го этажей имеют общее оформление – заглублены в уплощенные ниши с арочным завершением;

оконные проемы 5 этажа с профилированными архивольтами с замковыми камнями, на импостах в виде каннелированных пилястр; в антресольтах лепные композиции растительного рисунка;

оконные проемы мансардного объема – с профилированными архивольтами, замковыми камнями; фланкированы филленчатыми пилястрами, завершенными сандриками криволинейных очертаний;



венчающий профилированный разорванный карниз на кронштейнах, декорированных листом аканта, с порезками иоником, дентикулами;

аттик – местоположение (в завершении центральных осей фасада по набережной), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), оформление (фланкирован филленчатыми парапетными тумбами; на фронтальной стороне надпись с историческим наименованием торгового дома – материал и рисунок шрифта);

аттик – местоположение (в завершении оси срезанного угла, фланкирует композицию оформления балконного проема), габариты, конфигурация («По-образный»);

историческое ограждение кровли: с парапетными тумбами с фигурными филленками с выкружками и коваными металлическими решетками между ними в характере модерн (материал, рисунок из вертикальных стержней и концентрических кругов, связанных полукружиями);

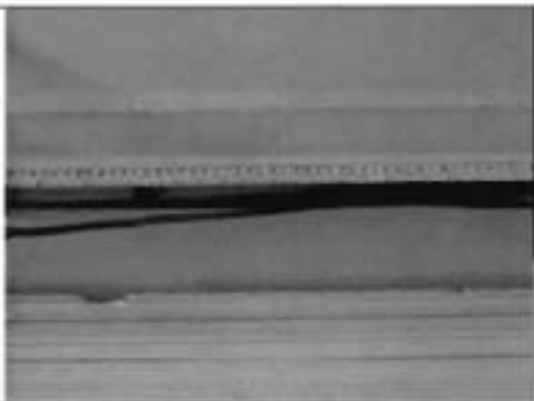
металлодекор: флагодержатели (8), фонари на кронштейнах кованого черного металла в виде растительных элементов в характере модерна (3) с плафонами молочного стекла (материал, форма, рисунок декора, габариты);



угловая башня*, завершенная шпилем в виде кадуцея (местоположение, габариты, материал (металл, стекло), декоративное оформление из литого декора в стиле модери);
 рисунок расстекловки проемов купола;

*воссоздана по историческому образцу



		дворовые фасады: материал и характер фасадной поверхности: гладкая окрашенная штукатурка; оконные проемы прямоугольные, с лучковым завершением.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	помещение 5 этажа (1-Н): оформление потолка – профилированные тяги с растительными порезками.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия регионального значения

«Здание торгового дома «Эсдере и Схеффальс»,

расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная Мойки, д. 73, литера А
(согласно решению малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327;
Мойки р. наб., 73, Гороховая ул., 15)

1. Общий вид. Угловая башня со шпилем



2. Северо-восточный фасад здания



3. Южный фасад здания



4. Дворовые фасады



5. Двор – колодец



6. Юго-восточный фасад



7. Купольное завершение



8. Перспективный вид на витрины 1-го этажа



9. Парадная входная зона



10. Кованный фонарь на кронштейне



11. Въездные ворота во двор



12. Интерьер подвального помещения



13. Устройство подсветки пола 1-го этажа



14. Покрытие пола метлахской плиткой



15. Декоративные лепные элементы потолка



16. Вентиляция подоконного пространства



17. Элемент декора опор



18. Интерьер входной зоны



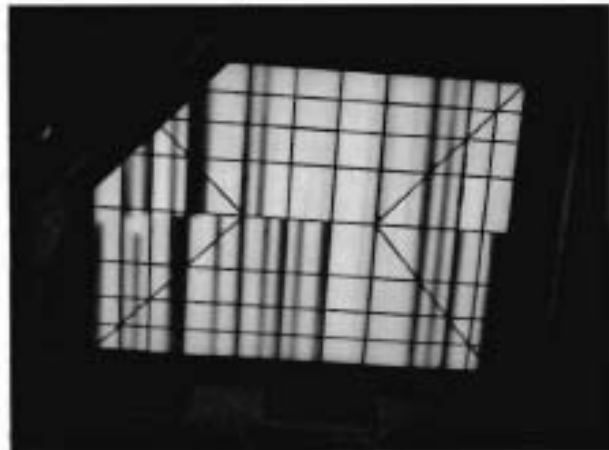
19. Планировка помещения 1-го этажа



20. Световой колодец галереи



21. Лампы искусственного освещения



22. Ограждение светового колодца



23. Декоративные филенки на междуэтажных перекрытиях



24. Вход на парадную лестницу



25. Историческое ограждение этажей



26. Оконный проем в уровне 2-го этажа



27. Интерьер помещения 3-го этажа



28. Декоративная арка 3-го этажа



29. Оконные проемы в уровне 3-го этажа



30. Исторические декоративные элементы



31. Перспективный вид с 3-его этажа на 1-ый



32. Декоративная филенка 4-го этажа



33. Металлический каркас лестницы



34, 35, 36. Служебная историческая лестница с 1-го на 6-й этаж



37. Конструктивная система опор



38. Перспективный вид с 6 этажа



39. Окна бокового освещения



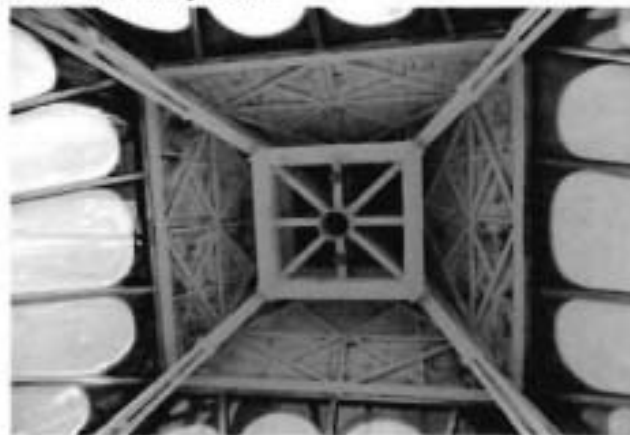
40. Интерьеры помещения мансарды



41, 42. Световой колодец естественного освещения



43,44. Внутренний вид из купола



45. Выступ светового колодца



46. Оцинковка кровли металлом



47, 48. Металлическая решетка ограждения в уровне 5 Н



№ п/п	Код ОКН
41	212



АКТ технического состояния объекта культурного наследия

Санкт-Петербург

«31 января 2023 г.

08 мая 2023 г.

Представитель(-ли) КГИОП, в лице ведущего специалиста отдела Адмиралтейского района Управления по охране и использованию объектов культурного наследия КГИОП Шангиной А.Э., произвел(-и) визуальный осмотр технического состояния и фотофиксацию объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А и составил(-и) данный акт технического состояния (далее-акт)

Годы постройки (перестройки) и архитектор.

Здание построено в 1905 - 1907 гг. по проекту тр. инж. К.Н. Рошефора и арх. В.А. Липского. Основу здания составлял металлический каркас, изготовленный заводом Э. Тильманса. В здании разместились универсальный магазин, получивший наименование «Au pont rouge» - «У Красного моста». В советское время было приспособлено под фабрику пошива одежды «Фосп». При работах по приспособлении объекта для современного использования в 2006-2010 гг. В 2012 г. завершен комплекс работ по воссозданию башни ремонту, реставрации и приспособлению здания для современного использования.

Здание украшает обильный лепной декор в стиле «модерн». Огромные окна и узкие простенки создают четкую геометрию фасада. В трех нижних этажах окна прямоугольные, в четвертом - с полукруглым завершением, в пятом - сдвоенные оконные проемы, в мансардном - окна подковообразной формы. Над окнами четвертого этажа уплощенные ниши по конфигурации окон с лепными композициями из стеблей, листьев, цветов. Фасады оформлены «золотыми» надписями с названиями товаров и именами владельцев на русском и французских языках. Срезанный угол создает плавный переход от улицы к набережной. Угол акцентирован раскреповкой и башней с металлическим остекленным куполом, увенчанной шпилем с кадучеом. Здание имеет атриум, завершенный световым остекленным фонарем.

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

а) основания: - фундамент: ленточный бутовый, по визуальному осмотру цоколя и стен состояние удовлетворительное; - цоколи: темно-красный полированный гранит; - отмостки: тротуарная плитка;
б) несущие конструкции: - стены: кирпичные в удовлетворительном состоянии; - колонны, столбы: металлические, железобетонные;
в) перекрытия: - подвалов: бетонные; - межэтажные: плоские, по металлическим балкам, фермы в конструкции купола угловой башни и светового фонаря; - перемычки оконных и дверных проемов: прямые, круглые, овальные, подковообразные, полуциркульные перемычки;
г) крыша: недоступна для осмотра; - стропила: недоступны для осмотра; - обрешетка: недоступна для осмотра; - кровля: недоступна для осмотра;
д) главы, шатры: отсутствует - конструкция: - покрытие:
е) наружные водоотводные конструкции: - желоба: металлические, окрашены в цвет фасада, состояние удовлетворительное; - трубы: металлические, окрашены в цвет фасада, состояние удовлетворительное; - сливы: металлические, окрашены в цвет фасада, состояние удовлетворительное;
ж) фасады: - облицовка стен: оштукатурены, цоколь и межэтажные простенки 1-4го этаже лицевых фасадов, а также участок стены в уровне 6-го этажа в границах мансарды по набережной р. Мойки, облицованы темно-красным полированным гранитом; - окраска стен: окрашены; - монументальная живопись: отсутствует; - лепнина: лепной декор растительного характера в стиле «модерн» в уровне 4-6-го этажей в оформлении межоконных простенков, оконных проемов, пилястр, балкона, карнизов; - декоративные элементы: Лицевые фасады по Гороховой ул. и наб. р. Мойки: профилированные пилястры в уровне 1-3-го этажей, разделенные в уровне 1-2-го этажей профилированным фризом, облицованным гранитом с надписями (металл); оконные проемы 2-4-го этажей объединены вертикально профилированными межэтажными простенками с облицовкой гранитом; профилированные наличники оконных проемов 4-го этажа; лепной декор растительного характера над оконными проемами 4-го этажа, декор простенков 4-5-го этажей в стиле «модерн» с лепными картушами и гирляндами; подоконные тяги 5-го этажа, широкие профилированные архивольты с замковым камнем и пилястры с лепным декором в стиле «модерн» в межоконных простенках в оформлении оконных проемов 5-го этажа; лепной, растительного характера декор стен над оконными проемами 5-го этажа; профилированный карниз большого выноса в уровне 5-6-го этажей на кронштейнах с лепным растительным декором и фризом, декорированным лепкой в виде сухариков; профилированный карниз и филенчатое обрамление оконных проемов с замковым

камнем в уровне 6-го этажа; на угловом фасаде в уровне 5-6 этажей над оконным проемом декорирована лепным орнаментом и вписанной в него датой постройки здания «1907»; фонари на кронштейнах кованого черного металла в виде растительных элементов в характере модерна с плафонами молочного стекла, состояние удовлетворительное

- карнизы: межэтажные профилированные тяги, профилированные венчающие карнизы 5-6го этажей состояние удовлетворительное;

- пилястры: пилоны в уровне 1-3го этажей и 5-6го этажей; пилястры в уровне 5-го этажа, состояние удовлетворительное;

- балконы, лоджии, крыльца: металлические кованые козырьки в стиле «модерн» над входами в здание; угловой балкон в уровне 5-го этажа на 2-х металлических кронштейнах с лепным декором, с металлическим кованным ограждением растительного рисунка и кирпичными оштукатуренными столбиками в углах, состояние удовлетворительное;

- окна: оконные проемы 1-2-3-го этажей крупноразмерные, прямоугольной формы, двухчастные (в уровне 1-го этажа) и трехчастные (в уровне 2-3-го этажей) в стиле «модерн» с мелкой расстекловкой верхних фрамуг; оконные проемы 4-го этажа прямоугольные, трехчастные, с арочной верхней частью и с мелкой расстекловкой верхних фрамуг; оконные проемы 5-го этажа прямоугольные, с полукруглыми верхними фрамугами, оконные заполнения двухстворчатые; оконные проемы 6-го этажа - трапециевидной формы с полукруглым завершением, трехчастным заполнением и полукруглой верхней фрамугой с мелкой расстекловкой; по угловому фасаду: в уровне 2-4-го этажей - аналогично лицевым фасадам: в уровне 5-го этажа - оконный проем и заполнение (аналогичные проемам 2 и 3-го этажей), в уровне 6-го этажа - овальный, с трехчастным заполнением и мелкой расстекловкой, все заполнения металлопластиковые, коричневого цвета, состояние удовлетворительное;

- двери: прямоугольные дверные проемы, дверные заполнения – деревянные, состояние удовлетворительное;

з) интерьеры: доступны для осмотра частично

- полы: Метлахская плитка, паркет, керамическая плитка, современные отделочные материалы;

- перекрытия (межэтажные, перемычки оконных и дверных проемов): металлические, железобетонные;

- стены (облицовка, окраска, их состояние, связи): оштукатурены, окрашены, окантовка деревянными панелями, современные отделочные материалы;

- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;

- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: межэтажные перекрытия имеют декоративные филенки с профилированными обрамлениями, в нишах лепные орнаментальные фризы состояние удовлетворительное;

- карнизы: отсутствуют;

- лестницы: 2 лестницы с металлическим ограждением растительно-геометрическим орнаментом кованого черного металла, состояние удовлетворительное;

- печи, камины: отсутствуют;

- двери: межкомнатные, состояние удовлетворительное;

и) монументы:

- постамент: отсутствует;

- скульптура: отсутствует;

- обелиск: отсутствует;

- колонна: отсутствует;

к) инженерные коммуникации:

- электроснабжение: имеется;

- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;

л) территория объекта культурного наследия: на дату составления акта территория находится в удовлетворительном состоянии.

2. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: отсутствует

3. Дополнительные сведения об изменениях технического состояния объекта культурного наследия (дефекты, наличие дополнительного оборудования, перепланировки и др.):

В целом объект культурного наследия находится в удовлетворительном состоянии.

Распоряжением КГИОП от 17.04.2017 № 07-19-112/17 утверждено охранное обязательство согласно которому на дату утверждения охранного обязательства выполнение работ не требуется.

2. Фотофиксация:



1. Вид на южный фасад объекта культурного наследия



2. Вид на западный фасад объекта культурного наследия



3. Вид на южный фасад объекта культурного наследия



4. Фрагмент западного фасада объекта культурного наследия



5. Фрагмент западного фасада и башни
объекта культурного наследия



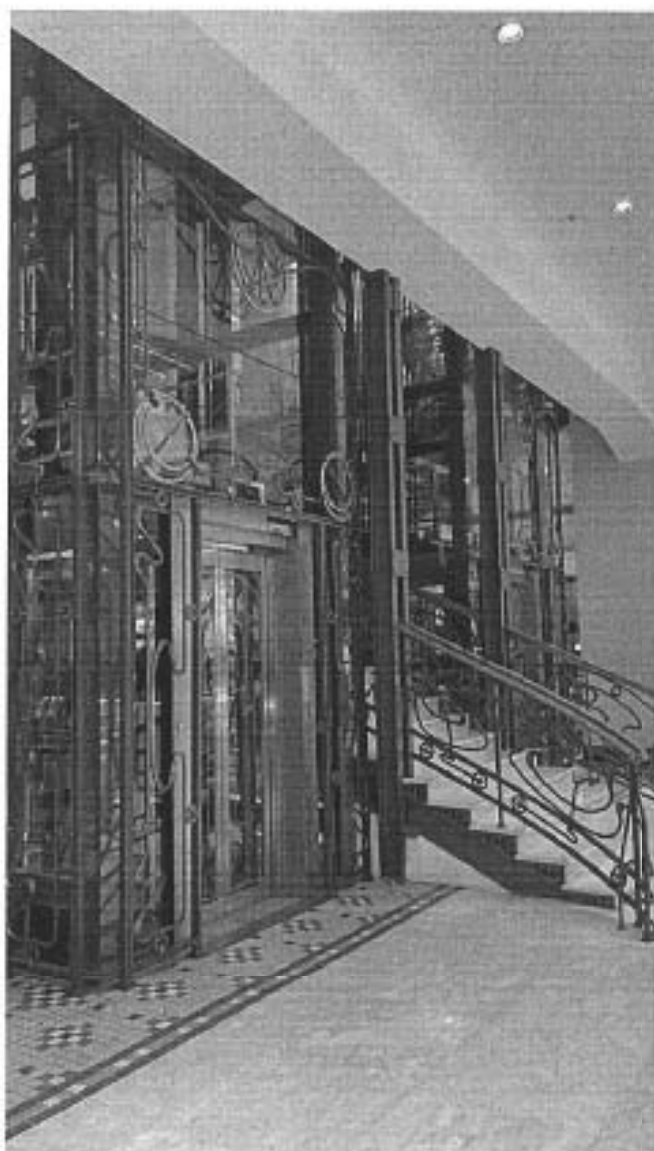
6. Фрагмент западного фасада объекта
культурного наследия.



7. Фрагмент главного входа объекта культурного наследия



8. Фрагмент интерьера объекта культурного наследия

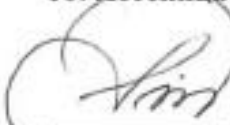


9. Фрагмент интерьера



10. Лестница на 3 этаж

Представитель КГИОП



А.Э.Шангина

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
управляющей организации
(подпись)
ООО «Управляющая компания ЖК»
Багудича Е.Г.



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
Владислав .Ломакина Е.Илья Евгеньевич
Действителен с 16.06.2024 по 09.04.2026

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
№01-21-40/25-0-1 от 21.02.2025

(ремонт, реставрация и приспособление объекта 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
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»
(основание: решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327)

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)							
Санкт-Петербург							
(населенный пункт)							
наб.	реки Мойки	д.	73	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):

Общество с ограниченной ответственностью «В Контакте» - пользователь на основании договора аренды от 28.03.2019 № М73-19-2

(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.	Херсонская				д.	12-14		лит.	А		офис/кв.			-		
ИНН	7	8	4	2	3	4	9	8	9	2	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	0	7	9	8	4	7	0	3	5	1	7	9	-	-	-
Ответственный представитель:					Клименко Артем Анатольевич											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					8-916-697-66-46											
Адрес электронной почты:					artem.klimenko@corp.mail.ru											

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

Дата	17.04.2017															
Номер	07-19-112															
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 регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» утвержден распоряжением КГИОП от 26.01.2022 № 48-рп

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 регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» утвержден распоряжением КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп/24

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

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.

2. Этап в процессе производства работ

В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.

Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при 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 объекта 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, 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:

**Специалист 1-й категории
отдела Адмиралтейского района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

**Смускина Анастасия
Максимовна**

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
**"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"**

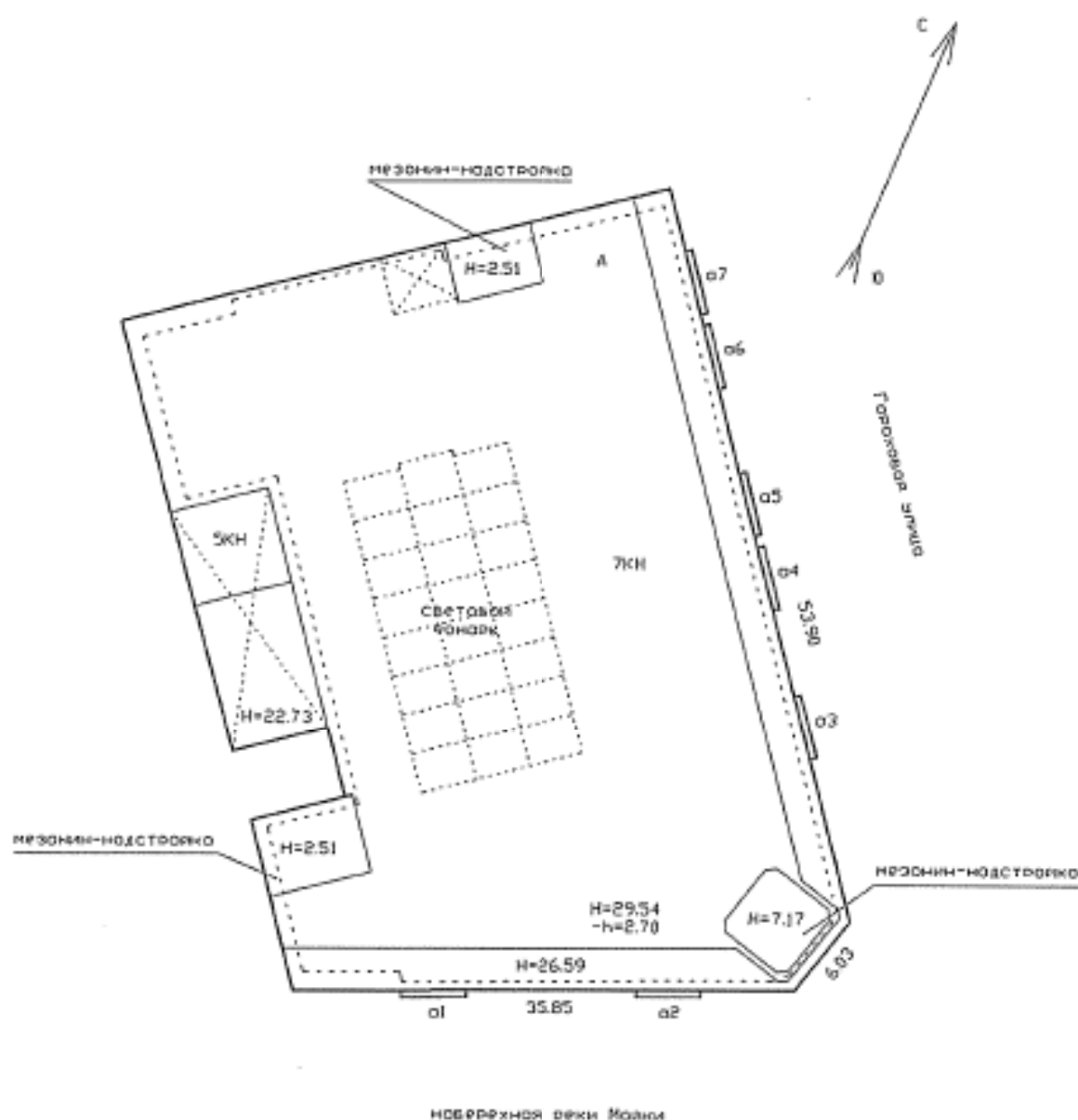
Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Адмиралтейского и
Фрунзенского районов

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание	Административно-торговый комплекс
район	Адмиралтейский
город	город Санкт-Петербург
улица (пер.)	набережная реки Мойки, дом 73, литера А

Квартал № 1257
Инвентарный № 01/01-1301

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:500

Фонд

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

III. Благоустройство здания (в кв.м)

		12629.5	Водопровод	Отопление	
		12629.5	Канализация		
		-	от ТЭЦ		
		12645.7	от групповой котельной		
		-	от собственной котельной		
		-	от АГВ		
		-	печное		
		12629.5	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны	
		-	с централиз. горячим водоснабжением		
		-	с газовыми колонками		
		-	с дровяными колонками	Газоснаб- жение	
		-	централизованное		
		-	жилищн газом		
		12645.7	Электроснабжение		
		-	Лифты - шт.	пассажирские	
		-			грузовые
		12645.7	Общая площадь, кв.м		

Количество мест (мощность) _____

[illegible]

100 VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А; (7-эт. часть строения) Год постройки: 1907, год реконструкции / капитального ремонта: 2012 Число этажей: 7 (5-7, в том числе мансарда), подвал, кроме того - мезонин-надстройка

Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструкт. 30-гог
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Хорошее	5		5	20	1.00
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны стальные; кирпичные	Хорошее	16		16	20	3.20
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем; кирпичные						
3	Перекрытия	чердачное	по металлическим балкам; железобетонные монолитные					
		междупланное	по металлическим балкам; железобетонные монолитные	13		13	20	2.60
		надподвальное	по металлическим балкам; железобетонные монолитные					
4	Крыша	Кровельная сталь по металлической обрешетке	Хорошее	7		7	5	0.35
5	Полы	из керамической плитки	Хорошее	9		9	5	0.45
6	Двери	Оконные	из металлопластика					
		Дверные	металлические; деревянные	9		9	5	0.45
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; облицовка стен гипсокартоновыми листами; штукатурка; окраска	Хорошее	10		10	5	0.50
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой (квартирной) котельной на газе	22		22	5	1.10
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная					
		Лифт	пассажирские					
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы	лестницы сборные железобетонные; лестницы металлические; балконы	Хорошее	9		9	5	0.45
			Итого	100.0		100.0		10.10

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{10.10 \times 100}{100.0} = 10.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А; (5-эт. часть строения) Год постройки: 2012, год реконструкции / капитального ремонта: Число этажей: 7 (5-7, в том числе мансарда), подвал, кроме того - мезонин-надстройка

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельным весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструк. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Хорошее	5		5	5	0.25
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны стальные; кирпичные	Хорошее	16		16	5	0.80
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем; кирпичные						
3	Перекрытия	чердачное	железобетонные монолитные; профелированный настил					
		междэтажное	железобетонные монолитные	13		13	5	0.65
		надподвальное						
4	Крыша	кровельная жесь с полимерным покрытием	Хорошее	7		7	5	0.35
5	Полы	из керамической плитки	Хорошее	9		9	5	0.45
6	Проемы	Оконные	из металлопластика					
		Дверные	металлические; деревянные	9		9	5	0.45
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; обшивка стен гипсокартонными листами; штукатурка; окраска	Хорошее	10		10	5	0.50
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой (квартирной) котельной на газе	22		22	5	1.10
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванна						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная					
		Лифт	пассажирские					
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
		Смотровая яма						
9	Прочие работы	лестницы сборные железобетонные; лестницы металлические; балконы	Хорошее	9		9	5	0.45
			Итого	100.0		100.0		5.00

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{5.00 \times 100}{100.0} = 5.0\%$$

102
VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А; подвал

Год постройки: 1907, год реконструкции / капитального ремонта: 2012

Число этажей: 7 (5-7, в том числе мансарда), подвал, кроме того - мезонин-надстройка

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Процент износ на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Хорошее	5		5	20	1.00
2	а. Стены и их наружная отделка	колонны железобетонные; кирпичные	Хорошее	16		16	20	3.20
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем; кирпичные						
3	Перекрытия	чердачное						
		междуступное	Хорошее	13		13	20	2.60
		надподвальное						
4	Крыша	Кровельная сталь по металлической обрешетке	Хорошее	7		7	5	0.35
5	Полы	из керамической плитки	Хорошее	9		9	5	0.45
6	Проемы	Оконные						
		Дверные	Хорошее	9		9	5	0.45
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; облицовка стен гипсокартонными листами; штукатурка; окраска	Хорошее	10		10	5	0.50
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	Хорошее	22		22	5	1.10
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение	централизованное					
		Ванны						
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная					
		Лифт	пассажирские					
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
9	Прочие работы	лестницы сборные железобетонные; лестницы металлические; балконы	Хорошее	9		9	5	0.45
			Итого	100.0		100.0		10.10

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{10.10 \times 100}{100.0} = 10.0\%$$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ обмерки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.								Стоимость сд. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кат.	На оборудов. подвал	На этажность	На мансарду						Удельный вес после поправок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	Основное строение (5-эт.)	33	3 а	куб. м	21,70	1,00								1,00	21,7	2136	46351	5	44033
A	опалуб	33	3 а	куб. м	21,70	1,00								1,00	21,7	6407	139032	10	125129
A	Основное строение (7-эт.)	33	3 а	куб. м	21,70	1,00								1,00	21,7	57767	1253544	10	1128190
																Всего:	1438927		1297352
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																	199521618		179890828

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	1438927	1297352					1438927	1297352
2012	199521618	179890828					199521618	179890828

« 14 » ноября 2012 г.

Исполнил Бондаренко П.К. (Бондаренко П.К.)

« 18 » ноября 2012 г.

Проверил Ефимова Л.Г. (Ефимова Л.Г.)

« » ноября 2012 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского
районов Е.А. Костюкова (Е.А. Костюкова)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

"17" сентября 2013 г. № 78/201/13-191015	
Кадастровый номер:	78:32:0001257:1018
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001257
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Санкт-Петербург, наб Реки Мойки, д 73, литера А	
2	Основная характеристика:	площадь	12645,7 кв.м
		(тип)	(значение)
		степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—
3	Назначение:	Нежилое здание	
4	Этажность:	6-8	1
		количество этажей	количество подземных этажей
5	Материал стен:	Кирпичные	
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1907	
7	Кадастровая стоимость (руб.):	97550447,28	
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	78:32:0001257:1	
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	78:32:1257:1:2, литера А	
10	Особые отметки:	06.06.2013 проведен кадастровый учет измененной здания в части уточнения площади с 10935,1 кв.м. на 12645,7 кв.м. в результате проведенной реконструкции (Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.12.2012 № 78-0901в-2012). Количество этажей здания изменилось. Наружные границы здания изменились.	
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу	

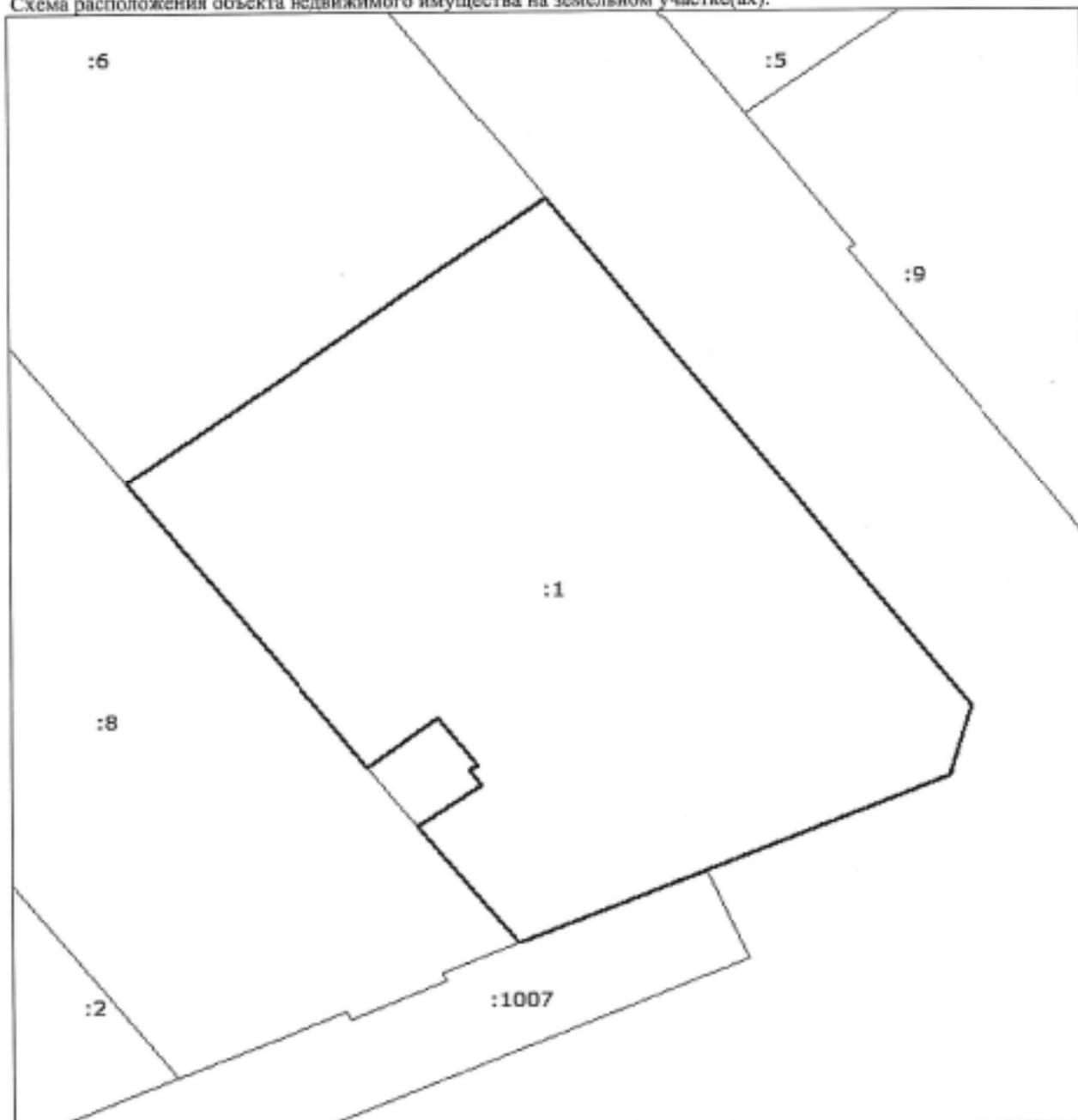
инженер	М. В. Бугаева
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания			
(вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"17" сентября 2013 г. № 78/201/13-191015			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 500

инженер	<i>М.П.</i>	В. Бугасва
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



На основании запроса от 17.06.2025, поступившего на рассмотрение 17.06.2025, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Приложение №9



Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:	78:32:0001257:1018		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001257		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1257:1:2; Кадастровый номер 78:32:1257:1:2; Кадастровый номер 78:32:1257:1:2; Кадастровый номер 78:32:1257:1:2; Кадастровый номер 78:32:1257:1:2; Кадастровый номер 78:32:1257:1:2; Кадастровый номер 78:32:1257:1:2
Адрес:	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, набережная Реки Мойки, дом 73 литер А
Площадь:	12645.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административно-торговый комплекс
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6-8, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1907
Год завершения строительства:	1907
Кадастровая стоимость, руб.:	885000000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001257:1
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:32:0001257:1152, 78:32:0001257:1153, 78:32:0001257:1154
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют

 документ подписан электронной подписью Стефанов Овчинников Александр Иванович Ведущий специалист отдела государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031		инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

110		Здание	
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32-0001257-1018	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 781610430900005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Здание Торгового дома "Эсдерс и Сюффалье", 1993-09-07, 327 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженере:		Полова Анастасия Павловна, дата завершения кадастровых работ: 15.02.2018 Егорова Оксана Витальевна, СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 21.12.2021 Егорова Оксана Витальевна, СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 16.08.2022 Егорова Оксана Витальевна, СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 02.02.2023 Егорова Оксана Витальевна, СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 01.02.2023 Егорова Оксана Витальевна, № 1740, в Ассоциация СРО "БОКИ", СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 20.05.2024 Егорова Оксана Витальевна, № 1740, в Ассоциация СРО "БОКИ", СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 20.06.2024 Егорова Оксана Витальевна, № 1740, в Ассоциация СРО "БОКИ", СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 03.07.2024 Егорова Оксана Витальевна, № 1740, в Ассоциация СРО "БОКИ", СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 23.09.2024 Егорова Оксана Витальевна, № 1740, в Ассоциация СРО "БОКИ", СНИЛС 04955266794, договор на выполнение кадастровых работ от 12.11.2021 № 37/1121, дата завершения кадастровых работ: 04.04.2025	
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен. срок действия не установлен.	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЗАПРЕЩАЮЩАЯ

Copyright © 2005 by Elsevier Inc. All rights reserved.

Вопросы МЕДИЦИНСКИХ СЛУЖБ ГОСУДАРСТВЕННОЙ

ПОДСТАНОВКА ЗАДАЧА И НЕПОСРЕДСТВЕН

Добавлено: 01.04.2018 в 18:16 (UTC)

Полное наименование должности

МИНИСТРЫ, ФОРМЫ

112
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "БТК девелопмент", ИНН: 7812021166, ОГРН: 1027810245990
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-30/025/2013-033 25.07.2013 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.10.2024 17:27:23	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/011/2024-64	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2024 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Газпромнефть Научно-Технический Центр", ИНН: 7838395487, ОГРН: 1079847089673	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № М73-24-1/НТЦ-24/04000/00130/Р, выдан 01.06.2024, дата государственной регистрации: 21.10.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2024-65	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении заложенным и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		

		 документ подписан электронной подписью Сидорова Овдовиславовна Олеговна Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	
полное наименование должности			
			инициалы, фамилия

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 10

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 46

18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960

Кадастровый номер:

78:32:0001257:1018

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.06.2024 11:06:22	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/011/2024-46	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.06.2024 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПродМир", ИНН: 5009074197, ОГРН: 1105009001932	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № Д01119-29710, выдан 14.06.2024, дата государственной регистрации: 27.06.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2024-47 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №Д0119-29710 от "14" июня 2024 года, № 1, выдан 18.06.2024, дата государственной регистрации: 27.08.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2024-58	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	28.05.2024 12:29:21	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/011/2024-44	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.02.2024 по 28.02.2029	



Документ подписан

электронной подписью

Сергей Александрович Мухоморов

Ведущий Федеральная служба государственной

регистрации, кадастра и картографии

Должность с 01.06.2024 по 31.05.2025

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960

Кадастровый номер:

78:32:0001257:1018

	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пойзон Дроп", ИНН: 7704835739, ОГРН: 1137746435419
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № М73-24-3, выдан 29.02.2024, дата государственной регистрации: 28.05.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2024-45
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	22.02.2023 13:07:08
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/011/2023-39
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.02.2023 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Панко Рус", ИНН: 5027187066, ОГРН: 1125027006720
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 73-22-12, выдан 12.12.2022, дата государственной регистрации: 22.02.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2023-40
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют



Документ подписан

электронной подписью

Стефановича Овдовиславского Игоря Ивановича

Видеонаблюдение ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
4.5	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	13.10.2022 11:55:02	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/011/2022-33	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.08.2022 по 03.08.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Сасиков Артем Игоревич, 30.11.1987, пос. Заветы Ильича Пушкинского района Московской области, Российская Федерация Паспорт серия 46 08 №472699, выдан 11.02.2009, ТП в пос. Правдинском ОУФМС России по Московской области в Пушкинском районе	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 73-22-7, выдан 03.08.2022, дата государственной регистрации: 13.10.2022, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2022-34 Дополнительное соглашение к Договору аренды № 73-22-7 от 03 августа 2022 г., № 1, выдан 05.10.2022	
	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 обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сиренко Сергей Владимирович Идентификационный номер государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2018 по 31.05.2031	инициалы, фамилия

18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960

Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018

4.6	введения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	19.01.2022 15:27:28
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/011/2022-21
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.10.2021 по 30.11.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Аромалюкс", ИНН: 7810022460, ОГРН: 1057810129266
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № М73-21-8, выдан 07.10.2021, дата государственной регистрации: 19.01.2022, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2022-22 Дополнительное соглашение к договору аренды № М 73-21-8 от " 07" октября 2021 года, № 2, выдан 19.07.2022, дата государственной регистрации: 19.09.2022, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2022-32 Дополнительное соглашение к Договору аренды №М73-21-8 от 07.10.2021г., № 3, выдан 09.12.2022, дата государственной регистрации: 10.02.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2023-38 Дополнительное соглашение к Договору аренды №М73-21-8 от 07.10.2021г., № 7, выдан 31.10.2024, дата государственной регистрации: 17.12.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2024-66
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют



Документ подписан

электронной подписью

Службы государственного кадастрового учета

Видов: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ

Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

Полное наименование должности

Инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.7	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	14.01.2020 15:15:36	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/030/2020-17	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.01.2020 по 20.10.2024 с 14.01.2020 по 20.10.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФЭШН СТУДИО", ИНН: 9703000836, ОГРН: 1197746519750	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № М73-19-4, выдан 27.09.2019, дата государственной регистрации: 14.01.2020, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/030/2020-16 Дополнительное соглашение к Договору аренды №М73-19-4 от 27.09.2019, № 1, выдан 28.06.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.8	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.06.2019 17:12:17	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001257:1018-78/030/2019-10	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сиренко Александровича Игоревича Инициалы: СИРЕНКО А.И. Регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.06.2019 по 30.09.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "В Контакте", ИНН: 7842349892, ОГРН: 1079847035179	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № М73-19-2, выдан 28.03.2019, дата государственной регистрации: 17.06.2019, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/030/2019-9 Дополнительное соглашение к Договору аренды, № 2, выдан 17.01.2022, дата государственной регистрации: 14.03.2022, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2022-23 Дополнительное соглашение к договору аренды № М73-19-2 от "28" марта 2019 г., № 3, выдан 30.06.2023, дата государственной регистрации: 18.09.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2023-42 Дополнительное соглашение к Договору аренды № М73-19-2 от 28.03.2019г., № 4, выдан 01.12.2024, дата государственной регистрации: 23.04.2025, номер государственной регистрации: 78:32:0001257:1018-78/011/2025-78	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4,9	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.09.2016 14:56:50	
	номер государственной регистрации:	78-78/030-78/058/029/2016-256/1	



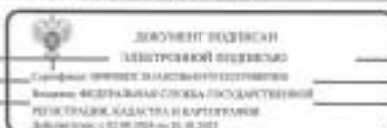
Документ подписан
электронной подписью

Судьями областного суда
Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУИИ-001/2025-124129960			
Кадастровый номер:		78:32:0091257:1018	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.09.2016 07.11.2025г.	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к Договору №43-Т3-М от 01.12.2015 об ипотке недвижимого имущества, № 2, выдан 16.08.2016 Дополнительное соглашение, № 3, выдан 30.12.2016 Договор об ипотке недвижимого имущества, № И-73-М, выдан 01.12.2015 Дополнительное соглашение к Договору №43-Т3-М об ипотке недвижимого имущества, № 1, выдан 16.12.2015 Дополнительное соглашение к Договору №73-М об ипотке недвижимого имущества от 01.12.2015 № 4, выдан 06.11.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспеченной документарной закладной или электронной закладной, сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Объект культурного наследия	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОКУМЕНТА	ИНТЕРИЕРА, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
	дата государственной регистрации:	25.07.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/025/2013-033	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия не установлен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
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	

 документ подписан электронной подписью Службы государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2018 по 31.05.2031		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступающих, 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 Свидетельство о государственном аккредитовании Выдано ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 01.06.2018 по 31.05.2031	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	

I. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	94001.17	113599.75	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	94025.15	113632.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	93982.07	113664.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	93976.22	113662.78	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	93962.34	113629.82	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	93972.29	113622.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	93975.73	113626.97	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	93976.81	113626.16	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	93977.02	113626.2	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	93977.4	113626.71	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	93981.33	113623.75	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	93977.24	113618.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ С помощью сертифицированного удостоверяющего Центра ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2018 по 31.05.2031		_____	_____
		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 46	
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960						
Кадастровый номер:			78:32:0001257:1018			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат СК-1964						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

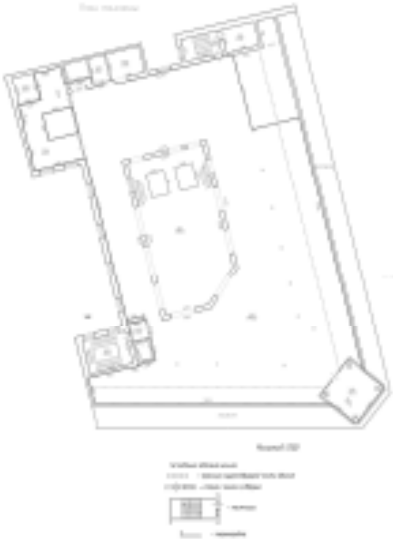
Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о государственном аккредитовании Выдано ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 01.06.2018 по 31.05.2031	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 7	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

Полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat obnoveeniya ot 07.06.2025 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	Инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 7	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сertifikat Obratovosstanovleniya 07/02/2025 10:10 Вид документа ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 7	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат ООО «ВОССТАВЛЕНИЕ И РЕМОНТ» № 00000000000000000000 Выдана ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части:13	
 План 1 этаж Этаж 1-й Условные обозначения: — Стены, перегородки, двери — Окна, балконы, лоджии — Санитарно-технические помещения — Вентиляция, кондиционеры — Оборудование — Растения Масштаб 1:200 Условные обозначения:			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Судьи по гражданским делам Заместитель ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 14	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственной регистрации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 15	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственного кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 16	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственного кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 6	Всего листов раздела 6: 13	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВИИ-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 17	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство об электронной подписи от 07.05.2019 № 19 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 01.06.2018 по 31.05.2031	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер:		78:32:0001257:1018	
7	площадь	4186.1	в квадратных метрах
	протяженность	0	в метрах
	объем	0	в кубических метрах
1-Н(часть ч.п.109,ч.п.110,111,113,114,116,118), расположенные на 6 этаже, площадью 1367,0 кв.м, 1-Н(ч.п.90,92,94-102,104,106,107), расположенные на 5 этаже здания, площадью 1448,6 кв.м, 1-Н(ч.п.120-122,124,126,131), расположенные на мансардном этаже площадью площадью 1322,4 кв.м, 1-Н(ч.п.133,135), расположенные на мезонин-надстройке, площадью 48,1 кв.м, 1-Н(часть ч.п.109,ч.п.110,111,113,114,116,118), расположенные на 6 этаже, площадью 1367,0 кв.м, 1-Н(ч.п.90,92,94-102,104,106,107), расположенные на 5 этаже здания, площадью 1448,6 кв.м, 1-Н(ч.п.120-122,124,126,131), расположенные на мансардном этаже площадью площадью 1322,4 кв.м, 1-Н(ч.п.133,135), расположенные на мезонин-надстройке, площадью 48,1 кв.м, 1-Н(часть ч.п.109,ч.п.110,111,113,114,116,118), расположенные на 6 этаже, площадью 1367,0 кв.м, 1-Н(ч.п.90,92,94-102,104,106,107), расположенные на 5 этаже здания, площадью 1448,6 кв.м, 1-Н(ч.п.120-122,124,126,131), расположенные на мансардном этаже площадью площадью 1322,4 кв.м, 1-Н(ч.п.133,135), расположенные на мезонин-надстройке, площадью 48,1 кв.м			
78:32:0001257:1018-КУВД-001/2025-21708839:1			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Супрунова Елена Викторовна

Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

141

Лист 33

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 6.1

Всего листов раздела 6.1: 4

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 46

18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960

Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018

10	площадь	334.3	в квадратных метрах	Образующая часть здания расположена на 1 этаже и включает в себя часть помещения 1-Н (часть ч.п.1, 2)	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
11	площадь	96	в квадратных метрах	Образующая часть здания расположена на 3 этаже и включает в себя часть помещения 1-Н (часть ч.п.53)	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
13	площадь	433	в квадратных метрах	78:32:0001257:1018/13 площадью 433,0 кв.м - 1-Н (часть ч.п.1, ч.п.50,51), расположенное на 1 и 2 этажах, на основании Дополнительного соглашения № 3 от 09 декабря 2022г. к Договору аренды № М73-21-8 от 07 октября 2021 года, 78:32:0001257:1018/13 площадью 433,0 кв.м - 1-Н (часть ч.п.1, ч.п.50,51), расположенное на 1 и 2 этажах, на основании Дополнительного соглашения № 3 от 09 декабря 2022г. к Договору аренды № М73-21-8 от 07 октября 2021 года	78:32:0001257:1018-КУВД-001/2023-5041498:1
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
14	площадь	135.3	в квадратных метрах	1-Н(часть ч.п.39, часть ч.п.41, часть ч.п.43, часть ч.п.46)	78:32:0001257:1018-78/011/2022-33, 2022-10-13
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
15	площадь	117.5	в квадратных метрах	78:32:0001257:1018/15 - ч.п.1 часть нежилого помещения 1-Н (часть ч.п.1) общ. пл. 106 кв.м., расположенных на 1 этаже здания, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч.п.1) общ. пл. 2 кв.м., расположенных на 1 этаже здания, часть нежилого помещения 1-Н (часть ч.п.1) общ. пл. 9,5 кв.м., расположенных на 1 этаже здания. Общая площадь всех передаваемых в аренду Помещений составляет 117,5 кв.м., на основании Договора аренды № 73-22-12 от 12.12.2022г.	78:32:0001257:1018-78/011/2023-39, 2023-02-22
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
16	площадь	236	в квадратных метрах	1-Н(часть ч.п.1) согласно Договору аренды № М73-24-3 от 29.02.2024г.	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		



документ подписан
электронной подписью

Стефанов Александрович Михайлович
Заместитель Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
Должность с 01.06.2024 по 31.05.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Заголовок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВВБ-001/2025-124329960						
Кадастровый номер:			78:32:0001257:1018			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино- места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:32:0001257:1152	1, 2, 3, 4, 5, 6, мансарда, мезонин- кадастровый, подвал	1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н, 1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	12629.5
2	78:32:0001257:1153	1	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	16.2
3	78:32:0001257:1154	1	3-Н	Нежилое	данные отсутствуют	3

Полное наименование должности	 Документ подписан электронной подписью Стефанов Ойророславовича Ойророславовича Видовой Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Службы государственного кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8

Всего листов раздела 8: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 46

18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960

Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018

Номер этажа (этажей): 5



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Служба государственного кадастрового учета

Видеонаблюдение ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ГЕОДЕЗИИ

Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 11

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 46

18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960

Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018

Номер этажа (этажей): 6



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат от 09.05.2025 № 00000000000000000000
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 11	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 46
18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960			
Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018		Номер этажа (этажей): мезонин-надстройка	



Масштаб 1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороны: ООО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ КАДАСТР» Имя: ФИДЕРАЦИЯ СЛУЖБ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 01.06.2018 по 31.05.2031	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 8

Всего листов раздела 8: 11

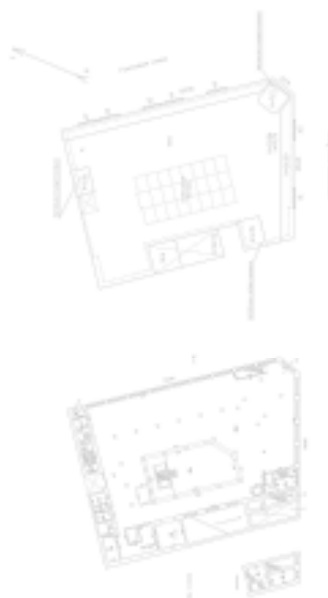
Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 46

18.06.2025г. № КУВН-001/2025-124329960

Кадастровый номер: 78:32:0001257:1018

Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Судьями ОБЩЕСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ

Видом ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 01.06.2024 по 31.05.2031

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОГОВОР АРЕНДЫ № М73-19-2

г. Санкт-Петербург

«28» марта 2019 г.

Акционерное общество «БТК девелопмент» (ИНН 7812021166, КПП 783801001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное распоряжением Главы Октябрьской районной Администрации Санкт-Петербурга 13 апреля 1992 года за № 1107, основной государственный регистрационный номер 1027810245990, имеющее юридический адрес: Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 10, лит. А, пом. 1-Н (часть), №25), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Главного коммерческого директора Масаловой Юлии Владимировны, действующей на основании Устава и Решения единственного акционера АО «БТК девелопмент» №26 от 26.10.2018 г., с одной стороны,

и
Общество с ограниченной ответственностью «В Контакте» (ИНН 7842349892, КПП 997750001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации за основным государственным регистрационным номером 1079847035179, юридический адрес: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, дом 12-14, лит. А, пом. 1-Н), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Управляющей организации ООО «Мэйл.Ру Груп» Багудиной Елены Геннадьевны, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения и толкования

Если иное не следует из контекста, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

1.1. **«Акт приема-передачи Помещений»** – документ, подтверждающий исполнение Арендатором своего обязательства по возврату арендуемого Помещения Арендодателю по окончании срока действия Договора или при его досрочном расторжении. Акт приема-передачи Помещений составляется по форме Передаточного акта.

1.2. **«Акт разграничения эксплуатационной ответственности»** – документ, устанавливающий разграничение эксплуатационной ответственности по обслуживанию и ремонту Инженерных систем (сетей) и инженерного оборудования, расположенных в Здании и в Помещениях, между Арендатором и Арендодателем (Приложение №3 к Договору аренды).

1.3. **«Арендованные Помещения»** или **«Помещения»** или **«Помещение»** – означает являющиеся Объектом аренды по настоящему Договору нежилые помещения в Здании, которые находятся

- часть помещения 1-Н №90, №92, №94, №95, №96, №97, №98, №99, №100, №101, №102, №104, №106, №107 общей площадью 1448,6 кв.м на 5 этаже.

- часть помещения 1-Н №120, №121, №122, №124, №126, №131, общей площадью 1322,4 кв.м на мансардном этаже.

- часть помещения 1-Н №133, №135, общей площадью 48,1 кв.м на мезонин-надстройке.

Помещения выделены цветом на плане помещений, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1).

Общая площадь всех передаваемых в аренду Помещений составляет 2819,1 кв.м.

1.4. «Арендная плата» – денежная сумма (плата), уплачиваемая Арендатором Арендодателю по Договору аренды, состоящая из Основной арендной платы и Переменной арендной платы.

1.5. «БТИ» – означает Государственный орган или иная (государственная или негосударственная) организация, уполномоченная в соответствии с Применимым законодательством на проведение технической инвентаризации и кадастровых работ объектов недвижимого имущества на территории, где располагается Здание.

1.6. «Государственный орган» – означает любой орган законодательной, исполнительной или судебной власти Российской Федерации или субъекта Российской Федерации, или орган местного самоуправления, а также любое надлежащим образом уполномоченное таким органом должностное лицо в Российской Федерации.

1.7. «Дата исполнения» – означает дату, когда сумма любого платежа, осуществляемого по Договору аренды, была зачислена на расчетный счет получателя платежа. Любой платеж по Договору аренды считается осуществленным одной Стороной и полученным другой Стороной в Дату исполнения.

1.8. «Дата начала Срока аренды» – дата подписания Сторонами Передаточного акта по настоящему Договору аренды.

1.9. «Дата подписания Договора аренды» – дата, подписания настоящего Договора аренды уполномоченными представителями Сторон, указанная в преамбуле настоящего Договора аренды.

1.10. «Дни» – календарные дни, а «Рабочие дни» – все дни, кроме субботы и воскресенья, и нерабочих праздничных дней в соответствии с Применимым законодательством Российской Федерации.

1.11. «Договор Аренды» или «Договор» – настоящий договор аренды Помещений.

1.12. «Задолженность» – суммы подлежащих оплате, но еще не оплаченных денежных средств каждой из Сторон, возникшие из-за неисполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, включая суммы всех штрафов, неустоек, пени, предусмотренных настоящим Договором аренды.

1.13. «Здание Торгового дома» или «Здание» или «Торговый дом» – нежилое здание, общей площадью 12 645,7 кв. м., находящееся по адресу: 190000, Россия, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 73, лит. А, количество этажей: 6-8 (подземных этажей -1), кадастровый номер 78:32:0001257:1018.

Здание принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в ЕГРП № 78-78-30/025-2013-033 от 25.07.2013 г.

В отношении Здания, в котором расположены предоставляемые в аренду Помещения, существуют следующие обременения:

- объект культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», Обязательства по сохранению объекта (охранное обязательство) – утверждены Распоряжением КГИОП № 07-19-112/17 от 17.04.2017 года (Приложение № 8 к настоящему Договору аренды);

- аренда;

- ипотека в пользу Боллоева Таймураза Казбековича, дата государственной регистрации 26.09.2016 г., номер регистрации 78-78/030-78/058/029/2016-256/1.

1.14. «Земельный участок» или «Территория Земельного участка» - земельный участок, общей площадью 2143 кв.м., с кадастровым номером 78:32:0001257:1, на котором расположено Здание Торгового дома.

В отношении Земельного участка, на котором расположено Здание, в котором расположены предоставляемые в аренду Помещения существуют следующие обременения:

- территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс» (Приложение № 8 к настоящему Договору аренды);
- ипотека в пользу Боллоева Таймураза Казбековича, дата государственной регистрации 26.09.2016 г, номер регистрации 78-78/030-78/058/024/2016-319/1.

1.15. «Инженерные системы и оборудование» – комплекс систем и оборудования, расположенных в Здании Торгового дома, обеспечивающие Помещения возможностью оказания в них Коммунальных услуг (водоснабжения и водоотведения (канализации), теплоснабжения, электроснабжением) а также обеспечения, связью, вентиляцией, кондиционированием и т.п. системы и оборудование, которые передаются Арендатору как принадлежность Помещения по Передаточному Акту.

1.16. «Капитальный ремонт» - замена и (или) восстановление строительных конструкций Здания, в том числе в Помещении, или элементов таких конструкций, включая конструкции крыш, фасадов, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения Здания или их элементов, в том числе лифтов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

1.17. «Коммунальные расходы» - расходы Арендодателя на оплату Коммунальных услуг.

1.18. «Коммунальные услуги» - услуги, оказываемые организациями-поставщиками Коммунальных услуг по обеспечению помещений Здания Торгового дома и Мест общего пользования отоплением (теплоснабжением), горячей и холодной водой (водоснабжением), водоотведением (приём сточных вод, канализация) и электроснабжением. В случае отсутствия в помещении приборов учета Коммунальных услуг, определение стоимости потребляемых в помещении Арендатором Коммунальных услуг производится расчетным путем пропорционально площади арендуемого помещения.

1.19. «Места общего пользования» – расположенные в Здании зоны и площади, не передаваемые в аренду, включая проходы, коридоры, вестибюли, лестничные клетки, общественные холлы, центральные лифтовые холлы, туалетные комнаты общего пользования, а также фасады, потолки, полы, балки, плиты и прочие конструктивные и неконструктивные элементы и детали окружающей обстановки, сооружения, механизмы, установки, приборы, агрегаты, оборудование, коммуникации, общие площади остекления здания, дверные установки, лифты, информационные стенды, помещения служб охраны, эксплуатационных служб здания и пр., предназначенные для использования Арендодателем, Арендатором (и субарендаторами), иными арендаторами и всяким и каждым посетителем Здания и/или двумя и более пользователями помещений Здания и их персоналом и/или обслуживающие не менее двух помещений в Здании, а также прилежащие к Зданию территории Земельного участка. Определение состава Мест общего пользования и предоставление доступа к ним является правом Арендодателя.

1.20. «НДС» - налог на добавленную стоимость по ставке, применимой на дату соответствующего платежа.

1.21. «Неотделимые улучшения» - любые результаты работ по Переустройству, или иных работ Арендатора по внесению в Помещения или в Здание капитальных улучшений (изменений, перестроек, перепланировок), которые не могут быть отделены (демонтированы) без нанесения вреда Помещению/Зданию или без ухудшения внешнего вида и коммерческих (товарных) качеств или технических и эксплуатационных характеристик Помещения или Здания, в том числе, но, не ограничиваясь, перепланировка Помещения, замена одного вида напольного покрытия на другое (включая керамическую плитку, паркет, ламинат, ковровое покрытие и т.п.), изменение настенного покрытия (включая керамическую плитку, обои, стеновые панели и т.п.), установка потолочных конструкций (включая подвесные и натяжные потолки и конструкции и т.п.), работы по инженерным системам, оборудованию и иным коммуникациям (включая системы отопления, центрального кондиционирования и вентиляции, каналы кондиционеров и системы охлаждения, фанкойлы, системы пожаротушения и пожарной сигнализации, сантехническое оборудование, электропроводку и т.п.), слаботочных систем (система контроля удаленного доступа (СКУД), охранная сигнализация (ОС), пожарная сигнализация (ПС), структурированные кабельные сети (СКС), локальные вычислительные сети (ЛВС), системы видеонаблюдения и любое оборудование, которое не может быть отделено (демонтировано) без вреда Помещению, изменения оконных и дверных блоков, возведение перегородок, за исключением сборно-разборных.

Неотделимые улучшения Помещений/Здания независимо от того, кем и за чей счет они произведены при прекращении действия Договора по любым основаниям не подлежат демонтажу, а их стоимость (в случае если такие улучшения произведены Арендатором) не компенсируется Арендатору (за исключением случаев, указанных в п.10.11 настоящего Договора).

1.22. «Обеспечительный платеж» - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором по настоящему Договору аренды, в качестве обеспечения исполнения в соответствии с ст.381.1. ГК РФ Арендатором обязательств, указанных в пункте 7.4. настоящего Договора.

1.23. «Основная арендная плата» - денежная сумма (плата), являющаяся частью Арендной платы за пользование Помещением, рассчитываемая и уплачиваемая Арендатором Арендодателю за пользование Помещением, включающая в себя арендную ставку, Коммунальные услуги (за исключением услуги по электроснабжению) и Эксплуатационные расходы («все включено»), за исключением потребляемой Арендатором электроэнергии. Размер Основной арендной платы определяется в соответствии с разделом 6 настоящего Договора аренды.

1.24. «Отделимые улучшения» - результат Переустройства или иных работ и деятельности Арендатора или такое оборудование, которое установлено Арендатором и может быть демонтировано без существенного ухудшения качества Помещений. Отделимые и съемные элементы перепланировки Помещений, выполненные Арендатором, остаются его собственностью после истечения срока действия Договора или его расторжения. Арендатор вправе в течение всего Срока аренды без предварительного письменного согласия Арендодателя производить Отделимые улучшения Помещений (за исключением работ по производству Отделимых улучшений, которые изменяют объемно-планировочные решения Помещений либо внешний облик Здания). Производство Отделимых улучшений прямо или косвенно изменяющих объемно-планировочные решения Помещений, либо внешний и внутренний облик Здания подлежит письменному согласованию с Арендодателем. По прекращении Договора Аренды Арендатор может демонтировать установленное им или за его счет навесное и иное съемное оборудование, в

т.ч. быстровозводимые стеклянные сборно-разборные перегородки в Помещениях, при условии восстановления Арендатором состояния Помещений, предшествующего установке такого оборудования.

1.25. **«Охранный обязательство»** – документ, содержащий требования по сохранению, содержанию, использованию, обеспечению доступа, размещению наружной рекламы и информации в отношении Здания Торгового дома (Приложение №8 к Договору).

1.26. **«Отопительный период»** - период времени устанавливаемый, согласно ежегодным Распоряжениям Комитета по энергетике и инженерному обеспечению.

1.27. **«Передачный акт»** – документ, подтверждающий исполнение Арендодателем своего обязательства по передаче Помещений Арендатору по Договору аренды, составленный по форме, приведенной в Приложении № 5 настоящего Договора.

1.28. **«Переустройство»** - перепланировка Помещения, строительство надстроек и пристроек, перенос стен (кроме офисных перегородок облегченного типа), переоборудование и переустройство Инженерных систем и оборудования, устройство (заделка) проемов в стенах, перекрытиях, перегородках и ограждающих конструкциях Помещения, а также замена, облицовка стен, перекрытий, перегородок, покрытие полов, работы по внутреннему и наружному освещению, замена сантехнических приборов, карнизов, электронных сигнальных устройств, слаботочных систем (система контроля и управления доступом (СКУД), охранная сигнализация (ОС), пожарная сигнализация (ПС), структурированные кабельные сети (СКС), системы видеонаблюдения и любого оборудования, а также любые иные строительно-монтажные работы (далее – СМР), в результате которых будут созданы Неотделимые улучшения, которые не могут быть отделены (демонтированы) без вреда Помещению и подлежащие согласованию Сторонами в порядке, предусмотренном настоящим Договором аренды.

1.29. **«Переменная арендная плата»** – денежная сумма (плата), являющаяся частью Арендной платы, подлежащая оплате Арендатором Арендодателю, за фактически потребленную Арендатором электроэнергию в Помещениях (за исключением электроэнергии, расходуемой внутренней подсветкой купола) и электроэнергии системы холодоснабжения в Отопительный период.

Электроэнергия, расходуемая внутренней подсветкой купола, оплачивается Арендодателем самостоятельно согласно показаниям счетчика, установленного отдельно на указанную систему подсветки.

1.30. **«Применимое законодательство»** – все законодательные акты, включая законы, положения, указы, распоряжения и инструкции федерального и регионального уровней власти Российской Федерации, акты местного самоуправления, а также без ограничения любые действующие и (или) подлежащие применению обязательные технические правила, в частности, технические регламенты, строительные нормы и правила, методическую строительную документацию, общие проектные и строительные нормативы, государственные стандарты, природоохранные стандарты, нормы, правила и требования экологической безопасности, санитарно-гигиенические нормы, правила промышленной и пожарной безопасности, нормативы охраны здоровья и труда, техники безопасности, инструкции персоналу и другие нормативные и технические акты Государственных органов, включая любые изменения к ним, которые могут быть приняты (будь то до или после Даты подписания Договора).

1.31. **«Проектная документация»** – подготовленная Арендатором и согласованная Арендодателем и Государственными органами (в случае обязательного согласования такой

документации с Государственными органами, согласно Применимого законодательства) проектная, рабочая, строительно-техническая, архитектурная и иная документация, необходимая для проведения Перестройства, выполнения работ результатом которых будут неотделимые улучшения в Помещениях, выполненная в соответствии с условиями Договора аренды и требованиями Применимого законодательства.

1.32. **«Разделительная ведомость»** - документ, составленный Сторонами, и являющийся Приложением № 9 к настоящему Договору аренды, содержащий объем и границы, производимых Сторонами проектных и строительно-монтажных работ.

1.33. **«Регистрирующий орган»** – означает уполномоченный Государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в месте нахождения Здания Торгового дома.

1.34. **«Регламент пользования Помещениями»** или **«Регламент»** – согласованные Сторонами и являющиеся Приложением № 4 к настоящему Договору аренды, обязательные для применения Сторонами (в том числе, субарендаторами, работниками и подрядчиками Арендатора) (в части, не противоречащей Договору аренды), а равным образом всеми иными арендаторами (субарендаторами) Здания Торгового дома, их подрядчиками, работниками, посетителями, требования и правила, нормы поведения, часы работы соответствующих служб, порядок действий в случае возникновения экстренных ситуаций и другие справочные данные и информация. О внесении изменений в Регламент Арендодатель информирует Арендатора не позднее, чем за 10 (десять) дней до начала действия изменений.

Данный Регламент является дополнением к настоящему Договору и никоим образом не изменяет, целиком или частично, условия, договоренности, соглашения или положения настоящего Договора (включая специальные оговорки и условия), которые являются приоритетными в случае конфликта.

1.35. **«Срок аренды»** – означает срок аренды Помещений по Договору аренды, указанный в пункте 10.1. Договора аренды.

1.36. **«Срок платежа»** – означает срок (или, если применимо, календарную дату), в пределах которого обязанная Сторона обязана исполнить свое соответствующее денежное обязательство (осуществить причитающийся с нее платеж) в соответствии с условиями Договора аренды, при этом применительно к платежам в уплату Арендной платы, Срок платежа определяется в соответствии с условиями раздела 6 Договора аренды, по выплате Обеспечительного платежа – в соответствии с условиями раздела 7 Договора аренды, а применительно к иным платежам – в соответствии с иными условиями Договора аренды, определяющими даты (срок) и порядок уплаты таких платежей.

1.37. **«Текущий ремонт»** - планово-предупредительные работы по сохранению конструкций и отделки Помещений, предотвращающие преждевременный их износ, работы по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации Помещений и Здания, а также в обеспечении безопасности и комфорта пользования Помещениями и Зданием.

1.38. **«Эксплуатационные расходы»** - расходы, которые несет Арендодатель по обеспечению Эксплуатационных услуг. Изменение стоимости таких расходов не влечет изменения размера Арендной платы, кроме как в порядке, предусмотренном для ее ежегодной эскалации (индексации).

1.39. «Эксплуатационные услуги» - означает услуги, связанные с управлением, эксплуатацией и техническим обслуживанием Здания до границ арендуемых Помещений согласно Акту эксплуатационной ответственности, и обеспечением Помещения, прилегающей к Помещениям территории, Мест Общего Пользования, и включающие в себя:

- ремонт, обслуживание, обновление и замена всех установок и оборудования, в том числе необходимых для обеспечения тепло- и водоснабжения (горячего и холодного), канализации, системы кондиционирования, работы инженерного оборудования;
- эксплуатация и содержание лифтов/эскалаторов;
- наружное и внутреннее освещение, освещение прилегающей территории и аварийное освещение;
- все прямые расходы (управленческие, технические, побочные (оборудование и содержание офиса, страхование автомобилей, оплата ГСМ, средств и расходов связи, и прочие иные подобные расходы на персонал);
- содержание обслуживающего персонала Здания (зарботная плата и налоги, командировочные расходы и прочие расходы, связанные с оплатой заработной платой, оплата аттестации, обучения и т.д.);
- эксплуатацией Мест общего пользования;
- уборка и поддержание порядка в Здании, включая мойку окон, фасадов, организация вывоза мусора с привлечение лицензируемых компаний;
- уборку территории, непосредственно прилегающей к Зданию;
- озеленение прилегающей территории;
- дезинсекция/дератизация и/или иные подобные;
- подготовка к зиме, уборка льда и снега с территории Здания (за исключением кровли);
- подготовка кровли (уборка) к сезонной эксплуатации – с даты организации доступа Арендатора на кровлю (с 01 мая по 30 сентября каждого года Срока аренды, за исключением 2019 года);
- страхование Здания, страхование от ущерба третьим лицам при эксплуатации Здания (за исключением страхования Помещения);
- охрана Здания в целом (не включая охрану Помещений и кровли);
- обеспечение возможности подключения к номерной емкости провайдера телефонной цифровой связи и каналам Интернет;
- обслуживание имеющихся в Здании и Помещении систем пожарной сигнализации;
- обеспечение средствами пожаротушения, их поддержание и аттестацию;
- обслуживание слаботочных сетей, в том числе структурированной кабельной сети;

2. Предмет Договора.

2.1. Арендодатель обязуется предоставить Помещения (вместе со всеми относящимися к нему Инженерными сетями и оборудованием, иными принадлежностями) в состоянии, описанном в п. 5.2. Договора, Арендатору, а Арендатор обязуется принять его во временное владение и пользование за плату в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором:

- часть помещения 1-Н №90, №92, №94, №95, №96, №97, №98, №99, №100, №101, №102, №104, №106, №107 общей площадью 1448,6 кв.м на 5 этаже.
- часть помещения 1-Н №120, №121, №122, №124, №126, №131, общей площадью 1322,4 кв.м на мансардном этаже;
- часть помещения №133, №135 в мезонин-надстройке, общей площадью 48,1 кв.м.

С 01 мая 2020 года Арендодатель также предоставляет Арендатору доступ для сезонного пользования кровлей (с 01 мая по 30 сентября), непосредственно прилегающей к

Помещению в мезонин-надстройке в границах, обозначенных на плане помещения (далее «Кровля»).

Общая площадь всех передаваемых в аренду Помещений составляет 2819,1 кв.м.

Помещения предоставлены Арендатору исключительно для использования Помещения в качестве офиса (с предварительным проведением Арендатором работ по Переустройству) Не допускается использование Арендатором Помещений в иных целях Техническое состояние Помещений – согласно Приложению № 2 и Передаточному акту.

Границы и местоположение Помещений приведено в соответствии с действующей документацией БТИ (данные технической инвентаризации РУГК от 15.03.2013 года) на Здание и Плана Помещений, являющемся Приложением №1 к Договору аренды.

2.2. Арендодатель заявляет и гарантирует, что он правомочен заключать настоящий Договор и что не существует каких-либо оснований или обстоятельств (предусмотренных как действующим законодательством РФ, так и иными договорами, заключенными Арендодателем с третьими лицами) ограничивающих полномочия Арендодателя или определяемых как основания для признания настоящего Договора недействительным и/или применения последствий ничтожности сделки.

2.3. Арендодатель заявляет и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, подлежащие передаче Арендатору Помещения или какая-либо их часть не передана в безвозмездное пользование, не обременена никакими иными правами третьих лиц, под арестом, запрещением или ограничением (кроме установленных законом и настоящим Договором) не состоит.

2.4. Арендатору предоставляются права (которые не являются эксклюзивными правами Арендатора) на доступ в соответствии с Договором аренды к Местам общего пользования, насколько это необходимо для доступа в Помещения, без взимания Арендодателем какой-либо дополнительной платы.

Доступ и пользование Арендатором Кровлей в указанный в Договоре период является эксклюзивным правом Арендатора, в связи с чем Арендодатель обеспечивает доступ и пользование Кровлей исключительно Арендатору.

2.5. Арендодатель в порядке ст. 613 ГК РФ предупреждает, что в отношении Здания и Земельного участка, в порядке ст. 64 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ, была произведена государственная регистрация обременения – ипотека, номер регистрации 78-78/030-78/058/024/2016-319/1 и 78-78/030-78/058/029/2016-256/1 от 26.09.2016 года. Арендодатель настоящим гарантирует, что заключение Договора аренды не запрещено и не противоречит условиям Договоров ипотеки (соглашений о залоге), которые заключены Арендодателем на Дату подписания Договора аренды с третьими лицами и обязуется обеспечить выдачу согласия таких третьих на заключение Договора аренды.

2.6. Площадь Помещений, указанная в настоящем Договоре, соответствует данным технической инвентаризации РУГК от 15.03.2013 года. Если в результате поведения Переустройства, иных строительно-монтажных и ремонтно-отделочных работ Арендатором будут проведены перепланировки и возведены или демонтированы перегородки и иные конструкции в Помещении и при проведении последующих обмеров площадь будет изменена, то размер Основной арендной платы за Помещения изменен не будет.

2.7. Арендатор настоящим подтверждает, что на Дату подписания Договора аренды Арендодатель предоставил всю необходимую техническую (кадастровую) и

правоустанавливающую документацию в отношении Помещений, Здания, в том числе экспликации и поэтажный план, и Арендатор ознакомился с ней. Арендатор также подтверждает, что Арендатор провел необходимую, по его мнению, юридическую экспертизу прав Арендодателя на Помещения и Здание.

2.8. Арендодатель и Арендатор обязуются исполнять обязательства по сохранению Здания, как объекта культурного наследия, согласно требованиям, указанных в охранном обязательстве, являющимся Приложением № 8 к Договору аренды, а также ст. 47.3. Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

2.9. Подписанием настоящего Договора Арендодатель заверяет и гарантирует Арендатора, что до фактической передачи Арендатору Помещений согласно п. 3.1.1. Договора состояние Помещения, Инженерных систем и оборудования в Помещении, соответствуют требованиям Охранного обязательства.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Обязанности Арендодателя:

3.1.1. Передать Помещения Арендатору по Передаточному акту (по форме Приложения № 5 настоящего Договора) в сроки, указанные в п. 5.1. настоящего Договора.

3.1.2. В дату передачи Помещений согласно п.5.1. Договора обеспечить возможность Арендатору осуществить предварительный осмотр соответствующего Помещения, а также совместно с Арендатором осуществить проверку исправности сдаваемых в аренду нежилых Помещений. Арендодатель обязан оговорить при заключении настоящего Договора все недостатки Помещений.

3.1.3. В случае возникновения неисправностей Инженерных систем и оборудования, с учетом Акта разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3 настоящего Договора) между Арендатором и Арендодателем, или аварии, произошедшей не по вине Арендатора, принимать все необходимые меры по их устранению, а также устранению возникших последствий.

3.1.4. За исключением ответственности за нарушение гарантий и заверений согласно п. 2.9. Договора, с момента передачи Помещения по Передаточному акту Арендодатель не отвечает за недостатки сданных в аренду нежилых Помещений, которые были им оговорены при заключении Договора и отражены в Передаточном акте или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Помещений при заключении Договора или передаче имущества в аренду.

3.1.5. С момента передачи по Передаточному акту каждого соответствующего Помещения, Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору, его персоналу, клиентам, посетителям, и любым иным лицам, которые имеют деловые отношения с Арендатором, свободный и беспрепятственный доступ к Арендованным Помещениям, с учетом соблюдения Сторонами условий и требований Регламента (Приложение № 4 настоящего Договора).

3.1.6. С момента передачи по Передаточному акту Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору, его персоналу, клиентам, посетителям и любым иным лицам, которые имеют деловые отношения с Арендатором, право пользования Местами общего пользования (насколько это необходимо для доступа в Помещения), с учетом соблюдения Сторонами условий и требований Регламента (Приложение № 4 настоящего Договора).

3.1.7. Осуществлять Капитальный ремонт Здания, включая Места общего пользования, за свой счет, предварительно уведомив Арендатора о сроках, объеме и графике проведения работ по Капитальному ремонту. Уведомление направляется Арендатору в письменном виде за 30 (тридцать) дней до начала проведения работ.

3.1.8. Согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности, устранять за свой счет и в разумные сроки, согласованные Сторонами отдельно, неисправности, аварии, а также осуществлять ремонт в отношении лифтов, Инженерных систем и оборудования, систем дымовой и пожарной сигнализации и иных систем Здания, обеспечивающих содержание Помещений в нормальном состоянии. Во избежание сомнений Арендодатель не обязан устранять аварии на городских сетях электроснабжения, водоснабжения и канализации или теплоснабжения, произошедших не по вине Арендодателя.

3.1.9. В любое время, без предварительного предупреждения Арендатора осуществлять Текущий ремонт Мест общего пользования.

3.1.10. В любое время, без предварительного предупреждения Арендатора, производить уборку Мест общего пользования.

3.1.11. Исполнять иные обязанности, установленные другими положениями настоящего Договора.

3.1.12. При передаче Арендатору по Передаточному акту Помещения Арендодатель в порядке, указанном в п.5.1. Договора, обязан снять показания счетчиков электроэнергии, установленных на Помещения (в случае реконструкции/модернизации системы холодоснабжения с установкой узла учета электроэнергии, согласно условиям Приложения №10 – также Арендодатель снимет показания счетчика электроэнергии, установленного на системе холодоснабжения) в присутствии Арендатора и зафиксировать их в Передаточном акте.

3.1.13. В течение 10 календарных дней после окончания каждого месяца Срока аренды направлять Арендатору универсально-передаточный документ в отношении Основной арендной платы.

3.2. Права Арендодателя.

3.2.1. Доступ в Помещения:

1) В целях обследования и проверки состояния Помещений, а также обеспечения осмотра Помещений Арендодатель, его работники, а также третьи лица, связанные с Арендодателем гражданско-правовыми договорами, потенциальные арендаторы, покупатели, страховщики, эксперты, оценщики или будущие существенные кредиторы, при сопровождении Арендодателя, имеют право доступа в Помещения не чаще 1 раз в месяц при условии письменного уведомления Арендатора о таком доступе за 2 рабочих дня до даты планируемого посещения и при условии присутствия представителя Арендодателя;

2) В целях проверки соблюдения Арендатором требований пожарной безопасности, требований к проведению работ по Переустройству, а также в целях контроля исправления последствий нарушений Арендатором своих обязательств по Договору аренды Арендодатель и его работники имеют право доступа в Помещения без ограничения по количеству раз, до полного устранения Арендатором таких последствий, при условии письменного уведомления Арендатора о таком доступе за 2 часа до планируемого посещения и при условии присутствия представителя Арендодателя.

3) В целях ведения любых работ (за исключением работ при чрезвычайных обстоятельствах и аварийных ситуациях) в помещениях, примыкающих к Помещению Арендатора, для доступа к стенам, окнам, дверям, ограничивающим Помещение, в том числе наружным стенам Здания, несущим стенам коридоров, дверям и входам, балконам, террасам, и крышам Здания, всем пространствам внутри прилегающих к Помещениям шахт, хранилищ, лестниц, труб, трубопроводов, воздуховодов, транзитных и иных сетей, а также помещениям, отведенным под оборудование, не являющимися частью Помещения, доступ к которым осуществляется через Помещения (включая проведение сезонных работ, плановых работ, работ по дооборудованию, техническим мероприятиям), а также для проведения любых работ в отношении Инженерных систем и оборудования, находящихся в ведении Арендодателя, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности Арендодатель, его работники, а также третьи лица, связанные с Арендодателем гражданско-правовыми договорами, имеют право доступа в Помещения при условии письменного согласования даты такого посещения и времени проведения указанных работ с Арендатором за 2 рабочих дня до даты планируемого посещения.

3.2.1.2. В случае получения Арендодателем сведений о планируемом проведении плановых/внеплановых проверок Государственными органами, Арендодатель обязан незамедлительно направить соответствующее письменное уведомление Арендатору с указанием на дату и время планируемого проведения проверки для обеспечения Арендатором присутствия представителей Арендатора.

3.2.2. При аварии или при возникновении угрозы нанесения вреда Зданию, Помещениям или в случае несанкционированного проникновения третьих лиц в Здание, Помещения Арендодатель или любой подрядчик Арендодателя имеет право на доступ в Арендованные Помещения в отсутствие Арендатора и без предварительного уведомления. Арендодатель обязуется немедленно уведомить Арендатора об осуществлении такого доступа.

3.2.3. Арендодатель вправе в любое время проводить или обеспечивать проведение в Здании или на Земельном участке строительные работы либо отделочные работы Арендодателя и разрешать выполнение таких работ другим арендаторам Помещений в Здании, при условии, что Арендодатель обязуется принимать все обоснованные меры для обеспечения положения, при котором такие работы не будут создавать неоправданных помех для использования Арендатором Помещений в соответствии с Договором аренды, и обязуется принять разумные меры по устранению любых таких помех в случае их возникновения.

3.2.4. Арендодатель вправе с предварительного письменного согласия Арендатора использовать наименование Арендатора, наименование иных компаний группы Арендатора, любых производных от их наименований или выражений, которые могут опосредованно указывать на взаимосвязь указанных наименований в материалах, предназначенных для рекламы, стимулирования продаж/сдачи в аренду, пресс-релизах, иных информационных материалах о Здании.

3.2.5. Арендодатель считается полностью исполнившим обязательства по передаче Помещения с даты подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Арендодатель вправе не давать Арендатору письменное разрешение на проведение работ по Переустройству (проведение СМР) в случае нарушения Арендатором порядка получения такого разрешения согласно разделу 4 настоящего Договора.

3.2.7. Арендодатель не несет ответственности за повреждение имущества Арендатора в арендуемом Помещении, за исключением случаев, когда повреждение имущества Арендатора произошло по вине Арендодателя.

3.2.8. Риски гибели или повреждения Помещения и иного имущества Арендодателя несет Арендатор с момента подписания Передаточного акта.

3.2.9. Арендодатель вправе производить обмер, видео- и фотосъемку Помещения - исключительно для проверки технического, пожарного, санитарно-гигиенического и иного состояния, для страхования или оценки имущества и/или Помещения, а также соблюдения условий его использования в соответствии с условиями настоящего Договора по предварительному письменному уведомлению Арендатора за 2 (два) рабочих дня до проведения такого осмотра, обмера, видео- и фотосъемки Помещения. Осмотр производится уполномоченными на то представителями Арендодателя в присутствии представителей Арендатора в течение рабочего дня, без нарушения нормального режима деятельности Арендатора. При этом Арендодатель обязан письменно согласовать с Арендатором любое опубликование видео - и/или фото-продукции, произведенной Арендодателем в Помещении.

3.2.10. При проведении планового ремонта Арендодателем, а также в случае необходимости при подключении новых потребителей электрической энергии, производить полное или частичное ограничение подачи Арендатору электроэнергии. О предстоящем ограничении Арендатор письменно уведомляется не позднее, чем за 5 дней до предстоящего ограничения. В случае возникновения (угрозы возникновения) аварийных электроэнергетических режимов по причине возникновения (угрозы возникновения) дефицита электрической энергии и мощности и (или) падения напряжения, перегрузки электротехнического оборудования и в иных чрезвычайных ситуациях в сетях производить полное и (или) частичное ограничение режима потребления (аварийное ограничение), в том числе без согласия Арендатора. В обоих из указанных в настоящем пункте случаев полное или частичное ограничение подачи Арендатору электроэнергии не должно превышать общей продолжительностью 72 часов в год, но не более 24 часов подряд.

3.2.11. Арендодатель имеет право свободно продать, заложить, и иным образом обременить или распорядится своими правами на Здание, при условии, что такое распоряжение правами Арендодателем будет осуществляться на всё Здание целиком, или Земельный участок. Арендодатель (или какой-либо его цессионарий) вправе осуществить уступку (передачу) всех или какой-либо части своих прав и обязанностей по Договору любому лицу, направив предварительное письменное уведомление Арендатору. Арендатор соглашается с тем, что, в случае уступки (передачи) Арендодателем своих прав и (или) обязанностей по Договору аренды Арендатор обязан по требованию Арендодателя (или каких-либо цессионариев Арендодателя) оформить подтверждение уступки (передачи) либо какие-либо дополнительные документы, которые могут быть оказаться необходимыми или целесообразными, в форме, указанной Арендодателем.

Переход права собственности на Здание и Земельный участок к другому лицу, а также наступление иных событий, указанных в настоящем пункте, не прекращает действие настоящего Договора аренды.

3.2.12. Арендодатель вправе вносить изменения в указанные Регламент путем подписания Сторонами соответствующего письменного соглашения. В отношении Арендатора Регламент подлежит применению в части, не противоречащей Договору аренды, в случае какого-либо противоречия и/или несоответствия между Регламентом и положениями Договора аренды, последние имеют преимущественную силу.

3.3. Обязанности Арендатора:

3.3.1. Принять Помещения у Арендодателя по Передаточному акту (по форме Приложения № 5 настоящего Договора) в сроки, установленные п. 5.1. настоящего Договора.

3.3.2. Соблюдать и обеспечить соблюдение своими работниками, посетителями, подрядчиками, субарендаторами Регламента (Приложение № 4 настоящего Договора).

3.3.3. В случае принятия решения Арендатором о проведении работ по Переустройству, в срок не менее 15 (пятнадцати) рабочих дней до начала проведения таких работ:

- 1) письменно уведомить Арендодателя о таком решении;
- 2) предоставить Арендодателю на согласование эскизные решения по оформлению интерьера Помещения, подготовленные согласно требованиям, имеющимся в Приложении № 6 настоящего Договора;
- 3) предоставить Арендодателю на согласование Проектную и иную документацию, необходимую для производства работ по Переустройству в составе и в порядке, предусмотренном в разделе 4 настоящего Договора аренды.

3.3.4. Арендатор имеет право без согласия Арендодателя сдать в субаренду часть Помещения любым аффилированным лицам Арендатора, при условии предоставления документов, подтверждающих аффилированность (или взаимосвязанность) таких лиц. Передача в субаренду Арендусмых помещений иным третьим лицам либо под иные назначения подлежит обязательному письменному согласованию с Арендодателем в срок не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты предполагаемого заключения договора субаренды. В письме с просьбой о согласовании возможности передачи Помещений (части Помещений) в субаренду Арендатор обязан указать следующие сведения и предоставить следующую информацию: наименование и реквизиты субарендатора; целевое назначение Помещения (части Помещения); план Помещения с выделенной частью под субаренду; технические требования субарендатора к Помещению; срок субаренды; условия страхования гражданской ответственности; необходимость проведения субарендатором работ по Переустройству (с указанием планируемых видов работ), сроки, план и график работ по Переустройству.

3.3.5. В случае если одна из Сторон Договора необоснованно откажется или намеренно, без уважительных причин, будет затягивать подписание Передаточного акта (под отказом для целей настоящего пункта Договора понимается не подписание одной стороной из Сторон Передаточного акта в течение 10 (десяти) календарных дней с даты, указанной в п. 5.1. настоящего Договора), Помещения будут считаться переданными Арендатору с даты фактического получения Арендатором направленного ей для подписания Передаточного акта.

3.3.6. В сроки, установленные настоящим Договором, вносить Арендную плату и иные согласованные Сторонами платежи, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.7. Использовать и содержать полученные в аренду Помещения (с произведенными в результате Переустройства улучшениями) в соответствии с условиями настоящего Договора аренды, включая все неотъемлемые Приложения к настоящему Договору аренды, и исключительно по прямому назначению Помещения. Соблюдать Применимое законодательство, включая, но не ограничиваясь любыми правилами, требованиями и положениями, техническими регламентами, предусмотренными Применимым законодательством, Регламент Арендодателя, иные документы, правила, регламенты, инструкции, рекомендации и письма пожарных инспекций, санитарно-эпидемиологических служб и других Государственных органов.

3.3.8. С учетом условий Акта разграничения эксплуатационной ответственности

использовать и содержать Помещения в надлежащем санитарном состоянии, обеспечивать пожарную и электробезопасность в порядке, регламентируемом правилами эксплуатации электроустановок, противопожарными правилами, санитарно-техническими правилами, СНиПами и другими нормативными документами, распространяющими свое действие на Помещения, правилами и указаниями Арендодателя, также в соответствии с Применимым законодательством.

3.3.9. Обеспечивать накопление отходов от производственной (хозяйственной) деятельности в соответствии с требованиями Применимого законодательства в местах, расположенных на Территории земельного участка и специально предназначенных для сбора отходов, в том числе ТКО. Соблюдать самостоятельно и за свой счет требования природоохранного, экологического законодательства и иного Применимого законодательства. Соблюдать экологическую безопасность при эксплуатации Помещений и ведении своей хозяйственной деятельности.

3.3.10. При условии документального подтверждения Арендодателем таких расходов, компенсировать Арендодателю плату за превышение Арендатором при осуществлении своей деятельности в арендуемых Помещениях предельно допустимого сброса запрещенных веществ (жиры, СПАВ, фенолы, фосфор фосфатов и др.), в соответствии с «Порядком взимания платы за прием (сброс) сточных вод и загрязняющих веществ в системы коммунальной канализации Санкт-Петербурга».

3.3.11. Не производить Переустройства, иные СМР в Помещениях без письменного согласия Арендодателя и Государственных органов. Арендатор самостоятельно и за свой счет получает согласования Государственных органов при проведении Переустройства и СМР в Помещениях.

3.3.12. Арендатор при эксплуатации Помещений, а также выполнении работ по Переустройству Помещений, несет ответственность за соблюдение настоящего Договора, Приложений к нему, СНиП, СП, Технических регламентов, градостроительных и иных норм, установленных правил техники безопасности, противопожарной и экологической безопасности, а также иного Применимого законодательства, в частности обязан соблюдать следующее (включая, но не ограничиваясь):

- 1) хранить и складировать мусор, и иные отходы от своей деятельности в специально отведенных в Здании и на территории Земельного участка для этого местах; не допускать захламления бытовым и строительным мусором Помещений и Мест общего пользования, прилегающей территории, Земельного участка;
- 2) вывозить строительный мусора, отходы от своей деятельности за свой счет, привлекая специализированные организации;
- 3) соблюдать при производстве работ по Переустройству все требования Применимого законодательства;
- 4) проводить ежедневную уборку мусора непосредственно на месте выполнения Арендатором работ по Переустройству и СМР;
- 5) проводить инструктаж своих работников, работающих в Здании, по соблюдению правил безопасности и охране труда;
- 6) курить только в специально отведенных для этого местах;
- 7) не хранить в Местах общего пользования имущество без соответствующего предварительного письменного согласия Арендодателя;
- 8) не складировать на Местах общего пользования, территории Земельного участка, на иных территориях, примыкающих к Зданию, и в Здании горюче-смазочные материалы, автошины и прочее пожароопасное имущество;
- 9) не использовать Помещения в противоречии с их назначением, указанным в настоящем Договоре аренды, или способом, при котором значительно увеличивается уровень шума в

Помещениях или в Здании;

10) не использовать Помещения способом, который может поставить под угрозу безопасность Помещений и Здания или который не соответствует требованиям Применимого законодательства и/или общественного порядка;

11) не использовать Помещения способом, который предполагает использование каких-либо опасных или загрязняющих веществ, влечет перегрузку полов, потолков, несущих конструкций Здания или каких-либо приборов, систем, оборудования, коммуникаций, в соответствии с Применимым законодательством, техническими нормами, инструкциями и рекомендациями производителей;

12) не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемых Помещений, иных помещений или площадей Здания, Мест общего пользования, Здания в целом, прилегающей к Зданию территории, Инженерных систем и оборудования Здания.

Арендатор обязан обеспечить соблюдение указанных запретов работниками, посетителями, субарендаторами (если применимо) или подрядчиками Арендатора.

Помимо настоящего пункта Договора аренды Арендатор обязуется соблюдать и обязуется обеспечить соблюдение Регламента (Приложение № 4 настоящего Договора), Требований к оформлению эскизных решений (Приложение № 6 настоящего Договора), Требований к проведению СМР (Приложение № 7 настоящего Договора) работниками, посетителями, субарендаторами (если применимо) или подрядчиками Арендатора.

3.3.13. Арендатор обязуется при осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности, охраны труда при работе с энергооборудованием, любыми установками, приборами и оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своего персонала и (или) привлеченных лиц соответствующих допусков и иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью людей. Арендодатель не несет ответственности за нарушение Арендатором установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и за причинение в связи с этим вреда имуществу и здоровью каких-либо лиц, и такая ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

3.3.14. Арендатор не имеет права вносить в Помещение и хранить, включая временное размещение, предметы и вещества, а также совершать действия, которые могут причинить ущерб имуществу, жизни и здоровью людей, нормальным условиям труда и пребывания в Помещении, в том числе: вносить и хранить взрывчатые, взрыво- и пожароопасные, легковоспламеняющиеся вещества, наркотические и ядовитые вещества, боеприпасы и оружие, включая их части (за исключением сотрудников охранных предприятий Арендатора (субарендаторов), имеющих соответствующие лицензии/разрешения, предусмотренные действующим законодательством РФ - в отношении оружия и боеприпасов); пользоваться звуко- и радиоизлучающими и вибрационными установками с параметрами, превышающими допустимые (перегружать электрические и иные сети, устанавливать приборы и оборудование, эксплуатация которого может привести к превышению допустимой мощности. Арендатор также обязуется не допускать вышеперечисленные действия со стороны своих субарендаторов, своих работников и работников субарендаторов, своих посетителей и посетителей субарендаторов и привлеченных Арендатором или субарендаторами для выполнения работ третьих лиц.

3.3.15. Арендатор обязан назначить представителя, представляющего и действующего от имени Арендатора по всем вопросам использования Помещений и Здания, а также определить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Помещений и электробезопасность, и письменно уведомить Арендодателя о назначении таких лиц (или их замене) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их назначения (или замены) или в

течение 5 (пяти) дней с даты запроса Арендодателем, с предоставлением заверенных Арендатором копий приказов об их назначении.

3.3.16. Не передавать свои права по настоящему Договору третьим лицам без письменного согласия Арендодателя. Не передавать Помещения (части помещений) в субаренду третьим лицам без письменного согласия Арендодателя за исключением предусмотренного п. 3.4.4. Договора.

3.3.17. Арендатор обязан содержать Помещения и финишное покрытие Кровли в надлежащем состоянии, осуществлять необходимый Текущий ремонт, а также ремонт Помещений, необходимость в котором возникла в связи с причинением им ущерба Арендатором, субарендаторами, или третьими лицами, привлеченными Арендатором или субарендаторами для выполнения работ.

3.3.17.1. В случае если Помещения или Инженерные системы и оборудование в Помещении, находящиеся в ведении Арендатора, согласно Акта разграничения балансовой принадлежности, имеют недостатки, либо находятся в состоянии, препятствующие или затрудняющие оказание Арендодателем Эксплуатационных и/или Коммунальных услуг, препятствующие или затрудняющие функционированию(е) Здания в целом, или ухудшают внешний вид Здания или внешний вид Мест общего пользования (вид на Помещения из атриума Здания), наносят ущерб либо создают угрозу ущерба иным помещениям Здания, Инженерным системам и оборудованию и/или другому имуществу Арендодателя или иных арендаторов Здания, то ремонт и устранение таких недостатков и/или приведение в состояние, устраняющее вышеуказанные последствия, должен быть начат Арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты получения письменного требования от Арендодателя (либо ранее указанного срока в том случае, если Арендодатель предъявляет обоснованное требование об этом) и закончен в разумные сроки, согласованные Сторонами. В случае если Арендатор не выполняет такое требование, Арендодатель имеет право осуществления ремонтных работ по устранению указанного ущерба за счет Арендатора, расходы на которые Арендатор возмещает по требованию Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней при условии представления последним счета и подтверждающих расходы документов.

3.3.17.2. Ремонт Мест общего пользования, необходимость в котором возникла в связи с причинением ущерба Арендатором, субарендаторами, или третьими лицами, привлеченными Арендатором или субарендаторами для выполнения работ, должен быть начат Арендатором в течение 10 (десяти) дней с даты получения письменного требования от Арендодателя (либо ранее указанного срока в том случае, если Арендодатель предъявляет обоснованное требование об этом) и закончен в разумные сроки, согласованные Сторонами.

В случае если Арендатор не выполняет такое требование, Арендодатель имеет право доступа в Помещения и осуществления ремонтных работ, расходы на которые Арендатор возмещает по требованию Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней при условии представления последним счета и подтверждающих расходы документов.

3.3.18. Арендатор обязан исполнять Применимое законодательство и требования всех Государственных органов в отношении Здания/Помещений или его/их использования, и обязан проводить Переустройства в Помещениях так, чтобы они соответствовали требованиям всех Государственных органов и Применимому законодательству. Арендатор обязан своевременно исполнять все правомерные уведомления и предписания, полученные Арендатором от любого компетентного Государственного органа в отношении Помещений или их использования; предоставлять Арендодателю копии любых уведомлений, предписаний или свидетельств, или проектов уведомлений, предписаний или свидетельств, затрагивающих или способных затронуть Помещения или Здание, как только такие документы будут получены Арендатором или ему станет известно об этом. По запросу

Арендодателя принимать меры самостоятельно или совместно с Арендодателем по таким уведомлениям, предписаниям или свидетельствам, как этого может разумно требовать Арендодатель.

3.3.19. Арендатор обязан беспрепятственно допускать в рабочее время, а в аварийных случаях и в нерабочее время, представителей Арендодателя в соответствии с п.п. 3.2.1. – 3.2.1.2. настоящего Договора.

3.3.20. Арендатор обязан немедленно извещать Арендодателя о любом повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Помещениям ущерб и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы, против дальнейшего разрушения или повреждения арендуемых Помещений.

3.3.21. Арендатор несет ответственность за весь документально подтвержденный ущерб, причиненный арендованным Помещениям, Местам общего пользования или другим площадям, Инженерным системам и оборудованию вследствие небрежности или неправомерного поведения субарендаторов/работников/посетителей (вкл. лиц, связанных с Арендатором гражданско-правовыми договорами) Арендатора. В этом случае Арендатор обязан по требованию Арендодателя полностью возместить причиненный документально подтвержденный ущерб в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента предъявления Арендодателем соответствующего требования и счета.

3.3.22. Самостоятельно и за свой счет содержать рекламу (в случае наличия таковой) и объекты для размещения информации, а также иное и оборудование в аккуратном, чистом и безопасном состоянии.

3.3.23. Осуществлять за свой счет уборку Помещений. Осуществлять накопление твердых коммунальных и иных отходов от производственной деятельности в специально отведенных Арендодателем местах.

3.3.24. Оплачивать электронные пропуска, ключи для своих сотрудников по тарифам Арендодателя в случае их утери.

3.3.25. В случае аварий, возникших по вине Арендатора, производить устранение последствий аварий в разумные сроки и за свой счёт.

3.3.26. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает эксплуатацию и техническое обслуживание Инженерных систем и оборудования, расположенного в Помещениях и находящихся в зоне ответственности Арендатора, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3 настоящего Договора), с соблюдением норм Применимого законодательства и рекомендаций (инструкций) производителей систем и оборудования. Арендатор заключит с Арендодателем отдельный договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Инженерных систем и оборудования, расположенных в Помещении и находящихся в зоне ответственности Арендатора, или согласует с Арендодателем привлечение к осуществлению указанных функций иное третье лицо, которое будет обслуживать такие инженерные системы и оборудование, а также по запросам Арендодателя, в течение 5 (пяти) дней, Арендатор обязуется предоставлять Арендодателю документы и копии договоров на эксплуатацию и техническое обслуживание, лицензии обслуживающих организаций, акты выполненных работ, подтверждающие, что эксплуатация и техническое обслуживание ведется с соблюдением Применимого законодательства при условии наличия у таких третьих лиц всех необходимых лицензий, разрешений для осуществления такой деятельности. В случае если при проведении Арендодателем осмотра или работ в отношении Инженерных

систем и оборудования Арендодателем будет выявлена необходимость проведения работ в отношении Инженерных систем и оборудования, расположенных в Помещении, техническое обслуживание и эксплуатацию которых, в соответствии с Актом разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3 настоящего Договора), осуществляет Арендатор, Арендодатель должен сообщить об этом Арендатору, а Арендатор не вправе необоснованно отказать от проведения таких работ.

3.3.27. Проводить работы по Переустройству согласно разделу 4 настоящего Договора и Требованиям к проведению строительно-монтажных работ (работ по Переустройству), являющихся Приложением № 7 настоящего Договора и Регламента.

3.3.28. Не размещать на кровле, обозначенной на Плате помещений (Приложение № 1 к Договору) оборудование и/или иное имущество без письменного согласия Арендодателя.

3.3.29. При эксплуатации Кровли, обозначенной на Плате помещений (Приложение № 1 к Договору) любые правила пользования Помещениями, а также права Арендатора в отношении Помещений, упомянутые в настоящем Договоре, распространяют своё действие и в отношении кровли.

3.3.30. Гражданскую ответственность за вред, причиненный имуществу Арендодателя, а также имуществу, жизни и здоровью третьих лиц на время проведения любых строительно-монтажных и иных работ по кровле, а также гражданскую ответственность за вред, причиненный имуществу Арендодателя, а также имуществу, жизни и здоровью третьих лиц при эксплуатации кровли с «01» мая 2020 года несет Арендатор. В срок до «01» мая 2020 года Стороны подписывают отдельный Акт сезонного доступа на Кровлю.

3.3.31. По первому требованию Арендодателя включать и выключать внутреннее освещение (декоративную подсветку) в куполе и световом фонаре Здания.

3.4. Права Арендатора:

3.4.1 Беспрепятственно пользоваться Помещениями, иметь право доступа на Кровлю в обозначенный Сторонами период, Местам общего пользования (необходимыми для доступа в Помещение) и Инженерными системами и оборудованием, необходимыми для использования Помещений по назначению, указанному в Договоре аренды, а также осуществлять все иные права Арендатора по Договору Аренды в течение срока аренды без какого-либо вмешательства или препятствий со стороны Арендодателя с учетом условий и требований, указанных в настоящем Договоре и Приложениях, являющихся неотъемлемыми частями настоящего Договора аренды. При этом Арендодатель имеет право переносить Инженерные системы и оборудование по своему усмотрению, при условии, что это не будет препятствовать Арендатору использовать Помещения в соответствии с назначением. Арендатор обязан содержать Инженерные системы и оборудование, находящиеся в Помещении, в чистоте и свободными от каких-либо ядовитых, опасных или вредных веществ, а также освобождать Инженерные системы и оборудование, находящиеся в Помещении, от любого иного оборудования (причиняющего вред) и исправлять любой документально подтвержденный и фактически подтвержденный ущерб, причиненный ему по вине Арендатора, субарендаторов, или третьих лиц, привлеченных Арендатором или субарендаторами для выполнения работ. настолько быстро, насколько это представляется возможным, в соответствии с разумными требованиями Арендодателя.

3.4.2 Арендодатель настоящим разрешает Арендатору указывать название Здания в своих информационных брошюрах и маркетинговых материалах, касающихся деятельности

Арендатора в Помещениях.

3.4.3. Арендатор имеет право осуществлять в течение всего Срока аренды погрузки и разгрузки своего имущества и имущества своих подрядчиков, в зоне Здания и Земельного участка, предназначенной для погрузки и разгрузки, обозначенной в Характеристиках Помещения (Приложение №2 настоящего Договора), в соответствии с Регламентом (Приложение № 4 настоящего Договора) и согласно графику, согласованному Сторонами в письменном виде.

3.4.4. Арендатор вправе использовать адрес Здания для регистрации юридического адреса места нахождения Арендатора либо его аффилированных лиц по отдельному письменному согласованию с Арендодателем.

3.4.5. По письменному согласованию с Арендодателем и при наличии разрешений Государственных органов (включая, но, не ограничиваясь, КГИОП и МВК), в соответствии с Применимым законодательством, производить Переустройство Помещений.

3.4.6. Выбирать поставщика услуг телефонной связи, интернет-провайдера и т.п. из компаний, согласованных с Арендодателем. При этом, если такой поставщик услуг на момент заключения настоящего Договора не имеет своего оборудования в Здании, необходимые подключения и работы проводятся за счет Арендатора. Арендатор вправе заключать договоры с провайдером (провайдерами) на столько местных /международных/ выделенных линий, сколько ему необходимо. Арендатор будет отвечать за оплату всех сборов на подключение к телекоммуникационному провайдеру для предоставления ему услуг. Арендодатель обязуется обеспечить возможность выбранному провайдеру в проведении всех необходимых для оказания таким провайдером Арендатору телекоммуникационных услуг в Помещении, если такие работы не влекут собой нанесение Помещению и/или Зданию вреда.

3.4.7. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя уступать (передавать) все или часть своих прав и обязанностей по Договору аренды другому лицу или отчуждать (обременять) их иным образом.

3.4.8. Арендатор имеет право сдавать в субаренду часть Помещений или все Помещения иным лицам с предварительного письменного согласия Арендодателя. Молчание Арендодателя на запрос Арендатора о согласовании сдачи части Помещений или всех Помещений в субаренду не является согласием. Арендатор имеет безотзывное право в течение всего Срока аренды без необходимости получения согласия Арендодателя сдавать в субаренду часть Помещения любым аффилированным лицам Арендатора, при условии предоставления документов, подтверждающих аффилированность (или взаимосвязанность) таких лиц. Передача в субаренду Арендуемых помещений иным третьим лицам либо под иные назначения подлежит обязательному письменному согласованию с Арендодателем.

3.4.9. Во избежание недоразумений, Арендатор обязуется не сдавать Помещения в субаренду:

- Религиозным организациям;
- Учебным, образовательным и медицинским учреждениям;
- Физическим лицам, чья деятельность сопряжена с хранением и ношением оружия;
- Физическим лицам и юридическим лицам, для целей создания игорного бизнеса;
- Детективным агентствам;
- Ночным клубам, барам, дискотекам;
- Физическим лицам или организациям, проводящим кастинг;

— Любым структурам, имеющим прямое или косвенное отношение к дипломатическим структурам.

3.4.10. Независимо от заключения какого-либо договора субаренды Помещений в соответствии с Договором аренды Арендатор несет перед Арендодателем обязательства по выполнению всех обязанностей Арендатора по Договору аренды. Арендатор обязуется незамедлительно исправить любое нарушение обязательств Арендатора по Договору аренды, которое произошло как по вине Арендатора, так по вине субарендатора.

3.4.11. Необходимость проведения Текущего ремонта, его объем и периодичность определяется Арендатором самостоятельно в рамках требования применимого законодательства РФ за исключением случаев, указанных в 3.3.17.1 и 3.3.17.2 Договора.

3.4.12. В течение всего Срока аренды если иное не установлено настоящим Договором, Арендатор вправе требовать обеспечения Арендодателем круглосуточного и ежедневного, беспрепятственного доступа в Помещения и на Кровлю (в указанный в настоящем Договоре период доступа на Кровлю, своим сотрудникам, партнёрам, иным третьим лицам по указанию Арендатора.

3.4.15. В целях обеспечения возможности использования Помещений в качестве офиса согласно п. 2.1. Арендатору предоставлено право размещения и организации в Помещениях зон для приёма сотрудниками и гостями Арендатора пищи, размещения в таких зонах бытовой техники для хранения и разогрева пищи (включая, но не ограничиваясь: микроволновых печей, кулеров/бойлеров с водой, холодильников). Указанное право размещения и организации указанных зон возникает у Арендатора только после согласования Арендодателем Проектной документации, согласно порядка, обозначенного в разделе 4 настоящего Договора.

3.4.16. Арендатор вправе в целях осуществления охраны имущества Арендатора самостоятельно осуществлять заключение договоров на установку систем контроля удаленного доступа и систем видеонаблюдения в Помещениях.

4. Переустройство (производство СМР) и улучшение Помещений.

4.1. Арендодатель передает Арендатору Помещения в состоянии: без отделки; не готовое к эксплуатации под назначение, указанное в п. 1.1. настоящего Договора; под производство Арендатором за свой счёт и своими силами работ по Переустройству, необходимых для приведения Помещений в состояние, годное для использования по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора. Указанное обстоятельство (неготовность Помещений для использования по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора) не является препятствием в фактическом пользовании Арендатором Помещениями для производства Переустройства. Подписанием настоящего Договора Арендатор подтверждает, что ознакомлен с техническим состоянием и характеристиками Помещения, указанными в Приложениях № 1 и 2 настоящего Договора аренды и его удовлетворяют качественные характеристики Помещений.

4.2. В случае принятия Арендатором решения о проведении работ по Переустройству, стороны договорились руководствоваться условиями настоящего раздела Договора и требованиями к проведению строительно-монтажных работ (работ по Переустройству), являющихся Приложением № 7 настоящего Договора. Переустройство включает в себя любые строительные (включая, но не ограничиваясь ремонтные, отделочные) и/или инженерные работы внутри Помещений. Результаты работ, указанные в настоящем пункте,

являются неотделимыми улучшениями Помещений. Во избежание разногласий в определении статуса производимых Арендатором улучшений (отделимые/неотделимые без вреда для Помещения) Стороны заранее, в письменной форме, согласовывают порядок и статус предполагаемых улучшений. Объем и границы, производимых Сторонами проектных и строительно-монтажных работ определяются разделительной ведомостью (Приложение №9).

4.3. После согласования Арендодателем документов, указанных в п. 4.4. настоящего Договора, Арендатор осуществит Переустройство (строительно-монтажные работы и отделку помещений) своими силами и за свой счет в согласованный Сторонами срок.

4.4. Не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней до начала производства работ по Переустройству Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о принятии решения о проведении работ по Переустройству (с указанием планируемых сроков производства работ), с приложением к такому уведомлению следующих документов:

- 1) Эскизные решения по оформлению интерьера Помещения, подготовленные согласно требованиям, имеющимся в Приложении № 6 настоящего Договора;
 - 2) Проектная документация по производству Переустройства в Помещениях (включая, но не ограничиваясь инженерные разделы: общеобменной вентиляции и кондиционирования, отопления, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, канализации, охранной системы, всех противопожарных систем, систем внутренней связи и трансляции и иных систем), выполненная в соответствии с Применимым законодательством. Арендодатель имеет право запрашивать у Арендатора иные разделы Проектной документации, не поименованной в настоящем пункте.
 - 3) Спецификации к Проектной документации;
 - 4) Наименование, учредительные документы на строительную компанию, которая будет осуществлять данные работы и компании, которая будет осуществлять контроль за проведением работ, копии лицензии таких компании и копии выписок из реестров членов СРО, а также перечень сотрудников таких компании, которые будут непосредственно осуществлять работы или производить контроль (в перечне должны быть отражены следующие данные: ФИО, дата рождения, паспортные данные, и адрес регистрации по месту жительства/временной регистрации, согласия на обработку персональных данных, указанных лиц, должность, документы об образовании на сотрудников, подтверждающие право на выполнение тех или иных работ (в случае если такая аттестация или получение документов об образовании требуется в соответствии с Применимым законодательством);
 - 5) заверенные копии предусмотренных условиями Договора аренды страховых полисов / договоров страхования гражданской ответственности Арендатора/подрядчика Арендатора.
 - 6) график производства работ по Переустройству.
- Указанные документы подлежат обязательному согласованию с Арендодателем. До получения такого письменного согласования Арендатор не вправе приступать к работам по Переустройству.

Проектная документация, содержащая пометку Арендодателя "Одобрено", печать и подпись Генерального директора Арендодателя, считается "согласованной Проектной документацией" для целей Договора аренды.

Никакие изменения согласованной Проектной документации не допускаются без предварительного письменного согласия Арендодателя.

4.5. Помимо документов, указанных в п. 4.4. настоящего Договора аренды, Арендодатель также имеет право в любое время запрашивать у Арендатора, а Арендатор обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней после получения запроса Арендодателя предоставить Арендодателю следующие документы:

- 1) договоры с подрядчиками, сметы к ним;

- 2) задания КГИОП и разрешения КГИОП на проведение работ, акты ввода в эксплуатацию КГИОП о приёмке работ, согласия/разрешения МВК на проведение работ, акты ввода в эксплуатацию Помещений МВК;
- 3) исполнительную документацию на результат проведенных работ по Переустройству (включая, но не ограничиваясь, Акты освидетельствования скрытых работ).

4.6. Арендатор обязуется привлекать к работам, только организации, имеющие соответствующие лицензии на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, а по работам влияющим на безопасность объекта организации, также имеющие соответствующие допуски СРО, согласно Применимому законодательству. Настоящим Арендодатель сообщает Арендатору, что не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация работ по сохранению объектов культурного наследия, согласно пп.15 ч.2 ст. 149 Налогового кодекса РФ. Арендатор гарантирует, что подрядчиками Арендатора получены все лицензии, допуски саморегулируемых организаций к выполнению работ и иные разрешения, необходимые в соответствии с Применимым законодательством для проведения Работ по Переустройству, при этом Стороны соглашаются, что ответственность за получение таких лицензий, допусков и разрешений лежит исключительно на Арендаторе.

4.7. Арендатор самостоятельно и в полном объеме несет ответственность за качественное и надлежащее выполнение всех работ по Переустройству в порядке, установленном Договором Аренды. Арендатор обязан проводить Неотделимые улучшения в Помещениях в соответствии с согласованной с Арендодателем Проектной документацией и Применимым законодательством.

4.8. При производстве работ по Переустройству в Помещениях Арендатор принимает на себя обязательства по соблюдению правил пожарной безопасности, правил техники безопасности, действующих норм электробезопасности, Регламента (Приложение № 4 настоящего Договора), Требований к проведению СМР (работ по Переустройству) (Приложение №7 настоящего Договора), Требований к оформлению эскизных решений (Приложение № 6 настоящего Договора).

4.9. Арендатор обязуется проводить работы по Переустройству таким образом, чтобы не создавать помехи и не чинить препятствия в работе или в пользовании другими арендаторами помещениями Здания и Местами общего пользования в Здании, в частности, не производить в нарушение установленных требований шумные, огнеопасные или иные подобные работы.

4.10. Работы по Переустройству не должны препятствовать выполнению каких-либо работ Арендодателя и другим работам, которые могут производиться в Здании. Арендатор должен согласовать время, срок и порядок проведения Работ по Переустройству, которые могут препятствовать другим работам, производимым Арендодателем или другими арендаторами, или нормальной деятельности других арендаторов Здания.

4.11. Работы по Переустройству не должны наносить ущерб или создавать угрозу нанесения ущерба Помещениям, Зданию или территории Земельного участка.

4.12. Арендатор обязуется обеспечить проведение и завершение работ по Переустройству, используя только сертифицированные в Российской Федерации материалы и оборудование.

4.13. Вывоз и утилизация мусора и отходов, образованных в ходе проведения работ по Переустройству, из Помещений за пределы Здания и территории Земельного участка

производится Арендатором, в течение 2 (двух) дней, своими силами и за свой счет, либо, по отдельному письменному соглашению Сторон, Арендодателем за счет Арендатора.

4.14. Арендодатель имеет право производить технический надзор и строительный контроль работ по Переустройству. Стороны создают совместную комиссию (из уполномоченных представителей Арендатора, Арендодателя), члены которой проводят еженедельные совещания по взаимодействию Сторон в рамках проведения и приёмки выполненных работ по Переустройству. Итоги совещаний оформляются в письменном виде (протоколом), подписываемым представителями Сторон. Представители Арендодателя имеют право в любое время проводить осмотр места производства работ и, при необходимости, выдавать в устном и/или письменном виде свои замечания, если производство работ может повредить имущество и повлечь ущерб для Арендодателя. Указания и замечания Арендодателя являются обязательными для Арендатора (и подрядчиков Арендатора). Арендодатель имеет право приостановить работы Арендатора (и подрядчиков Арендатора) по Переустройству до устранения замечаний и указаний Арендодателя.

4.15. В связи с проведением работ по Переустройству в Помещениях Арендатор также обязуется:

- 1) Принимать меры предосторожности, которые могут быть разумным образом запрошены Арендодателем и/или его страховщиками с целью защиты Здания;
- 2) При выполнении Неотделимых улучшений обеспечить доступ представителей Арендодателя для осуществления контроля за работами или с целью проведения испытаний инженерных и электрических систем Здания, или с целью осуществления координации работ между Арендодателем (подрядчиками Арендодателя) и различными арендаторами в Здании, либо с целью устранения аварийных ситуаций, обстоятельств, создающих угрозу возникновения аварийных ситуаций или последствий таких аварий. Во избежание сомнений, Арендодатель не оказывает Арендатору услуги по техническому надзору за работами по Переустройству;
- 3) Выполнить разумные требования и предписания Арендодателя в целях организации и координации работ Арендатора по Переустройству.

4.16. В случаях, когда имеют место существенные нарушения в порядке ведения работ по Переустройству, в частности, создающие угрозу жизни и здоровью людей или причинения ущерба окружающей среде, либо ухудшающие состояние Помещений или Здания, или создающие аварийную ситуацию в Помещениях или Здании, Арендатор обязан незамедлительно приостановить выполнение работ по Переустройству и устранить соответствующие нарушения и/или оказать любое необходимое Арендодателю содействие в устранении таких нарушений или их последствий.

4.17. В случае если работы по Переустройству выполняются с недостатками (дефектами), то по мотивированному письменному требованию (уведомлению) Арендодателя Арендатор обязан в срок, указанный Арендодателем, и за свой счет устранить любые выявленные недостатки (дефекты).

4.18. Любые затраты Арендодателя в связи с нарушением Арендатором порядка выполнения работ по Переустройству или ликвидацией их последствий, подлежат возмещению Арендатором в полном объеме.

4.19. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней до начала приёмки выполненных работ Арендатор обязан осуществить вызов Арендодателя на такую приёмку и передать Арендодателю копию исполнительной документации в отношении результата работ по Переустройству и эксплуатационную документацию в отношении установленного Арендатором

оборудования, надлежащим образом подготовленную и соответствующую Проектной документации, Договору аренды и Применимому законодательству. Исполнительная документация в отношении выполненного результата работ по Переустройству передается Арендодателю по акту в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе и в 1 (одном) экземпляре на электронном носителе с сопроводительным письмом за подписью ответственного лица Арендатора, содержащем перечень передаваемой исполнительной документации.

4.20. Арендатор обязан самостоятельно и за свой счет получить всю необходимую, в соответствии с Применимым законодательством, исходно-разрешительную документацию или согласования Проектной документации для проведения Переустройства в Государственных органах, а также любую иную документацию, подтверждающую правомерность проведения Переустройства.

4.21. В случае предъявления к Арендодателю любых претензий, исков или иных требований со стороны Государственных органов или третьих лиц в отношении Помещений, если такие требования предъявляются вследствие несоответствия Проектной документации Применимому законодательству или вследствие ненадлежащего качества работ по Переустройству, Арендатор обязуется возместить Арендодателю расходы и затраты, связанные с необходимостью осуществления строительных и иных подобных работ в связи с перестройками, модификациями Помещений и изменениями к согласованной Проектной документации.

В случае если по вине Арендатора в результате несоблюдения Арендатором или подрядчиками Арендатора (в том числе работниками, субподрядчиками и иными контрагентами подрядчика Арендатора) норм Применимого законодательства, а также требований и/или предписаний Государственных органов и иных 3-х лиц, на Арендодателя будет возложена ответственность Государственными органами и/или к нему будут применены какие-либо санкции, то Арендатор обязан в полном объеме возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими своими (а равно как подрядчика) виновными действиями/бездействием (включая компенсацию штрафных санкций) в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующих требований Арендодателя.

Возмещение предъявленных Арендодателю по вине Арендатора или подрядчиком Арендатора убытков может производиться путем удержания соответствующих денежных средств (или зачета встречных однородных обязательств) при осуществлении взаиморасчетов по Договору. Если по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего требования Арендодателя о компенсации убытков (включая компенсацию штрафных санкций), сумма убытков не будет уплачена Арендодателю, то данная сумма может быть удержана Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке из Обеспечительного платежа (с последующим обязательством Арендатора по восстановлению суммы Обеспечительного платежа).

4.22. Стороны будут стремиться разрешать споры, разногласия и требования технического характера (далее – **"Технические Споры"**) в рабочем порядке, однако в случае невозможности таких решений все Технические споры, в частности, Технические Споры, связанные с содержанием Проектной документации, ее согласованием или проведением работ по Переустройству, разрешаются комиссией по разрешению технических споров (далее – **"Техническая Комиссия"**).

4.23. В зависимости от существования Технического Спора в Технической Комиссии должны быть представлены главные инженеры или главные энергетики Арендодателя и Арендатора или их полномочные представители, ответственные представители разработчика Проектной документации Арендатора, проектировщика Здания/Помещения, а также

специалисты служб эксплуатации Арендодателя и Арендатора, или иные специалисты, если по существу Технического Спора необходимо их участие в составе Технической Комиссии. Техническая Комиссия должна состоять из представителей Арендодателя и Арендатора (в равном количестве от каждой Стороны), являющихся специалистами по существу Технического Спора.

4.24. При возникновении Технического Спора Стороны в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента письменного уведомления соответствующей Стороны о возникновении Технического Спора формируют Техническую Комиссию, издав соответствующие приказы о назначении своих ответственных представителей для участия в Технической Комиссии. Решение Технической Комиссии оформляется заключением, подписанным всеми членами Технической Комиссии.

4.25. При недостижении Сторонами договорённости в рамках работы Технической Комиссии в течение 5 (пяти) рабочих дней её работы, Стороны по обоюдному письменному согласию назначают независимого технического эксперта из числа специализированных, лицензированных экспертных и научно-исследовательских организаций или из числа признанных дипломированных специалистов (далее – "**Независимый эксперт**"). Стороны подтверждают, что Независимым экспертом не может выступать представитель организаций, обслуживающих инженерные системы Здания, или представители официальных дилеров инженерных систем или их составных частей, используемых в Здании. При недостижении Сторонами согласия в отношении кандидатуры Независимого эксперта, каждая из Сторон назначает своего эксперта (с учетом ограничений, сформулированных выше), которые, в свою очередь, выбирают независимого эксперта (с учетом ограничений, сформулированных выше).

4.26. Стороны договорились о том, что в случае несогласия с заключением Технической Комиссии или назначенного Независимого эксперта (в зависимости от того, что применимо) любая из Сторон в праве обратиться в суд с целью разрешения спора. Если иное не согласовано Сторонами, до даты окончательного завершения разрешения Технического Спора согласно условиям Договора аренды Стороны поровну несут все расходы, возникающие в связи с таким Техническим Спором.

4.27. После разрешения Технического Спора Сторона, чья правота не будет подтверждена в результате разрешения Технического Спора, обязана возместить другой Стороне все документально подтвержденные расходы другой Стороны, понесенные ею в связи с Техническим Спором.

4.28. В случае если в связи с проведением Арендатором работ по Переустройству Помещений потребуется корректировка специальных технических условий (СТУ) и/или расчета пожарных рисков Арендодатель выполнит необходимые мероприятия по корректировке специальных технических условий (СТУ) и/или расчета пожарных рисков своими силами, но за счет Арендатора.

5. Порядок передачи помещения.

5.1. Передача Помещений Арендатору осуществляется по Передаточному акту, который должен содержать характеристики передаваемых в аренду Помещений и находящихся в них Инженерных систем и оборудования, включая его санитарное и техническое состояние на момент передачи в аренду, наличие исчерпывающего перечня недостатков и повреждений. Подписанием Передаточного акта подтверждается факт передачи Помещений Арендатору и отсутствия у него каких-либо претензий к состоянию переданных ему Помещений и Инженерных систем, и оборудования.

Помещения передаются Арендодателем в порядке, указанном в настоящем Договоре, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения настоящего Договора.
С «01» мая 2020 года обеспечить Арендатору беспрепятственный, исключительный свободный доступ на Кровлю, непосредственно прилегающую к Помещениям мансардного этажа и мезонин-надстройки, отмеченную на плане помещения (Приложение №1) о чём Стороны подписывают соответствующий Акт сезонного доступа. Ежегодно, 30 сентября каждого года, Арендатор и Арендодатель подписывают Акт окончания сезонного доступа. В период с 01 октября по 30 апреля каждого года доступ на Кровлю для Арендатора запрещен и такой доступ не представляется Арендодателем

5.2. В дату передачи Арендатору Помещений, согласно п. 5.1. Договора (в дату открытия сезонного доступа в отношении Кровли) Помещения или Кровля соответственно должны находиться в состоянии: без отделки; не готовое к эксплуатации по назначению согласно п. 2.1. настоящего Договора; под производство Арендатором за свой счёт и своими силами работ по Переустройству, необходимых для приведения Помещений и Кровли в состояние, годное для использования по назначению, указанному в п. 1.1. настоящего Договора.
При передаче Арендатору по Передаточному акту Помещения Арендодатель обязан снять показания счетчиков электроэнергии, установленных на Помещения (в случае реконструкции/модернизации системы холодоснабжения с установкой узла учета электроэнергии, согласно условиям Приложения №9 – также Арендодатель снимет показания счетчика электроэнергии, установленного на системе холодоснабжения) в присутствии Арендатора и зафиксировать их в Передаточном акте.
В случае, если в указанный в п. 5.1. срок в Помещениях невозможно проведение Переустройства по любой из следующих причин: отсутствие электричества, водоснабжения, водоотведения, отсутствие фактического доступа, нахождения иных третьих лиц в Помещении, Арендатор вправе направить Арендодателю мотивированный отказ от приёма Помещений и подписания Передаточного акта, что не освобождает Арендатора от обязательства подписать Передаточный акт после устранения Арендодателем указанных препятствий.

5.3. По окончании Срока аренды, или в случае расторжения Договора аренды досрочно, Арендатор обязан освободить Помещения и передать его, а также находящихся в них Инженерных систем и оборудования, с произведенными Неотделимыми улучшениями Арендодателю по Акту приема – передачи Помещений, а Арендодатель – принять Помещения и подписать Акт приёма-передачи Помещений, в день окончания срока аренды в состоянии, зафиксированном Сторонами на дату подписания Передаточного акта, с учетом нормального износа и произведенных Неотделимых улучшений. Все Отделимые улучшения Помещений являются собственностью Арендатора и вывозятся им самостоятельно. К дате передачи Помещений по Акту приема-передачи Помещения Арендодателю - удалить все вывески, имущество Арендатора, в том числе личное имущество персонала Арендатора, мебель и иные предметы из Помещений и Здания (если иное не будет согласовано Сторонами) без нанесения ущерба Помещениям или Зданию, а при нанесении такового – незамедлительно также исправить любой причиненный ущерб таким образом, который удовлетворяет Арендодателя.
По окончании каждого периода сезонного доступа (30 сентября каждого года аренды) на Кровлю Арендатор обязан освободить Кровлю, передать доступ на Кровлю Арендодателю и подписать Акт окончания сезонного доступа, а Арендодатель – принять Кровлю и подписать Акт окончания сезонного доступа. После подписания Сторонами акта окончания сезонного доступа Арендодатель имеет право закрыть доступ и не пускать Арендатора на территорию Кровли.
Стороны также соглашаются, что при возврате Помещений Арендодатель не будет требовать устранения следующих возможных повреждений:

- отверстия в стенах, перегородках, полах, диаметр которых не превышает 0,5 см, являющиеся следствием демонтажа мебели, предметов интерьера, фурнитуры, элементов декоративного оформления, офисного оборудования и принадлежностей;
- поломка или неправильная работа какого-либо инженерного оборудования, являющиеся следствием нормальной эксплуатации такого оборудования (в том числе в связи с истечением нормативного срока службы такого оборудования или иного срока его эксплуатации, установленного изготовителем или поставщиком такого оборудования), которая не обусловлена демонтажем частей или полностью такого инженерного оборудования;
- незначительные пятна и загрязнения, мелкие царапины и потертости на поверхности стен, потолка и пола, возникшие в процессе нормальной эксплуатации Помещений.

Для целей настоящего Договора Аренды указанные выше повреждения будут включаться в понятие нормального износа без ограничения определения данного термина в соответствии с законодательством и сложившейся практикой.

5.4. Помещения считаются возвращенными с момента подписания уполномоченными представителями Сторон Акта приема-передачи Помещения. Акт приема-передачи Помещения составляется в той же форме, что и Передаточный акт. Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предполагаемой дате передачи Помещений и подписания Акта приема-передачи не менее чем за 1 (Одни) сутки. Арендодатель в свою очередь обязан направить своих уполномоченных представителей для осуществления приемки Помещений и подписания Акта приема-передачи Помещения. В случае, если при подписании Арендодателем Акта приема-передачи Помещения Сторонами будут обнаружены нарушения: неудовлетворительное техническое и санитарное состояние Помещений, разрушение частей Помещений, захламление мусором и отходами, либо иные нарушения условий о состоянии Помещения согласно п. 5.3. Договора, Стороны делают соответствующую запись в Акте приема-передачи Помещения и письменно оговаривают сроки устранения Арендатором либо Арендодателем указанных нарушений за счет Арендатора, наличие иных препятствий в пользовании Арендодателем Помещениями, которые возникли по вине Арендатора и не вследствие нормального износа, при которых Арендодатель был бы вынужден нести затраты и/или принимать иные усилия, направленные на восстановление нормального состояния Помещений. В случае, если Сторонам будет согласовано, что Арендодатель самостоятельно устраняет дефекты в Помещениях с существующими на момент возврата недостатками и нарушениями, то Арендатор обязан возместить Арендодателю понесенные Арендодателем расходы на восстановительный ремонт в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления Арендодателем счета вместе с копиями документов, подтверждающих расходы Арендодателя.

5.5. В случае если Арендатор без уведомления Арендодателя самостоятельно освободил Помещение до истечения срока действия Договора Аренды или до дня досрочного расторжения Договора аренды без подписания Акта приема-передачи Помещения, то Арендатор обязан уплачивать Арендную плату в соответствии с условиями Договора аренды за весь срок до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещений. При этом Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора, которое находится в Помещениях или в Здании. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором его обязанности по уплате Арендной платы, предусмотренной в настоящем пункте, Арендодатель вправе взыскать такие суммы путем обращения взыскания на сумму Обеспечительного платежа.

6. Платежи и порядок расчетов.

6.1. Арендатор обязуется уплачивать Арендодателю за пользование Помещением Арендную плату в сроки, в порядке и на условиях, установленных Договором аренды. Арендная плата состоит из Основной арендной платы и Переменной арендной платы.

Основная арендная плата:

6.2. Для целей определения величины Основной арендной платы Сторонами согласована и зафиксирована арендуемая площадь Помещений, которая составляет:

- 1448,6 кв.м на пятом этаже;
- 1322,4 кв.м на мансардном этаже;
- 48,1 кв.м. в мезонин-надстройке.

Настоящим Стороны договорились, что изменение площади Помещений в результате проведения работ по Переустройству, а равным образом в случаях, когда проведено повторное или дополнительное измерение площади Помещений, не влечет за собой изменение Основной арендной платы.

6.3. Основная арендная плата рассчитывается на основе применимой на дату соответствующего платежа ставки Основной арендной платы за 1 кв.м, исходя из арендуемой площади.

(2021 год) Арендодатель в одностороннем

6.4. Оплата Основной арендной платы производится ежемесячно предоплатой, до 01 (первого) числа месяца подлежащего оплате, безналичным расчетом самостоятельно, при условии направления Арендодателем соответствующего счета на оплату. Оплата за первый месяц начисления Основной арендной платы производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта. За неполный месяц аренды Помещения Основная арендная плата рассчитывается пропорционально количеству дней фактического пользования Помещением.

6.5. Увеличение Основной арендной платы осуществляется через 30 (тридцать) дней с даты получения Арендатором письменного уведомления Арендодателя об изменении Основной арендной платы.

Переменная арендная плата.

6.7. Переменная арендная плата включает в себя плату за потребленную Арендатором электроэнергию (в Помещениях, системой холодоснабжения в Отопительный период). Плата производится на основании показаний счетчиков на Помещения, установленных в Помещении по тарифу ресурсоснабжающих организаций, действующих в отношении Арендодателя, без применения надбавок и доплат. В случае отсутствия в Помещении приборов учета электрической энергии, определение стоимости потребляемой в Помещении Арендатором электрической энергии, производится расчетным путем пропорционально площади арендуемого Помещения.

В Отопительный период помимо платы за потребленную электроэнергию на основании показаний счетчиков на Помещения, установленных в Помещениях, в Переменную арендную плату включается плата за электроэнергию системы холодоснабжения на основании показаний счетчиков на систему холодоснабжения (вкл. чиллеры).

Расходы по электроэнергии затрачиваемой внутренней декоративной подсветкой купола Здания не включаются в Переменную арендную плату, и оплачиваются Арендодателем самостоятельно на основании показаний счетчика, установленного на систему освещения купола (декоративной подсветки).

6.8. Показания счетчиков снимаются Арендодателем ежемесячно между 25 (Двадцать пятым) и 30 (тридцатым) числом каждого месяца.

6.9. Показания счетчиков должны фиксироваться в Акте, подписываемом представителями обеих Сторон. Если, несмотря на предоставление уведомления Арендодателем, представитель Арендатора не участвовал в снятии показаний счетчиков, Арендодатель вправе снять показания счетчиков и подписать Акт самостоятельно.

6.10. Арендодатель обязуется выставлять счет на оплату Арендатором Переменной арендной платы за предыдущий месяц не позднее 20 числа текущего месяца на основании расчетов электроэнергии за предыдущий месяц.

Оплата Переменной арендной платы осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором счета. Арендодатель одновременно со счетом на оплату обязан предоставлять Арендатору расчет Переменной арендной платы.

6.11. Для всех платежей по настоящему Договору датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего получателя платежа.

6.12. Арендатор вместе с Арендной платой по настоящему договору уплачивает НДС, который исчисляется в соответствии с действующим законодательством.

При изменении ставки НДС размеры платежей, предусмотренных Договором, изменяются соответствующим образом с учетом требования законодательства.

6.13. Расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности погасить задолженность по любому из платежей, подлежащих оплате по настоящему Договору.

6.14. В период проведения Арендатором Текущего ремонта Помещения, иных ремонтно-строительных работ, а также Капитального ремонта, необходимость проведения которого возникла вследствие неправомерных действий Арендатора, Арендная плата уплачивается в полном объеме.

6.15. Основания, порядок и сроки изменения размера Арендной платы устанавливаются настоящим Договором.

7. Обеспечительный Платеж.

Обеспечительный Платеж в размере

7.2. Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение всего срока действия настоящего Договора Аренды. На сумму Обеспечительного платежа не начисляются какие-либо проценты.

7.3. Арендодатель, за исключение случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором, возвращает Арендатору Обеспечительный платеж за вычетом сумм, подлежащих выплате

Арендатором в соответствии с условиями настоящего Договора, в срок, не превышающий 5 (пять) рабочих дней с момента окончания срока действия Договора Аренды или его досрочного расторжения.

7.4. Обеспечительный платеж обеспечивает вытекающие из настоящего Договора следующие обязательства: обязательство Арендатора по погашению документально подтвержденного ущерба, обязательства по оплате Арендатора Арендодателю неустоек (пеней, штрафов), предусмотренных настоящим Договором, а также обязательства по оплате Арендатором Арендодателю Арендной платы.

7.4.1. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке удовлетворить свои требования к Арендатору (произвести взыскание) из суммы Обеспечительного платежа в следующих случаях:

- 1) в размере сумм, причитающихся Арендодателю в соответствии с Договором аренды не полученных им в течение 5 (Пяти) дней после установленного Срока платежа;
 - 2) в размере сумм неустоек (пеней, штрафов), предусмотренных Договором аренды не полученных им в течение срока, указанного в п. 9.5. настоящего Договора;
 - 3) в размере сумм не устраненного Арендатором документально подтвержденного ущерба, причиненного Арендодателю в результате повреждений Помещений или Здания не полученных им в течение срока, установленного в письменном требовании Арендодателя.
- Удовлетворение вышеуказанных требований (произведение взыскания) из суммы Обеспечительного Платежа может происходить в порядке статьи 410 Гражданского кодекса РФ.
- Удовлетворение вышеуказанных требований (произведение взыскания) из суммы Обеспечительного Платежа является правом, а не обязанностью Арендодателя.

7.5. Основанием для удовлетворения требований (произведения взыскания) из суммы Обеспечительного платежа является неисполнение Арендатором любого из требований Арендодателя (произведения взыскания), согласно пункта 7.4. настоящего Договора, в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты получения от Арендодателя письменной претензии.

7.6. В случае удовлетворения требований (произведения взыскания) из суммы Обеспечительного платежа (полностью или частично) в соответствии с условиями Договора аренды, а также в случае корректировки суммы Обеспечительного платежа согласно условиям Договора аренды, Арендодатель уведомляет Арендатора о произведенном взыскании или произведенной корректировке в течение 5 (пяти) рабочих дней с указанием оснований, суммы (расчета суммы) засчитывания и даты произведенного засчитывания (либо соответственно, с указанием суммы и оснований произведенной корректировки) и одновременно выставляет Арендатору счет на оплату пополнения Обеспечительного платежа, а Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Арендодателя такого уведомления и счета произвести платеж в размере, необходимом для пополнения суммы Обеспечительного платежа (эквивалент засчитанной суммы) до предусмотренного Договором аренды размера.

7.6. Стороны договорились, что внесение Арендатором Обеспечительного платежа не влияет на право Арендодателя предъявлять Арендатору требования в связи с нарушением какого-либо из его обязательств по Договору аренды, а также не дает Арендатору право не исполнять свои обязательства по Договору аренды.

7.7. В каждом случае, когда в соответствии с условиями Договора аренды размер Основной арендной платы увеличивается, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором соответствующего счета Арендодателя произвести доплату

суммы, пропорциональной размеру, произведенного увеличения, в счёт пополнения Обеспечительного платежа.

8. Страхование.

8.1. Арендатор обязуется в течение всего срока действия Договора аренды поддерживать в силе договор(ы) страхования с надлежащим образом лицензированной страховой компанией, в отношении гражданской ответственности Арендатора (его подрядчиков) за вред причиненный жизни и/или здоровью третьих лиц и/или имуществу Арендодателя и Помещения (как на срок проведения работ по

8.2. Арендатор обязан не позднее 5 (пяти) дней с даты заключения Договора аренды (и не позднее 5 (пяти) дней с даты заключения нового договора страхования/перезаключения договора страхования на каждый последующий год) предоставить заверенную копию договора страхования (страхового полиса), указанного в п.8.1. настоящего Договора аренды, и заверенные банком копии платежных документов, подтверждающих уплату страховых взносов. В любое время в течение срока действия Договора аренды Арендатор обязан письменно уведомлять Арендодателя о каком-либо изменении в страховых договорах (полисах), а также по требованию предоставлять доказательства того, что такое страхование имеет силу.

8.3. Арендатор обязуется информировать Арендодателя о наступлении события, имеющего признаки страхового случая, по договору страхования ответственности Арендатора, в связи с арендой Помещения в разумный срок после того, как ему стало об этом известно.

8.4. Если Арендатор не заключил договор страхования, предусмотренный Договором аренды, либо если полученной по этому договору суммы страхового возмещения оказалось недостаточно для полного покрытия причиненного Арендодателю ущерба, либо если в выплате страхового возмещения Арендатору (выгодоприобретателю) было полностью или частично отказано, или если сумма страхового возмещения не является достаточной вследствие нарушения Арендатором (его подрядчиками) какого-либо из его обязательств по Договору аренды, то в этом случае Арендатор обязан возместить причиненный ущерб (превышающий сумму Обеспечительного платежа) в течение 10 (Десяти) дней с даты определения суммы ущерба и виновной Стороны по соглашению Сторон либо, при недостижении такого соглашения, с даты вступления в силу решения суда.

9. Ответственность сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых по настоящему Договору обязательств, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору виновная Сторона возмещает пострадавшей Стороне, понесенный по этой причине ущерб.

9.3. В случае нарушения срока оплаты Арендной платы Арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,1% от неоплаченной суммы за каждый день просрочки платежа начиная со дня, следующего за днем, когда Арендатор обязан оплатить такой платеж.

9.4. В случае непредоставления или несвоевременного предоставления Арендодателю любого из документов, указанных в разделе 4 настоящего Договора, либо неисполнения Арендатором или несвоевременного исполнения Арендатором любого из обязательств, указанных в разделе 4 Договора, разделе 8 Договора, разделе 11 Договора, и п. 3.3. Договора, или любого из обязательств, указанных в Регламенте (Приложение № 4 настоящего Договора), Требованиях к проведению строительно-монтажных работ (Приложение № 7 настоящего Договора), Арендодатель вправе вынести письменное требование об устранении указанных нарушений Договора в срок, обозначенный

9.5. Виновная Сторона обязуется выплатить другой Стороне начисленную неустойку, (пени, штрафа) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования об уплате неустойки (пени, штраф) и соответствующего счета на оплату.

9.6. Без представления вышеуказанного требования неустойка не начисляется и не уплачивается.

9.7. Предъявление любой из Сторон к другой Стороне требования об уплате неустойки (штрафов, пени) является правом, но не обязанностью Сторон.

9.8. В случае причинения Арендатором документально подтвержденного Арендодателем ущерба арендуемым Помещениям, Местам общего пользования или Инженерным системам и оборудованию в Здании, Стороны создают комиссию из числа представителей Арендодателя и Арендатора для установления причин возникновения причиненного ущерба, а также его объема и размера. Для оценки причиненного ущерба по соглашению Сторон может быть привлечен независимый оценщик. Расходы на оплату услуг независимого оценщика Стороны несут в равных долях. В случае доказанности вины Арендатора в причинении ущерба, а также в случае отсутствия спора между Сторонами по размеру причиненного ущерба, Арендатор обязуется в течение 10 (Десяти) дней со дня подписания комиссией соответствующего акта, если иной срок не будет согласован между Сторонами, устранить последствия ущерба своими силами и за свой счет, либо возместить Арендодателю сумму причиненного ущерба.

10. Срок действия Договора, порядок изменения и прекращения Договора аренды, порядок возврата Помещений.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до «30» сентября 2023 года, если Договора аренды не будет расторгнут (прекращен) досрочно.

10.2. В порядке и на условиях, установленных Договором аренды, Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности в течение Срока аренды, по истечении Срока аренды приобретает при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Помещений новый срок.

10.3. В целях реализации своего права на заключение договора аренды на новый срок Арендатор обязан в срок не менее чем за 2 (Два) месяца до даты истечения Срока аренды направить Арендодателю уведомление о намерении заключить договор аренды на новый срок. В течение 30 (тридцати) дней с даты получения такого уведомления Арендодатель вправе либо предоставить Арендатору письменное предложение по условиям договора аренды на новый срок, либо направить Арендатору уведомление об отказе от заключения договора аренды на новый срок, если Арендодатель не имеет намерения сдавать в дальнейшем Помещения в аренду. Стороны соглашаются, что предложение Арендодателя

может отличаться от условий Договора аренды, в том числе, по условиям, касающимся размера Арендной платы, индексации Арендной платы, предоставления обеспечения, ответственности и прочих условий.

10.4. Арендатор, в течение 10 (десяти) дней, с даты получения письменного предложения Арендодателя, обязан письменно уведомить Арендодателя об акцепте предложения Арендодателя или заявить отказ акцептовать предложение Арендодателя. Молчание Арендатора не является акцептом, а является отказом.

10.5. Условия договора аренды на новый срок должны быть согласованы, и он должен быть подписан Сторонами, в течение 2 (Двух) месяцев с даты получения Арендодателем уведомления Арендатора о намерении заключить договора аренды на новый срок.

10.6. В случае если Арендатором заявлен отказ акцептовать предложение Арендодателя, или если в течение установленных сроков Арендодателем не получено ответа Арендатора, либо если Стороны не достигнут соглашения по условиям договора аренды на новый срок или договор аренды на новый срок не будет заключен по иным, не зависящим от Арендодателя причинам, то в этом случае Арендодатель вправе заключить договор аренды с третьим лицом на согласованных с таким третьим лицом условиях. В указанном случае Договор аренды прекращает свое действие по истечении Срока аренды и у Сторон возникают предусмотренные Договором аренды обязательства по оформлению прекращения Договора аренды и возврату Помещений.

10.7. Все изменения и дополнения к Договору аренды принимаются по взаимному согласию Сторон и оформляются дополнительными соглашениями.

10.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных настоящим Договором и законодательством Российской Федерации.

10.9. Договор аренды прекращается по истечении Срока аренды (пункт 10.1. Договора аренды). В этом случае Арендатор обязан освободить и возвратить Помещения в день окончания Срока аренды.

10.10. Арендатор вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор (односторонний внесудебный отказ) путем направления письменного уведомления Арендодателю об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по настоящему Договору не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

10.10.1. Если по вине Арендодателя Арендатор более 30 (тридцати) календарных дней подряд не может использовать помещения по назначению вследствие нарушения нормальной работы инженерных и иных систем Помещения, а также Здания, если в последнем случае такие нарушения прямо связаны с возможностью эксплуатации Помещения.

10.10.2. Если Арендодатель более 30 (тридцати) календарных дней подряд создает существенные препятствия пользования Помещениями, при условии, что это влечет невозможность осуществления деятельности Арендатором (невозможность физического доступа в помещение Арендатора, сотрудников Арендатора, гостей арендатора, подрядчиков Арендатора).

10.10.3. Если Помещения более 60 (шестидесяти) календарных дней подряд окажутся непригодными для использования по назначению в виду частичного или полного разрушения здания по вине Арендодателя.

В таких случаях (п.п. 10.10.1.-10.10.2.) Арендатор вправе расторгнуть договор, если Арендодатель не осуществил устранение соответствующих нарушений или не устранил

препятствия до даты предполагаемого расторжения Договора, указанной в письменном уведомлении Арендатора об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по настоящему Договору

10.10.4. Если Арендодатель уклонился и без наличия оснований не осуществил передачу Помещений по Передаточному акту в срок, установленный настоящим Договором, при условии, что такая просрочка превысила 10 (десять) календарных дней.

10.11. В случае расторжения договора по инициативе Арендатора по вине Арендодателя, по указанным в п. 10.10. Договора основаниям, неотделимые улучшения остаются Арендодателю, а Арендатор вправе потребовать компенсации неотделимых улучшений, при условии, что работы и стоимость неотделимых условий были согласованы Арендодателем. В таком случае компенсация неотделимых условий производится по остаточной стоимости с учетом амортизации, а также с учетом фактического состояния, износа и степени повреждения помещений на дату расторжения настоящего, но в любом случае не более 25 тыс. руб./кв.м с обязательным документальным подтверждением расходов. В случае расторжения договора по инициативе Арендатора по указанным в п. 10.10. основаниям (по вине Арендодателя) Обеспечительный платеж возвращается Арендатору.

10.12. Арендодатель вправе досрочно расторгнуть настоящий Договор (односторонний внесудебный отказ) путем направления письменного уведомления Арендатору об одностороннем отказе от исполнения своих обязательств по настоящему Договору не менее чем за 10 (десять) рабочих дней до даты предполагаемого расторжения в следующих случаях:

10.12.1. Если а) Арендатор допустил неоднократную просрочку (2 и более раз подряд) оплаты Арендной платы на срок 10 (десять) календарных дней, либо Арендатор допустил однократную просрочку Арендной платы на срок 20 (двадцать) календарных дней подряд. б) Арендатор допускает просрочку оплаты Обеспечительного платежа (включая платежи, связанные с увеличением/пополнением Обеспечительного платежа) на срок 20 (двадцать) календарных дней;

10.12.2. Если Арендатор допускает несанкционированные Арендодателем перепланировки или иным образом ухудшает техническое состояние Помещений и не исправил такое нарушение в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения уведомления Арендодателя с требованием об устранении такого нарушения.

10.12.3. Если Арендатор не исполнил обязательство по страхованию или просрочил его на срок свыше 60 (шестидесяти) календарных дней и не исправил такое нарушение в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения уведомления Арендодателя с требованием об устранении такого нарушения.

10.12.4. Если в отношении Арендатора введена процедура конкурсного производства или начата процедура ликвидации.

10.12.5. Если Арендатор уклонился и без наличия оснований не осуществил приёмку Помещений по Передаточному акту в срок, установленный настоящим Договором, при условии, что такая просрочка превысила 10 (десять) календарных дней.

10.13. В случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя по основаниям, указанным в п.10.12. Договора Обеспечительный платеж Арендатору не возвращается, а удерживается в качестве штрафа.

10.14. В случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя по основаниям, указанным в п.10.12. Договора Арендатор не вправе требовать компенсации неотделимых улучшений. Все неотделимые улучшения остаются Арендодателю и не компенсируются Арендатору.

10.15. При прекращении Договора аренды независимо от оснований прекращения, Стороны обязаны провести сверку взаиморасчетов на дату прекращения Договора аренды, подписать акт сверки размера взаимных денежных обязательств; перечислить имеющуюся у Сторон взаимную задолженность в сроки, согласованные Сторонами; представить в Регистрирующий орган соглашение о расторжении Договора аренды или иной документ в целях регистрации прекращения Договора аренды. Стороны обязаны соблюдать условия Договора аренды, которые вступают в силу или остаются в силе после его прекращения.

11. Размещение объектов для размещения информации на Здании.

11.1. Арендатор вправе размещать на фасадной стороне Здания объекты для размещения информации, не противоречащие требованиям Применимого законодательства.

11.2. Арендатор, при условии соответствия объекта для размещения информации Применимому законодательству и самостоятельного (за свой счет) согласования размещения такого объекта с Государственными органами, имеет право безвозмездно разместить на фасаде Здания две вывески над окнами арендуемых Помещений, а также табличку с фирменным наименованием и режимом работы рядом со входом в Помещение.

11.3. Проектная документация на объект для размещения информации, вид, размер и способ крепления объекта для размещения информации согласовывается с Арендодателем в письменном виде. При необходимости согласования размещения указанных объектов для размещения информации с Государственными органами, все действия и расходы по согласованию, а также иные расходы, связанные с размещением указанных объектов, несет Арендатор.

11.4. Размещение иных объектов для размещения информации, как на Здании, так и в Здании, за исключением указанных в п. 11.2 Договора (дополнительные объекты для размещения информации), является платным. Арендодатель вправе требовать оплаты Арендатором платы за такое размещение дополнительных объектов для размещения информации. Проектная документация на дополнительные объекты для размещения информации, вид, размер и способ крепления таких объектов для размещения информации согласовывается с Арендодателем в письменном виде. Все расходы по согласованию размещения дополнительных объектов для размещения информации несет Арендатор.

11.5. Ответственность за соответствие рекламы и (или) объектов для размещения информации Применимому законодательству, согласование рекламы и (или) объектов для размещения информации с Государственными органами лежит на Арендаторе.

11.6. В случае предъявления к Арендодателю любых претензий, исков или иных требований со стороны Государственных органов или третьих лиц в отношении рекламы и объектов для размещения информации, если такие требования предъявляются вследствие несоответствия Проектной документации на размещение рекламы и (или) объекта для размещения информации Применимому законодательству или вследствие ненадлежащего качества работ по монтажу рекламы и (или) объекта для размещения информации, а также соответствие информации, содержащейся в рекламе, применимому законодательству, Арендатор обязан своими силами и за свой счет устранить нарушения в соответствии с Применимым законодательством РФ и последствия таких нарушений, а также привести Помещение, Места общего пользования, Здание в первоначальное состояние (до установления рекламы и объектов для размещения информации).

В случае если по вине Арендатора в результате несоблюдения Арендатором или подрядчиками Арендатора (в том числе работниками, субподрядчиками и иными контрагентами подрядчика Арендатора) норм Применимого законодательства, а также

требований и/или предписаний Государственных органов и иных 3-х лиц, на Арендодателя будет возложена ответственность Государственными органами и/или к нему будут применены какие-либо санкции, то Арендатор обязан в полном объеме возместить Арендодателю все убытки, причиненные такими своими (а равно как подрядчика) виновными действиями/бездействием (включая компенсацию штрафных санкций) в течение 10 (десяти) дней со дня получения соответствующих требований Арендодателя.

11.7. Распространение наружной рекламы на Здании запрещено.

11.8. Распространение иной рекламы в Здании подлежит письменному согласованию с Арендодателем. Арендаторам запрещается размещать без предварительного письменного согласия Арендодателя какие-либо вывески и иные материалы рекламного или информационного характера в Местах общего пользования внутри Здания, включая лифтовые холлы, лестницы, коридоры и пр. места, а также вывески внутри помещений, видимые снаружи Здания. Письменное разрешение на размещение вывески выдается Арендодателем через Управляющую компанию в ответ на письменный запрос Арендатора, содержащий информацию о желаемом местоположении и размере вывески, а также способе ее крепления.

11.9. Определение типа, количества и мест расположения рекламно-информационных носителей в Местах общего пользования Здания является исключительно прерогативой Арендодателя.

11.10. В случаях нарушений требований настоящего раздела в части согласования объектов для размещения информации и рекламы (как снаружи, так и внутри Здания) с Арендодателем, Арендодатель может самостоятельно демонтировать такие объекты для размещения информации и рекламу, не неся при этом ответственности перед Арендатором и предъявить Арендатору счет за расходы, связанные с демонтажем.

12. Обстоятельства непреодолимой силы.

12.1. Для целей Договора аренды обстоятельствами непреодолимой силы являются чрезвычайные обстоятельства или события, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, помимо прочего, террористические акты, стихийные бедствия, природные катастрофы, действия Государственных органов по экспроприации, эквивалентные принудительному отчуждению или аресту Помещений (за исключением законных действий приставов-исполнителей), Здания, взрывы, пожары, война и военные действия, революции, восстания, массовые беспорядки, а также другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля Стороны, при том, что недостаток денежных средств не может являться Обстоятельством непреодолимой силы ("Обстоятельства непреодолимой силы").

12.2. Каждая из Сторон освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору Аренды, если такое неисполнение было вызвано Обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения Договора Аренды. Подобное освобождение от ответственности относится только к обязательствам, надлежащее исполнение которых оказалось невозможным вследствие таких Обстоятельств непреодолимой силы, и только на период существования Обстоятельств непреодолимой силы.

12.3. Сторона, находящаяся под воздействием Обстоятельств непреодолимой силы, вправе приостановить исполнение своих обязательств по Договору аренды на срок до прекращения

действия таких обстоятельств, за исключением денежных (платежных) обязательств Стороны.

12.4. Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, уведомляет другую Сторону в письменном виде о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении указанных обстоятельств не позднее 5 (пяти) дней с момента их наступления и прекращения. Факты, изложенные в уведомлении, по запросу другой Стороны, должны быть подтверждены в разумные сроки справкой или иным соответствующим документом Торговой (Торгово-промышленной) палаты, компетентным Государственным органом или компетентной организацией соответствующего региона. Отсутствие уведомления или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое Обстоятельство непреодолимой силы как на основание, освобождающее от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

12.5. В случае если Обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более чем 2 (два) месяца, или если имеются достаточные основания полагать, что Обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более чем 2 (два) месяца, Стороны обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента истечения такого двухмесячного срока вступить в переговоры и предпринять обоснованные усилия, чтобы внести такие изменения в Договор аренды, которые являются необходимыми для того, чтобы Стороны могли продолжить исполнение своих обязательств по Договору аренды таким образом, который является наиболее близким к первоначальным намерениям Сторон. В случае несогласования таких условий или если Стороны не начнут переговоры по согласованию изменений положений Договора аренды, и если при этом действие Обстоятельств непреодолимой силы будет продолжаться более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора аренды путем направления соответствующего уведомления.

13. Государственная регистрация Договора.

13.1. Настоящий Договор, а также все изменения (включая прекращение и расторжение) и дополнения к нему подлежат государственной регистрации в соответствии с Применимым законодательством. Регистрацию Договора и всех изменений и дополнений осуществляет Арендодатель. До момента государственной регистрации договор действует как краткосрочный договор аренды, все соответствующие обязательства сторон выполняются с момента подписания настоящего Договора.

В целях государственной регистрации Договора, всех изменений (включая прекращение и расторжение) и дополнений к нему Арендодатель самостоятельно производит оплату стоимости услуг на оформление технического плана, кадастровый учёт и регистрацию (государственная пошлина). Стоимость таких расходов на оформление технического плана, кадастровый учёт и регистрацию (государственная пошлина) распределяется в равных долях между Сторонами.

Арендатор возмещает часть расходов (в соответствующей доле) на оформление технического плана, кадастровый учёт и регистрацию (государственная пошлина) Договора на основании счета, выставленного Арендодателем, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня предоставления счета и документов, свидетельствующих о фактическом несении соответствующих расходов.

13.2. При прекращении или расторжении Договора аренды, в том числе по истечении Срока аренды, Арендатор обязуется безотлагательно, но не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты прекращения или расторжения Договора аренды, представить Арендодателю все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации прекращения или расторжения Договора аренды.

14. Конфиденциальность.

14.1. Каждая из Сторон обязуется не использовать в целях, не связанных с исполнением Договора аренды, и не раскрывать без предварительного письменного согласия другой Стороны условия Договора аренды или других, связанных с ним, документов, а также любую конфиденциальную коммерческую информацию, предоставленную другой Стороной на условиях соблюдения ее конфиденциальности. Конфиденциальной коммерческой информацией Стороны признается информация, соответствующая признакам и охраняемая в режиме коммерческой тайны в соответствии с Федеральным законом «О коммерческой тайне» от 29 июля 2004 г. № 98-ФЗ (с изменениями).

14.2. Не является нарушением условий Договора аренды о конфиденциальности предоставление конфиденциальной коммерческой информации Стороны в случаях, если это предоставление осуществляется:

- 1) в соответствии с требованиями Применимого законодательства Российской Федерации;
- 2) в соответствии с требованиями любого Государственного органа – в объеме, разрешенном Применимым законодательством Российской Федерации;
- 3) профессиональным аудиторам Стороны;
- 4) дочерним и зависимым обществам, аффилированным и взаимосвязанным лицам и организациям, входящим в одну группу лиц.

15. Прочие условия.

15.1. В случае изменения Применимого законодательства, регламентирующего отношения Сторон по настоящему Договору, ограничивающее права какой-либо Стороны или препятствующее выполнению каких-либо обязательств по настоящему Договору, Стороны обязуются согласовать и внести в настоящий Договор соответствующие изменения, чтобы в наибольшей степени сохранить и обеспечить возможность исполнения первоначальных намерений Сторон.

15.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с его исполнением, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. Срок ответа на претензию – 20 (двадцать) дней. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

15.3. Стороны гарантируют, что лица, подписавшие настоящий Договор от имени каждой из Сторон, являются надлежащим образом уполномоченными и действуют в интересах соответствующей Стороны.

15.4. Все положения, не урегулированные настоящим Договором, регулируются в соответствии с Применимым законодательством.

15.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

15.6. Стороны обязаны своевременно в письменной форме извещать друг друга о реорганизации, изменении наименования, банковских реквизитов, а также об изменении своего места нахождения (юридического адреса) и почтового адреса, номеров телефонов и факсов.

15.7. Все уведомления, извещения, иная корреспонденция, для которых Договором предусмотрена письменная форма, направляются Сторонами друг другу заказными или ценными письмами с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре в качестве юридических адресов, либо вручаются под расписку уполномоченным представителям Сторон, если Договором не предусмотрено иное. Иная корреспонденция может направляться по почте, по телексу и/или телефаксу. В случае изменения места

нахождения или почтового адреса Сторона обязана немедленно направить в предусмотренном выше порядке извещение другой Стороне с указанием своего нового адреса. При невыполнении этой обязанности вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается полученной Стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.

15.8. Настоящий Договор составлен в 3 (трёх) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. У каждой из Сторон хранится по одному экземпляру, один экземпляр передается для осуществления государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии России по Санкт-Петербургу. После получения зарегистрированных экземпляров Договора Арендодатель передает один экземпляр Арендатору.

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1	План расположения Помещения
Приложение №2	Характеристика Помещения
Приложение №3	Акт разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания инженерного оборудования Здания между Арендатором и Арендодателем
Приложение №4	Регламент пользования Помещениями
Приложение №5	Форма Передаточного акта
Приложение №6	Требования по оформлению эскизных решений по оформлению интерьера
Приложение №7	Требования к проведению строительно-монтажных работ (работ по Переустройству).
Приложение №8	Копия Обязательства по сохранению объекта (охранное обязательство) – утвержденного Распоряжением КГИОП № 07-19-112/17 от 17.04.2017 года.
Приложение №9	Разделительная ведомость.

Арендодатель

АО «БТК девелопмент»

Юридический адрес:

190000, Санкт-Петербург,

ул. Галерная, д. 10, лит. А,

пом. 1-Н (часть), №25

Банковские реквизиты:

АО «АБ «РОССИЯ»

р/с №40702810700000005133

к/с №30101810800000000861

БИК 044030861

ОГРН 1027810245990

ИНН 7812021166/ КПП 783801001

Арендодатель

Главный коммерческий директор



/Масалова Ю.В./

Арендатор

ООО «В Контакте»

Юридический адрес: 191024, Санкт-Петербург,

Херсонская ул., д.12-14, лит. А, пом. 1-Н

Почтовый адрес: 191024, Санкт-Петербург,

Херсонская ул., д.12-14, лит. А, 2 этаж.

тел./факс: (812) 640-72-40

ИНН 7842349892 КПП 997750001

р/сч 40702810503000411770

к/сч 30101810100000000723

В Филиале «Северная столица»

АО «Райффайзенбанк»

БИК 044030723

Арендатор

Генеральный директор управляющей организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



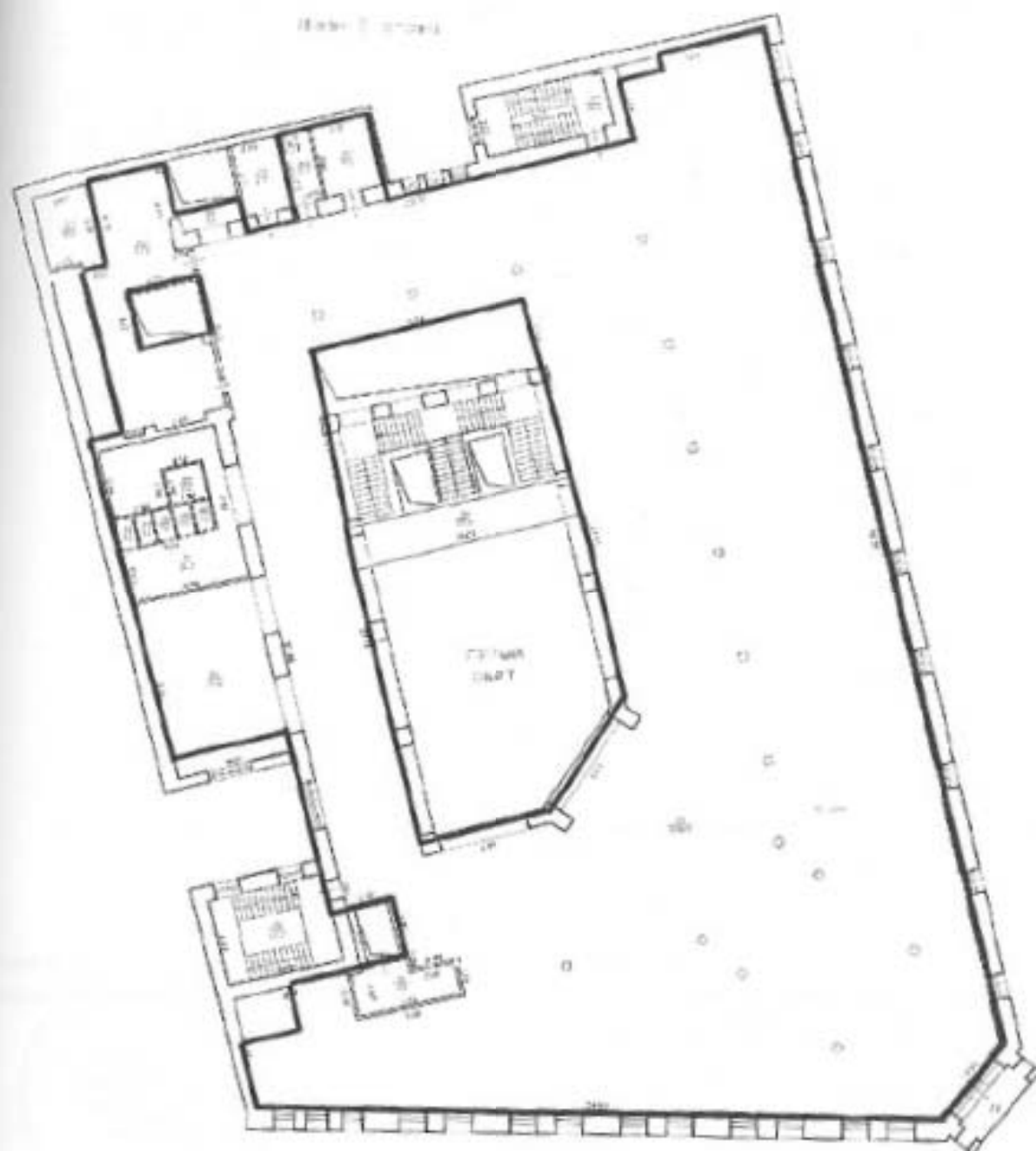
/Багудина Е.Г./

Санкт-Петербург

«28» марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору аренды № М73-19-2
от «28» марта 2019 г.

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ
5 этаж



Арендодатель
Главный коммерческий директор



Масалова Ю.В.

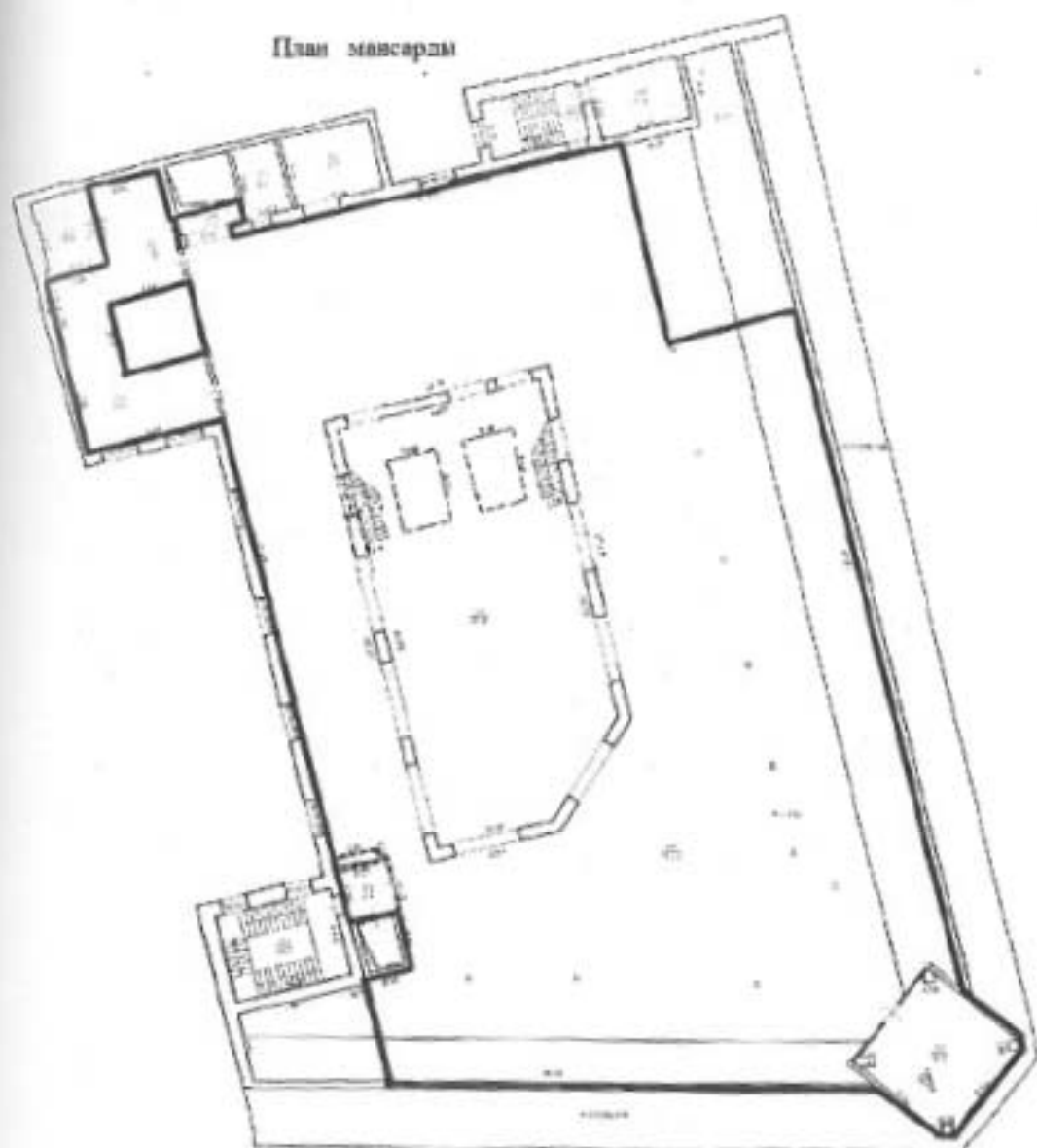
Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



/Багудина Е.Г./

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ Мансарда (7 этаж)

План мансарды



Арендодатель
Главный коммерческий директор



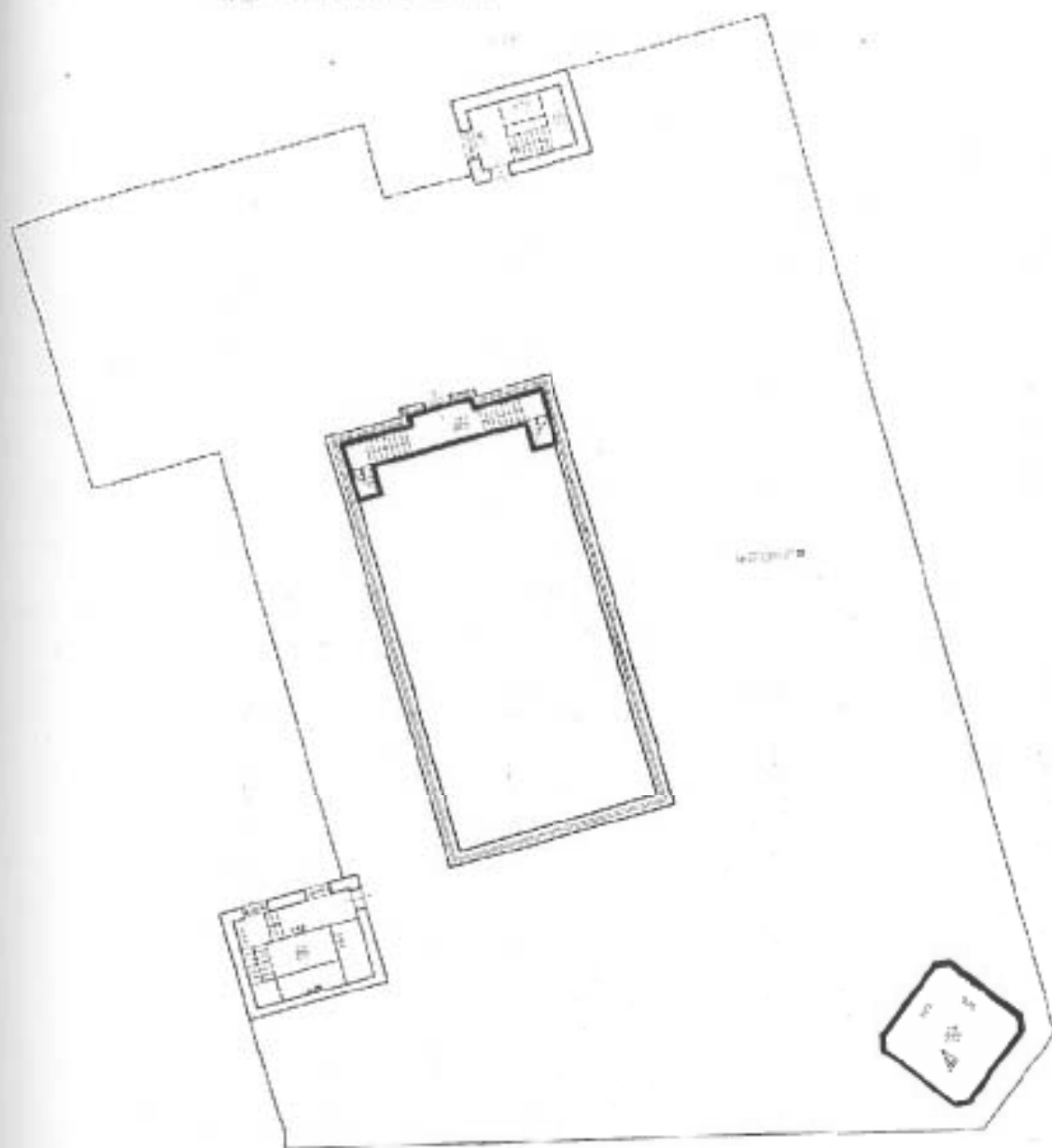
/Масалова Ю.В./

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мбл.Ру Групп»



/Багудина Е.Г./

197
ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ
Мезонин-надстройка



Арендодатель
Главный коммерческий директор



/Масалева Ю.В./

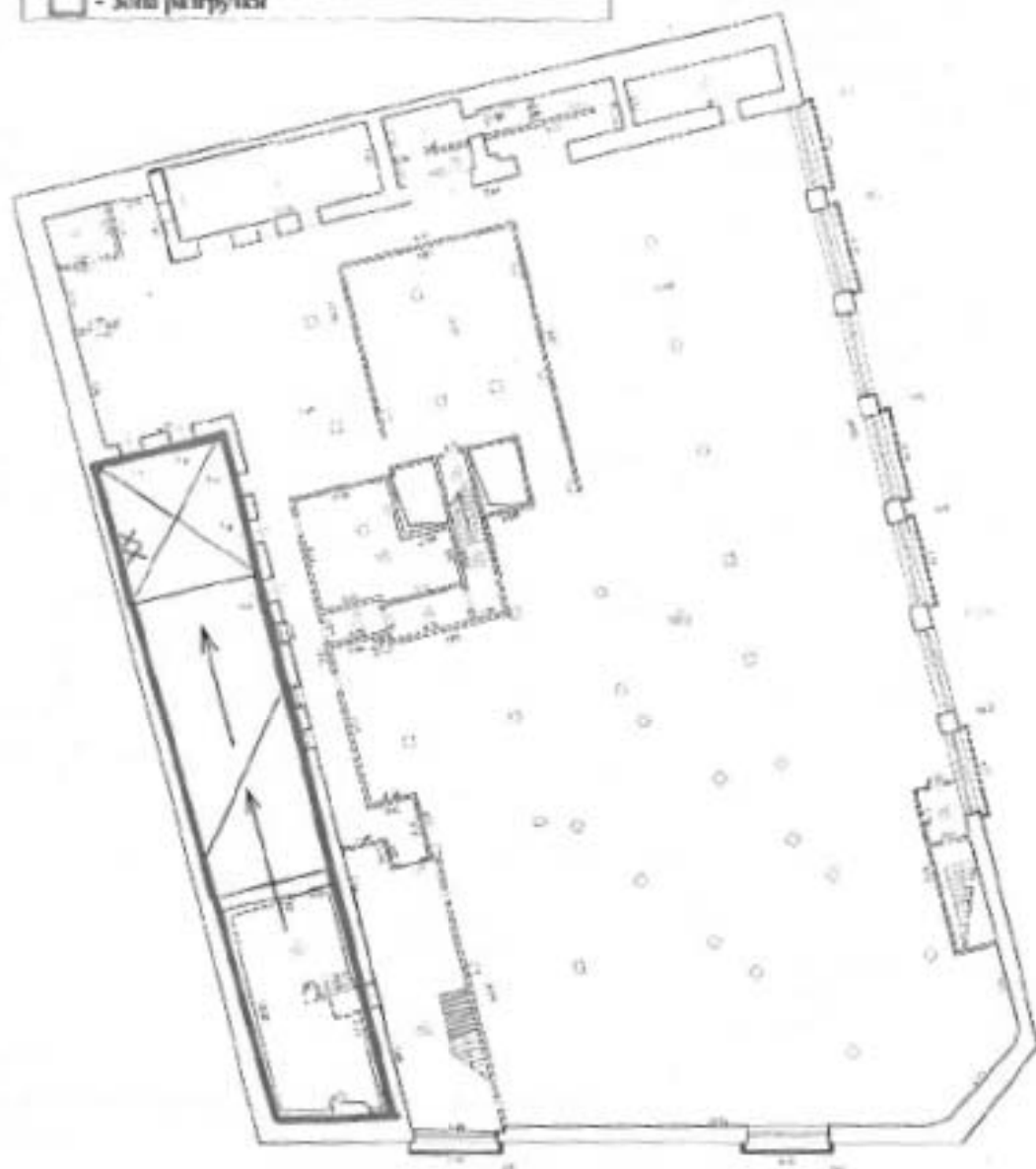
Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



/Багудина Е.Г./

План мест размещения контейнеров для накопления отходов, Зоны разгрузки.

Обозначения:	
	- Движение транспорта
	- Место размещения контейнеров для сбора ТБО
	- Зоны разгрузки



Арендодатель
Главный коммерческий директор



/Масалова Ю.В./

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



/Багудина Е.Г./

Характеристика Помещения.

I. Состояние Помещений на момент подписания Договора Аренды:		
	Номер Помещения (части Помещения):	Описание состояния:
1.1.	Потолки	Железобетонная плита на металлических балках
1.2.	Полы	Железобетонная плита на металлических балках
1.3.	Внутренняя поверхность наружных стен и колонн	Стекломагнезитовый лист
1.4.	Внутренние перегородки (комплекс перегородок)	5, 7 этаж: Внутренние перегородки выполнены из двухслойного СМЛ на мет. каркасе с заполнением минплитой.
1.5.	Система общеобменной вентиляции	5 этаж: смонтированы вентиляционные установки, магистральные и разводящие воздуховоды на этажах. 7 этаж: смонтированы вентиляционные установки. Работоспособность не предъявлена, отключена Работоспособна
1.6.	Система холодоснабжения	Холодоснабжение водяное 7/12 °C 5 этаж: смонтированы системы холодоснабжения, магистральные и разводящие трубопроводы 7 этаж: смонтированы системы холодоснабжения, магистральные трубопроводы с выводом на этаж и установкой запорной арматуры Работоспособна в летний период эксплуатации. Круглосуточно Отключено
1.7.	Система кондиционирования и отопления	Кондиционирование: Установлены фанкойлы Carrier с проводными пультами управления. 5 эт.: 42DWC09 -15шт., 42NFS45F -3шт. Работоспособна в летний период эксплуатации Системы отключены
		Отопление водяное 90-70гр.С: Смонтированы трубопроводы, установлены приборы отопления. 5 эт.: конвекторы Narbonne -40 шт., 7 эт.: радиаторы Purmo -26 шт. Работоспособна в зимний период эксплуатации
1.8.	Система электроснабжения и электроосвещения	5 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.5; ЩАО 2.5 Транзитный кабель из помещения эл. щитовой на балкон щит новогодней подсветки фасада. 7 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.7; ЩАО 2.7 5 этаж требуется монтаж узлов учета эл. энергии 7 этаж требуется монтаж вводного щита и узла учета (есть только кабель)
1.9.	Противопожарная спринклерная система. Система дымоудаления.	АУВПТ: 5 эт.: система смонтирована в полном объеме, 7 эт.: смонтированы магистральные трубопроводы с выводом на этаж и установкой

		запорной арматуры, смонтирована сеть АУВПТ в атриуме.	
		Дымоудаление: 5 эт.: система смонтирована в полном объеме, 7 эт.: система смонтирована в полном объеме, за исключением удаления дыма из коридоров в связи с отсутствием актуальных планировок этажа.	Работоспособна Ограниченно работоспособна
1.10.	Система водоснабжения	От городской сети через повысительную насосную станцию	Работоспособна
1.11.	Система канализации	Хозяйственно- бытовая общесплавная	Работоспособна
1.12.	Система пожарной сигнализации (АПС).	5 эт.: система смонтирована в полном объеме, 7 эт.: смонтирована частично.	Работоспособна. Неработоспособна.
1.13.	Система оповещения людей при пожаре (СОУЭ).	5 эт.: система смонтирована в полном объеме, 7 эт.: отсутствует.	Работоспособна. Отсутствует.
1.14.	Противокражная система (ПКС).	5 эт.: отсутствует. 7 эт.: отсутствует.	Отсутствует. Отсутствует.
1.15.	Система охранного телевидения (СОТ)	5 эт. отсутствует; 7 эт. отсутствует;	
1.16.	Система контроля и управления доступом (СКУД)	5 эт. система смонтирована частично (внешний контур) 7 эт. система смонтирована частично (внешний контур)	Работоспособна Работоспособна
1.17.	Оборудование		
1.18.	Мебель		
1.19.	Месторасположение лифтов (грузовые, пассажирские) и эскалаторов	Лифт №1 LM пассажирский г.п. 1000кг. в осях 17-18/А"-Б", Лифт №4 LM пассажирский г.п. 1000кг. в осях 17-18/И"-К", Лифт №5 LM грузовой г.п. 1600кг. в осях 16-17/Ж"-И" Подъемник	Работоспособны, режим работы, зоны доступа, время доступа будут организованы по согласованию с Арендодателем с помощью СКУД
1.20.	Места для погрузки/разгрузки	Обозначена на Плане	
1.21.	Места для размещения ТБО и иных отходов	обозначено на Плане	
1.20.	Транзитные сети		
2. Конструктивно-технические параметры Здания/Помещения, которые должны быть обеспечены Арендодателем:			
2.1.	Расчет удельных нагрузок Инженерных систем и оборудования		
2.2.	Несущая способность перекрытия		400 кг/м ²

2.2.1.	Единовременная нагрузка		
2.3.	Высота этажа от перекрытия до потолка следующего перекрытия	5 этаж: 3720 7 этаж: отметка переменная 2560-3340; в зоне светового фонаря (расстояние до ни за фермы) -6500	Монолитное железобетонное перекрытие, кровля выполнена из профлиста с утеплителем и железобетонной стяжки. Купол фонаря выполнен из металлических ферм и заполнен стеклопакетами.
2.4.	Вентиляция:		
2.4.1.	Тип системы	Общеобменная.	
2.4.2.	Температура приточного воздуха, выделяемого для Арендатора (зимой/летом)	Допустимые нормы температуры в обслуживаемой зоне общественных и административных зданий в соответствии с ГОСТ 30494-2011. «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».	
2.4.3.	Количество приточного/вытяжного воздуха, выделяемого для Арендатора	- для 5 эт. – не менее 7500/7500 м³/ч. Четыре точки подключения на этаже. Четыре точки подключения на этаже. - для 7 эт. – не менее 14000/14000 м³/ч. Две точки подключения на этаже.	Точки подключения к магистральным воздуховодам на обслуживаемом этаже через огнезадерживающие клапаны
2.4.4.	Наличие отдельных систем для санузлов и комнат для приема пищи	Вытяжные системы санузлов: 5 эт.: 130 м³/ч., 7 эт.: 350 м³/ч., Вытяжные системы иных помещений: 5 эт.: 200+120 м³/ч., 7 эт.: 650 м³/ч.,	
2.4.5.	Допустимый уровень шума		*СП 51.13330.2011 Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с Изменением N 1)*. Статус этого документа - действующий. В разделе 6, таблице 1, п.13 указан уровень звука для офисных помещений - 55 дБА (при условии проведения Арендатором работ по шумоизоляции помещений).
2.5.	Кондиционирование:	Система «чиллер-фанкойл», холодоноситель - вода с параметрами 7/12 °C	Работоспособна в летний период эксплуатации, Круглосуточно
2.5.1.	Мощность центральной системы холодоснабжения Помещения и в точках подключения	ХМ3- 800кВт, ХМ4- 800кВт, 5 эт.: 165кВт 7 эт.: 100кВт,	
2.5.2.	Мощность центральной системы холодоснабжения серверных со 100%	Отсутствует	

	резервированием оборудования		
2.5.3.	Расход системы холодоснабжения	5 эт.: ХМЗ 8500 л/ч Ø65 ХМ4 14000 л/ч Ø80 7 эт.: ХМЗ 13500 л/ч Ø80 ХМ4 5200 л/ч Ø50	
2.6.	Водоснабжение и канализация		Круглосуточно
2.6.1.	Обеспечение горячим водоснабжением		Круглосуточно от собственной крышной газовой котельной
2.6.2.	Наличие точек подключения к водопроводу и канализации	5 эт.: 1) в осях 17-18/А"-Б" 2) в осях 16-17/Е"-Ж" 3) в осях 18-19/И"-К" 7 эт.: 1) в осях 19/Ж"-И"	
2.7.	Теплоснабжение	Отопление - от ИТП здания, Вентиляция - от собственной крышной газовой котельной	Работоспособны в зимний период эксплуатации
2.7.1.	Тип отопления, оборудование	Водяное радиаторное	Работоспособно в зимний период эксплуатации
2.8.	Электроснабжение		
2.8.1.	Общая характеристика системы электроснабжения		В рабочем состоянии
2.8.2.	Выделяемая (установленная) электрическая мощность, обеспечиваемая с учетом аварийного режима		5 этаж – 125 кВт. 7 этаж – 150 кВт.
2.8.3.	Расчетная электрическая мощность		
2.8.4.	Электрические щиты в точках подключения Арендатора		5 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.5; ЩАО 2.5 7 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.7; ЩАО 2.7

Арендодатель
Главный коммерческий директор

Арендатор
Генеральный директор управляющей организации ООО «Мэйл.Ру Груп»



Маслова Ю.В./



Багудина Е.Г./

Санкт-Петербург

28 марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Договору аренды № М73-19-2
от «28» марта 2019 г.

АКТ

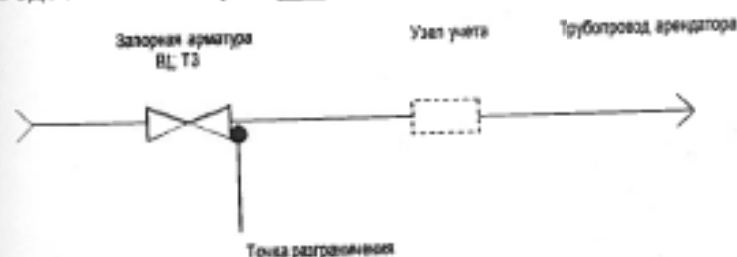
**разграничения эксплуатационной ответственности обслуживания
инженерных систем и оборудования Здания между
Арендатором и Арендодателем**

№ п/п	Наименование	Ответственность Арендодателя	Ответственность Арендатора
1	Система электроснабжения и электроосвещения	Работоспособность системы в Здании в целом, исключая Помещения Арендатора; Элементы системы, установленные им в Помещении (квартирные щиты, шинопроводы, кабельные вводы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором.	- Сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения (щиты кабели, лотки, шинопроводы); - Часть системы электроснабжения и электроосвещения, устроенная Арендатором в Помещении (кабельная разводка, шинопроводы, распределительные и осветительные приборы, технологическое оборудование и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение (вводные губки ВРУ).
2	Система вентиляции	Работоспособность системы в Здании в целом, исключая Помещения Арендатора; Элементы системы, установленные Арендодателем вне Помещения (вентустановки, воздухопроводы, огнезадерживающие и регулирующие клапаны и проч.) до точки подключения к части системы.	- Сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения (воздуховоды, огнезадерживающие и регулирующие клапаны, шиберы и проч.); - Часть системы вентиляции, устроенная Арендатором в Помещении (воздуховоды, диффузоры и проч.) от точки ввода в Помещение воздухопроводов до устройств воздухораспределения.
3	Система холодоснабжения (подачи и распределения холодоносителя)	Работоспособность системы в Здании в целом, исключая Помещения Арендатора.	- Сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения (трубопроводы, балансировочные клапаны, запорные краны и проч.); - В Арендуемых помещениях за установленное Арендатором оборудование (включая трубопроводы, кабели электроснабжения и управления, дренажную систему)

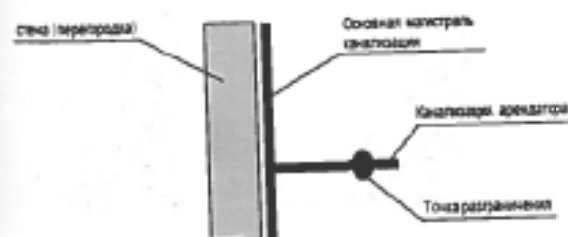
4	Система холодного и горячего водоснабжения (ХВС, ГВС).	Работоспособность системы в Здании в целом, исключая Помещения Арендатора; Элементы системы, установленные Арендодателем в Помещении (трубопроводы, запорная арматура и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором.	- Сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения (трубопроводы); - Часть систем ХВС и ГВС, устроенные Арендатором в Помещении (трубопроводы, водоразборная арматура, сантехприборы и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение (запорные краны на вводных трубопроводах); - Первый расположенный от стояка водоснабжения кран и всю водопроводную разводку внутри помещения обслуживает Арендатор.
5	Система канализации	Работоспособность системы в Здании в целом, исключая Помещения Арендатора; Элементы системы, установленные Арендодателем в Помещении (трубопроводы, сантехприборы и проч.) до точки подключения к части системы, устроенной Арендатором.	- Сохранность частей системы хозяйственно-фекальной канализации, расположенных в пределах Помещения (трубопроводы); - Часть системы канализации, устроенная Арендатором в Помещении (трубопроводы, сантехприборы и проч.) от точки подключения к вводу в Помещение; - Место присоединения отводящей трубы и всю канализационную разводку внутри помещения обслуживает Арендатор.
6	Система теплоснабжения	Работоспособность системы в Здании в целом, Элементы системы, установленные Арендодателем в Помещении арендатора (трубопроводы, приборы отопления, запорная регулирующая арматура и проч.).	- Сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения (трубопроводы, приборы отопления)
7	Противопожарные системы: автоматическая пожарная сигнализация;	Работоспособность системы в Здании в целом, включая Помещения Арендатора, если проектом предусмотрено устройство данных систем в Помещении; За устранение неполадок противопожарных систем, кроме неполадок, возникших по вине Арендатора (повреждение, несанкционированное подключение к системам или	- Сохранность частей системы, расположенных в пределах Помещения (кабельные линии, лотки, датчики, громкоговорители, воздухопроводы, трубопроводы, клапаны и проч.); - Комплектность (закупка первичных средств пожаротушения и их исправное состояние) и доступность пожарных щитов, установленных и

		внесение изменений в системы) и устраняемых его силами и за его счет.	укомплектованных Арендодателем в Помещениях Арендатора (пожарные гидранты, пожарные рукава, огнетушители); -Переделка системы противопожарной защиты в связи с изменением планировок за свой счет и собственными силами.
8	Несущие и ограждающие конструкции Здания (стены, колонны, перекрытия и прочее)	- Несущие и ограждающие конструкции Здания и Помещения Арендатора в целом.	- Сохранность всех несущих и ограждающих конструкций Здания, расположенных внутри Помещения (колонны, шахты инженерных коммуникаций и проч.), а также крышные установки в случае необходимости получения туда доступа; - Сохранность всех несущих и ограждающих конструкций Здания, отделяющих Помещение от внешней среды и/или иных помещений здания (стены, витрины, окна, перекрытия, покрытия)
9	Текущий ремонт	- Проведение текущего ремонта в Здании в целом (исключая Помещения Арендатора).	- Проведение текущего ремонта в арендуемых Помещениях.
10	Капитальный ремонт	- Проведение капитального ремонта в Здании в целом (включая по необходимости Помещения Арендатора).	- Сохранность произведенного Арендодателем ремонта.

Водоснабжение (ось _____)



Канализация (ось _____)



Все работы, связанные с техническим обслуживанием инженерных систем Арендатора, подлежат предварительному письменному согласованию с Арендодателем.

Арендатор направляет Арендодателю официальным письмом запрос на согласование проведения работ по техническому обслуживанию оборудования. В случае отсутствия ответа от Арендодателя в течение 5 рабочих дней, работы считаются согласованными автоматически, что является разрешением Арендатору проводить работы, указанные в запросе.

Арендодатель
Главный коммерческий директор

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к Договору аренды № М73-19-2
от «28» марта 2019 г.

Регламент пользования Помещениями
ПРАВИЛА ПОЛЬЗОВАНИЯ ПОМЕЩЕНИЯМИ
многофункционального комплекса, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки д. 73, лит. А

В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ ЭКСТРЕННЫХ СИТУАЦИЙ АРЕНДАТОРЫ ОБЯЗАНЫ СОБЛЮДАТЬ, А ТАКЖЕ ОБЕСПЕЧИТЬ СОБЛЮДЕНИЕ СВОИМИ СОТРУДНИКАМИ, ПОДРЯДЧИКАМИ, И ПОСЕТИТЕЛЯМИ СЛЕДУЮЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ НАСТОЯЩЕГО РЕГЛАМЕНТА:

1. Общие правила и положения.

1.1. Помещения Здания могут быть использованы только в соответствии с условиями Договора аренды. Строго запрещается использование помещений, Мест общего пользования или какой-либо части Здания, в целях, не соответствующих целям, для которых данное помещение было арендовано.

1.2. Арендаторы своими действиями не должны препятствовать или мешать, даже временно, использованию тротуаров, улиц, дорожек, расположенных вокруг или поблизости Здания, а также использовать их для других целей, кроме входа и выхода из Здания, создавать помехи в Местах общего пользования внутри Здания, таких, как выходы, проходы, дворы, проезды, лифты, вестибюли, лестницы, коридоры и холлы.

1.3. Хранение и содержание мотоциклов, мотороллеров, велосипедов, колясок, других транспортных средств (за исключением хранения транспортных средств в специально отведенных для этого местах и по согласованию с Арендодателем), а также пронос, привоз, и содержание животных в помещениях Здания не допускаются.

1.4. Арендаторам не разрешается готовить пищу в помещениях Здания, за исключением тех случаев, когда это соответствует применимому законодательству и только в приспособленной для этого кухне, если таковая имеется, и указана на плане помещений Арендаторов, и которая должна быть использована в первую очередь сотрудниками Арендатора для подогрева напитков и легких закусок. Действия Арендатора не должны быть причиной возникновения или распространения за пределы помещений необычных или неприятных запахов. Данный пункт не распространяется на арендаторов, деятельность которых связана с оказанием услуг по общественному питанию или с розничной продажей продуктов питания.

1.5. До заезда в Помещения Арендатор обязан предоставить Арендодателю следующие документы:

1.5.1. Письмо на официальном бланке за подписью руководителя организации, заверенное печатью, с перечнем лиц (с образцами подписей), уполномоченных подписывать пропуска на вынос материальных ценностей с приложением заверенных копий доверенностей на указанных лиц;

1.5.2. Письмо на официальном бланке за подписью руководителя организации, заверенное печатью, с перечнем лиц, уполномоченных подавать заявки на выдачу пропусков сотрудникам Арендатора, заявки на допуск автотранспорта для доставки грузов, заявки на допуск посетителей, заявки на допуск подрядных организаций для выполнения работ в арендуемых помещениях, заявки на техническое обслуживание с приложением заверенных копий доверенностей на указанных лиц;

1.5.3. Письмо на официальном бланке за подписью руководителя организации, заверенное печатью, с перечнем уполномоченных лиц для круглосуточной связи в нерабочее время случае аварийной или чрезвычайной ситуации (с указанием номеров телефонов) с приложением заверенных копий доверенностей на указанных лиц.

1.6. Для выполнения любых работ по уборке помещений и других работ, связанных с обслуживанием площадей, Арендатор не должен нанимать подрядчиков, физических лиц, фирму или компанию, занимающихся предоставлением услуг по уборке или обслуживанию Здания, без предварительного письменного согласия Арендодателя.

1.7. Помещения не должны быть использованы для проведения мероприятий связанных с употреблением алкогольных напитков (за исключением арендаторов, деятельность которых связана с оказанием услуг по общественному питанию), ночлега или сна, а также с любыми аморальными или незаконными целями, а также мероприятий, не связанных с деятельностью Арендатора.

1.8. Ни Арендатор, ни его сотрудники и посетители, а также подрядчики Арендатора или субподрядчики подрядчика Арендатора не должны производить неуместный или вызывающий нарушение спокойствия шум (громкостью более 55 дБ), беспокоить или мешать другим Арендаторам или посетителям Здания, соседних помещений / Зданий или лицам, с которыми они осуществляют совместную деятельность. К такому шуму также могут относиться звуки музыкальных инструментов, радио, громкоговорителей, немелодичный шум, свист, пение, стук или иной шум, произведенный любым другим способом.

1.9. Никакие помещения Здания не должны быть использованы для производства, распространения, хранения товаров или продуктов, а также продажи с аукциона товаров или имущества любого рода без предварительного письменного Арендодателя.

1.10. Арендодатель имеет право запретить Арендатору размещать в Помещении рекламу, которая, по обоснованному мнению, Арендодателя, может нанести вред репутации Арендодателя. По получении письменного уведомления от Арендодателя, Арендатор должен воздержаться от такой рекламы.

1.11. Согласование Проектной документации на работы по переустройству осуществляется в порядке, предусмотренном Договором.

1.12. Никакие витрины, стенды и другие предметы не должны быть расположены или прикреплены ни в какой части фасадов Здания или в холлах, коридорах, вестибюлях или паркинге без предварительного письменного одобрения Арендодателя.

1.13. Сбор голосов, агитация или торговля взнос (не является торговлей взнос доставка товаров с оплатой в месте доставки) в Здании запрещены, и Арендатор должен сотрудничать с Арендодателем для предотвращения подобных действий.

1.14. Арендатор несет ответственность за поведение своих сотрудников и посетителей на территории Зданий. Проявление любых актов агрессии по отношению к кому-либо в Здании недопустимо со стороны любого лица, в нем находящегося.

1.15. Арендатор не должен устанавливать в Здании торговые автоматы без согласия Арендодателя.

1.16. В случае возникновения аварийной ситуации Арендатор должен немедленно оповестить Техническую Службу здания по телефонам: +7 (921) 781-80-22; +7 (812) 332-61-01 доб. 7015 и выполнить иные предписанные ему Договором аренды и настоящим Регламентом обязанности, и сообщить Арендодателю об аварийной ситуации в письменном виде.

1.17. Все требования, включая технические заявки и заявки на ожидаемые транспортные средства (пропуска на территорию), осуществляющих доставку питьевой воды, канцелярии и других вещей, необходимых Арендатору для обеспечения жизнедеятельности офиса необходимо подавать по электронной почте на адрес: zayavka@btkdevelopment.ru. Требованиям, просьбам, жалобам Арендатора будет уделено внимание Арендодателя только в том случае, если он подаст заявление в письменном виде. Заявки об устранении аварийных ситуаций и по другим вопросам, не требующим отлагательства, подаются Арендатором в любой удобной для него форме и подлежат немедленному рассмотрению.

1.18. Арендатор не должен превышать допустимую нагрузку на пол/перекрытия.

1.19. По окончании рабочего времени Арендатору следует отключить радио и электроаппаратуру, закрыть окна, выключить освещение, закрыть двери помещения, а также дополнительно опечатывать помещения с особо ценным имуществом (документами, приборами).

2. Доступ в здание.

2.1. Рабочие часы Здания – круглосуточно

Торговый дом (1-3, 6 этажи) - с 10:00 до 22:00 каждый день.

2.2. Доступ и пребывание в Здании осуществляется согласно требованиям Договора аренды и Инструкции об организации пропускного и внутриобъектового режимов.

2.3. Помимо указанных в настоящем Регламенте и Инструкции об организации пропускного и внутриобъектового режимов, мер контроля безопасности, Арендодатель имеет право самостоятельно вводить дополнительные меры контроля безопасности, вводить дополнительные меры контроля безопасности при доступе сотрудников Арендатора, посетителей и подрядных организаций Арендатора, и устанавливать для этой цели в Местах общего пользования Здания дополнительное оборудование систем безопасности, разрешенное к применению в Российской Федерации.

2.4. Помимо сотрудников специализированной охранной организации, нанятой Арендодателем для обеспечения пропускного и внутриобъектового режимов, сотрудники службы приема посетителей (в случае наличия таковой) вправе потребовать предъявления пропуска установленного образца (бесконтактная карта (брелок) доступа) для свободного прохода на территорию Здания.

2.5. Восстановление бесконтактных карт (белков) доступа, в случае утраты или повреждения, производится в порядке, предусмотренном Инструкцией, на платной основе, в соответствии с действующими тарифами Арендодателя (на дату обращения Арендатора с просьбой о восстановлении). Оплата за восстановление бесконтактных карт (белков) доступа производится на основании выставленного Арендодателем счета в течение 5 (пяти) рабочих дней.

2.6. Запрещается доступ Арендатора, сотрудников Арендатора и третьих лиц в помещения Торгового дома вне рабочих часов Торгового дома, указанных в п. 2.1. настоящего Регламента.

3. Доставка почтовых малогабаритных отправок.

3.1. Письма, посылки, малогабаритные грузы и т.д. допускаются в Здание только при наличии конкретного адресата.

3.2. Служба приема посетителей (в случае наличия таковой) получает малогабаритные послания в адрес фирм-арендаторов и уведомляет адресата; при доставке почты, требующей подписи адресата подтверждающей получение (TNT, DHL и др.), представитель службы вызывает представителя адресата. Сотрудники службы приема посетителей не вправе ставить свою подпись на бланках доставки.

3.3. Лицам, имеющим постоянные пропуска в здание, разрешается беспрепятственно проносить малогабаритные личные предметы (портфели, дипломаты, деловые папки и хозяйственные сумки).

4. Порядок доставки (выноса) грузов, имущества.

4.1. Доставка (вынос) грузов, имущества и допуск транспортных средств на территорию Здания или прилегающую территорию, осуществляется согласно требованиям Инструкции об организации пропускного и внутриобъектового режимов.

4.2. Грузы допускаются в здание только при наличии конкретного адресата. Любое повреждение имущества Арендодателя, Мест общего пользования, Здания, Помещений, допущенные поставщиком Арендатора при доставке грузов в арендуемое Помещение, устраняется за счет Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право беспрепятственно выносить (вносить) имущество, принадлежащее Арендатору.

4.4. Контроль выноса материальных ценностей из Помещений Арендатора является ответственностью Арендатора.

4.5. Доставка грузов через центральный вход в Здание и на пассажирских лифтах запрещена. Перемещение грузов между этажами, занимаемые одним Арендатором, разрешается только на грузовом лифте.

4.6. Вся упаковочная тара от доставленной в офис мебели, оборудования и иной крупногабаритный мусор должны быть упакованы в мешки или иную тару и немедленно вынесены из Здания в специально отведенное место. Категорически запрещается оставлять упаковочные материалы: бумагу, фанеру, ящики, коробки и т.п. в офисах, на лестничных площадках, коридорах и других местах общего пользования.

4.7. Все перемещения или внос и вынос любых громоздких предметов (при переездах, погрузках/разгрузках мебели) должны происходить во время, которое назначает Арендодатель. Арендодатель оставляет за собой право инспектировать любые грузы, вносимые в Здание (не создавая при этом препятствий для деятельности Арендатора) и не допускать те грузы, которые нарушают любое из требований настоящего Регламента или Договора аренды.

4.8. Парковка транспортных средств, на которых доставляются грузы в зоне разгрузки, указанной в Договоре аренды, и только на время доставки/вывоза грузов.

5. Ключи от офисов Арендаторов.

5.1. Дубликат ключа от помещений Арендаторов подлежит хранению в специальном шкафу в службе охраны Здания в опломбированном виде (в опечатанном тубусе) и подлежит вскрытию Арендатором в строго установленном порядке или Арендодателем при возникновении аварийных ситуаций (пожара, затопления и другой чрезвычайной ситуации). В отсутствие дубликата ключей по вине Арендатора, при возникновении чрезвычайной ситуации любой сотрудник Технической службы, Службы охраны Арендодателя имеет право вскрыть помещения Арендаторов, не неся при этом ответственность за поломку двери в Помещение Арендатора.

По желанию Арендатора у представителя Службы приема посетителей Здания (при наличии таковой) также могут храниться оригиналы ключей, которые будут выдаваться сотрудникам Арендатора по списку, утвержденному руководителем компании Арендатора, и в соответствии с установленными требованиями Инструкции об организации пропускного и внутриобъектового режимов..

а также использоваться для организации уборки арендуемых помещений во внерабочее время. При замене замка в Помещение, Арендатор обязуется предоставить Арендодателю необходимые дубликаты ключей.

5.2. Не допускается установка Арендатором дополнительных замков или засовов на окнах или дверях, никакие изменения существующих замков или их механизмов не должны производиться без предварительного письменного согласия Арендодателя до тех пор, пока Арендодателю не будет предоставлен дубликат ключей. По истечении срока аренды Арендатор должен вернуть Арендодателю все ключи от складов, офисов и туалетных комнат, предоставленных Арендатору или приобретенных Арендатором. В случае потери ключей, предоставленных Арендатору, Арендатор должен возместить их стоимость.

6. Сбор и вынос мусора.

6.1. Весь офисный мусор должен быть упакован Арендатором в прочные полиэтиленовые мешки для сбора мусора, тару и отнесен в специально отведенное место (контейнеры для мусора), указанное в Договоре аренды. Картонная тара, оставляемая в местах сбора мусора, должна быть разрезана Арендатором до формата не более А3 и сложена в полиэтиленовые мешки для сбора мусора. Запрещается оставлять в местах сбора мусора крупномерную картонную тару и любую деревянную тару. Запрещается оставлять мусор (особенно пищевые отходы) на рабочих местах.

6.2. Вывоз из Здания крупномерной картонной тары, любой деревянной тары и других видов упаковки, не подлежащей прессованию, является ответственностью Арендатора.

6.3. Арендаторам не разрешается перемещать мусор в Местах общего пользования Здания. Запрещается оставлять мусор (особенно пищевые отходы) на Местах общего пользования, помещениях Здания, прилегающих к Зданию территориях. Арендатор не должен ничего выбрасывать из дверей и окон, а также в Места общего пользования и на территорию паркинга.

6.4. Место и время сбора и выноса мусора для каждого Арендатора (с учетом графика уборки помещений Арендатора и с соблюдением Регламента) конкретизируются либо в Договоре аренды, либо в отдельном письменном документе, который подписывают уполномоченные представители Арендатора и Арендодателя.

7. Фото-, видео-, киносъемка.

7.1. При необходимости проведения фото-, видео- и киносъемки в пределах арендуемых площадей, Арендаторы направляют информационное письмо Арендодателю. В письме указывается список лиц съемочной группы и перечень оборудования для съемки, дата и время проведения съемки. Копия письма (с визой Арендодателя) передается в службу охраны.

Завоз крупногабаритного оборудования для съемки осуществляется на грузовом лифте с соблюдением всех правил, указанных в настоящем Регламенте и Договоре аренды.

7.2. Арендаторам не разрешается проводить фото-, видео- и киносъемку в Местах общего пользования Здания без письменного согласия Арендодателя. Запрос на согласование проведения съемки направляется Арендодателю заблаговременно в письменной форме.

8. Правила пожарной безопасности.

8.1. Арендатор, как лицо, уполномоченное временно владеть и пользоваться арендованным помещением, отвечает за пожарную безопасность арендуемого помещения и обеспечивает своевременное выполнение требований пожарной безопасности, предписаний, постановлений и иных законных требований лиц, уполномоченных Арендодателем отвечать за пожарную безопасность Здания, и государственных инспекторов по пожарному надзору.

8.2. Арендатор несет ответственность за обучение, подготовку и обеспечение средствами индивидуальной защиты сотрудников своей организации, по линии ГОЧС при чрезвычайной ситуации.

8.3. Руководители Арендаторов из числа своих штатных сотрудников назначают приказом лицо, ответственное за пожарную безопасность в арендуемых помещениях, и лицо, его замещающее. Заверенная копия приказа передается Арендодателю. Списки ответственных лиц и их контактных телефонов хранятся в офисе Арендодателя и в Службе охраны Арендодателя. Все сотрудники Арендаторов должны быть ознакомлены с правилами пожарной безопасности (под подпись) и проинструктированы о поведении в случае возникновения пожара или иной чрезвычайной ситуации.

8.4. В соответствии с действующим применимым законодательством в области пожарной безопасности, не реже двух раз в год (в дату и время, определяемые Арендодателем) все сотрудники Арендаторов обязаны принимать участие в общеобъектовых противопожарных тренировках с эвакуацией из здания, организуемых Арендодателем. Арендаторы обязаны обеспечить участие всех своих сотрудников в таких тренировках и соблюдение ими всех требований к поведению при их проведении.

8.5. Курение в Здании запрещено, в том числе курение в офисных помещениях, туалетных комнатах и на запасных лестницах. Все расходы по устранению последствий данных нарушений, такие как прожженные ковровые покрытия и подоконники, мусор на лестницах и т.п. осуществляются за счет Арендатора, виновного в нарушении данного правила. Арендатор обязан проинструктировать своих сотрудников, подрядчиков, посетителей о запрете курения внутри здания.

8.6. Запрещается приносить, хранить и использовать легко воспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные жидкости или химические вещества (за исключением не запрещенных в обороте: зажигалок, заправочных веществ для зажигалок, специальных веществ для розжига огня, праздничной пиротехники), электрические обогреватели, электрические плиты, кипятильники, горелки и т.д. Все материалы, применяемые для отделки помещений, передаваемых в аренду, имеют сертификаты соответствия противопожарным нормам.

8.7. Арендаторам запрещается изменять нумерацию помещений, которая должна быть единой на всей территории Здания. Возможно использование внутренней нумерации, при сохранении исходной.

8.8. Все материалы, применяемые Арендаторами для отделки помещений, должны иметь сертификаты соответствия нормам пожарной безопасности.

8.9. Арендаторы обязаны содержать офисные помещения в чистоте, не допуская скапливания мусора и/или блокирования проходов и путей эвакуации.

8.10. Первичные средства пожаротушения (огнетушители) располагаются в шкафах внутреннего противопожарного водопровода. Запорная арматура (краны и выкидные патрубки) располагаются в шкафах. Ручные пожарные извещатели устанавливаются на стенах в Местах общего пользования у выхода. Слаботочные системы (Ручные пожарные извещатели), внутренний противопожарный водопровод и первичные средства пожаротушения обслуживаются Арендодателем. Пользоваться ими следует только в случае пожара.

8.11. Планы эвакуации должны располагаться на всех этажах здания. Арендатор самостоятельно и за свой счет обязуется изготавливать, и обеспечить свои помещения планами эвакуации, а также своевременно проводить обновление (корректировки) в случае надобности.

8.12. В арендуемых помещениях Арендаторам запрещается:

- располагать мебель или оборудование на путях эвакуации;
- хранить легковоспламеняющиеся вещества (краски, лаки, шины и т.д.);
- применять легковоспламеняющиеся чистящие и иные средства;
- пользоваться неисправным электрооборудованием.

8.13. Арендатор (в том числе любой, обнаруживший пожар или задымление сотрудник, подрядчик или посетитель Арендатора), обязан:

- немедленно позвонить Арендодателю по телефону +7 (812) 332-61-01 доб. 7015 и по телефону 112 (ЕДДС) и сообщить следующую информацию: «Пожар в здании по адресу: _____ на _____ этаже, в помещении № _____». Сообщить свою фамилию и наименование Арендатора;

- разбить стекло и нажать кнопку ближайшего пожарного извещателя;
- оповестить о пожаре находящихся рядом людей;
- подготовиться к эвакуации. Запереть в сейф важную документацию и ценности. При возможности отключить освещение и электрооборудование в помещении;
- эвакуироваться из здания, используя только лестницы и эвакуационные выходы;
- в здание можно вернуться только после получения разрешения от руководителя штаба пожаротушения или по отдельному указанию Арендодателя;
- не использовать воду для тушения огня вблизи электроприборов и электрооборудования.

9. Проведение работ по Переустройству, ремонтных работ и использование оборудования, установленного в Здании, отопительных приборов, вентиляторов и сантехнических приборов.
В дополнение к иным обязанностям Арендатора в соответствии с применимым законодательством, Договором аренды, приложениями к нему, Арендатор несет следующие обязанности:

9.1. Арендатор не должен причинять вред помещениям Здания и оборудованию, установленному в Здании. Запрещается производить в Здании какие-либо работы, которые могут привести к нарушению целостности Здания или изменить его конструкцию, а также перестраивать, достраивать или ликвидировать какие-либо части элементов Здания или внутреннего интерьера без соответствующего предварительного согласования с Арендодателем.

9.2. В целях соблюдения правил пожарной безопасности и обеспечения надежной работы оборудования Арендатор должен предварительно согласовать план подключения электрооборудования с Арендодателем в письменном виде. Мощность оборудования, подключаемого к электрическим розеткам, должна соответствовать номиналу электроустановочных изделий. Запрещается без предварительного письменного согласия Арендодателя устанавливать дополнительные электрическое оборудование и приборы (холодильники, микроволновые печи и т.д.). Арендаторам запрещается самостоятельно ремонтировать электросеть и ее оборудование, устанавливать дополнительные электрические, телефонные и компьютерные розетки, самостоятельно производить замену электроламп, использовать электроудлинители и тройники без предварительного письменного согласования с Арендодателем.

9.3. Арендатор обязан соблюдать действующие нормы и правила электробезопасности (ПТЭЭ, ПУЭ). Руководитель Арендатора назначает приказом из числа своих штатных сотрудников лицо, ответственное за электрохозяйство, и лицо, его замещающее (имеющие группу допуска по электробезопасности не ниже III) и заверенную копию такого приказа передает в Управляющую компанию. Арендатор обязан привлекать к обслуживанию электросетей и электрооборудования персонал, имеющий необходимые аттестации (штатных сотрудников или командированный персонал организации, с которой заключен договор на техническое обслуживание). Копии документов по электробезопасности, включая копию акта допуска в эксплуатацию электроустановок потребителя, направляются Арендатором ответственному за электрохозяйство здания (представитель Арендодателя) до заезда Арендатора в здание.

9.4. Обслуживание оборудования систем пожарной защиты (водяного пожаротушения, системы автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения, систем газового и/или порошкового

пожаротушения), расположенного в арендованных помещениях, обеспечивается Арендодателем с соблюдением действующих норм пожарной безопасности.

9.5. Не допускается использование отопительных приборов в качестве сушки для обуви, перчаток, тряпок и т.д.

9.6. Работы по подвеске и установке электросветильников, настенных полок, карнизов, картин, зеркал и т.п. должны производиться с письменного разрешения Арендодателя. Какие-либо действия по сверлению, вбиванию в стены гвоздей, шурупов, без согласования с Арендодателем недопустимы. В случае нарушения данного правила, все расходы по ремонту будет нести Арендатор.

9.7. Никакие занавески, ставни, жалюзи, жалюзиные покрытия, окрашенные покрытия, пленки или сетки не должны быть установлены, повешены или использованы ни на одном из окон, стеклянных покрытий или дверей Здания без предварительного письменного согласия Арендодателя.

9.8. Любые шумные работы запрещается проводить с 09:00 до 18:00, в другое время шумные работы проводятся только с письменного согласования с Арендодателем.

9.9. Водопровод, туалеты и другое сантехническое оборудование должны использоваться только по назначению и никакой мусор, сор или тряпки не должны выбрасываться в них. Любые повреждения, которые явились результатом неправильной эксплуатации оборудования, должны быть устранены за счет Арендатора.

9.10. Не допускается выбрасывать в мусоропровод строительный мусор, выливать жидкости, выбрасывать крупногабаритный мусор (картонные коробки, не работающие электроприборы, пластиковые и стеклянные бутылки и т.п.). Все образовавшиеся отходы должны быть утилизированы в соответствии с применимым законодательством.

10. Правила использования лифтов.

10.1. Арендаторы и посетители здания должны неукоснительно соблюдать Регламент в части пользования лифтами и эскалаторами, а также Правила пользования лифтами и эскалаторами, бережно относиться к оборудованию лифтов и эскалаторов, соблюдать чистоту и порядок в кабине лифта и лифтовых холлах.

В кабине лифта запрещается:

- курить;
- перевозить легковоспламеняющиеся, ядовитые и взрывчатые вещества;
- перевозить оборудование, которое может испортить внешний вид лифта;
- пытаться самостоятельно покинуть остановившуюся кабину лифта – это опасно для жизни!
- проникать в шахту и приямок лифта;
- проводить крупногабаритные грузы.

10.2. Лифт является пассажирским и предназначен только для перевозки людей (за исключением тех лифтов, которые являются грузовыми и которые обозначены в Договоре аренды таковыми).

10.3. Необходимо следить за тем, чтобы количество людей, вошедших в лифт, соответствовало количеству, указанному в информационном табло в кабине лифта. При появлении звукового или светового сигнала о перегрузке лифта часть пассажиров должна выйти из кабины.

10.4. В случае необходимости доставки крупногабаритного груза в помещение, Арендатор обязан уведомить о наличии такого груза Арендодателя и действовать согласно его указанию.

10.5. Действия при поломке лифта:

- нажать кнопку аварийного вызова (двухсторонней переговорной связи);
- сообщить о произошедшей поломке техническому специалисту;
- не предпринимать попыток самостоятельно покинуть кабину лифта;
- действовать согласно указаниям технического специалиста;
- ждать помощи технического специалиста (электромеханика).

11. Правила парковки и проезда транспортных средств.

11.1. Владельцам транспортных средств необходимо соблюдать правила парковки и проезда машин в паркинге и на прилегающей территории, установленные Арендодателем, или действующие согласно требованиям применимого законодательства, не оставлять автомобили в не установленных разметкой местах, перекрывая пешеходные дорожки или проезды. Каждому владельцу транспортного средства необходимо внимательно ознакомиться с правилами пользования автоматизированным паркингом во избежание поломок оборудования автоматизированного паркинга.

11.2. Транспортные средства не должны блокировать подъезды к зданию и подход к грузовому лифту и должны находиться под постоянным присмотром водителя. Соблюдение правил дорожного движения является ответственностью Арендаторов.

11.3. Запрещено мыть и ремонтировать машины в паркинге и на территории, прилегающей к зданию.

11.4. Въезд на паркинг осуществляется строго по электронному пропуску.

11.5. Вместимость паркинга составляет 158 машиномест, из них:

- Традиционная парковка - 1 уровень, 24 м/м, 1 полоса, одностороннее движение
- Автоматический паркинг - 2 и -3 уровни, 4 бокса (2 пары) автомата парковки, 132 м/м.

11.6. Режим работы автоматизированного паркинга – круглосуточно.

11.7. Размещение автотранспорта в паркинге производится следующим образом:

11.7.1. Арендаторы имеют возможность оплачивать услуги по предоставлению парковочных мест ежемесячно в рамках действия основного договора или посредством заключения отдельного соглашения, по 2-м схемам: 24/7 (не ограничено) и 12/5 (с Понедельника по Пятницу с 08.00 до 20.00). Оплата производится в рамках согласованных договоров/соглашений. Для арендаторов по схеме 12/5 – на выбор включение в общий счет по договорам/соглашениям или оплата через отдельно стоящие платежные терминалы или на выездной стойке за каждый сверхлимит. Въезд в паркинг – по бесконтактным активным меткам, парковка – по картам EM-Marine.

11.7.2. Для посетителей и гостей предусмотрена почасовая оплата услуг за предоставление парковочных мест. Оплата производится через отдельно стоящие платежные терминалы или на выездной стойке. Въезд/оплата – по комбинированным картам (MIFARE/EM-Marine).

12. Действия при несчастном случае, травме и аналогичном происшествии.

12.1. Каждый, оказавшийся первым на месте происшествия, обязан известить Арендодателя и оставаться на месте происшествия для оказания необходимого содействия. Если необходимо, незамедлительно вызвать скорую помощь, уведомив об этом Арендодателя для того, чтобы был обеспечен беспрепятственный подъезд машины скорой помощи к зданию.

12.2. Человек, имеющий необходимые знания и навыки, в соответствии с применимым законодательством, может оказать первую помощь пострадавшему.

12.3. Руководители Арендаторов должны обеспечить наличие в своем помещении укомплектованной аптечки первой помощи.

13. Действия при угрозе взрыва.

13.1. Получив по телефону предупреждение об угрозе взрыва, сотрудник, принявший звонок, должен попытаться как можно дольше удерживать говорящего на телефоне и получить как можно больше информации (особенности произношения, дефекты речи, фоновые шумы и т.д.). Закончив разговор, не кладите трубку на место и, используя другой телефонный аппарат, сообщите о полученной угрозе в полицию, службу охраны, а после Арендодателю.

13.2. После этого следует оценить обстановку и предпринять соответствующие действия. Если звонящий назвал точное время взрыва и в запасе имеется время, следует:

- немедленно прекратить работу;
- забрать со столов все ценные предметы;

- проверить помещение офиса на наличие подозрительных предметов (коробки, пакеты, не принадлежащие сотрудникам офиса);
- при обнаружении любого подозрительного предмета сотрудники Арендаторов, сервисных и подрядных организаций, обслуживающий персонал обязаны немедленно сообщить об их наличии в службу охраны.
- запрещается притрагиваться, приближаться к подозрительному предмету, использовать радиоприборы (сотовый телефон и т.д.), производить громкие звуки;
- забрать личные вещи, важные документы и покинуть помещение, используя аварийные выходы;
- по возможности предотвратить проход других людей в это помещение до приезда спецслужб.

13.3. После того, как все сотрудники покинут здание, специальные службы проведут тщательную проверку здания на наличие взрывных устройств. По результатам этой проверки будет подписано соответствующее заключение, после чего сотрудники смогут вернуться на свои рабочие места.

14. Действия при дорожно-транспортном происшествии.

Сотрудник, оказавшийся участником или свидетелем Дорожно-транспортного происшествия (ДТП) на территории паркинга, обязан известить об этом Арендодателя и оставаться на месте происшествия до прибытия ответственного лица Арендодателя для оказания необходимого содействия.

Нарушение любого из пунктов правил документируется Арендодателем и предоставляется в письменном виде ответственному представителю Арендатора.

Все неполадки и повреждения, которые явились следствием несоблюдения Арендатором требований настоящего Регламента, устраняются за счет виновного Арендатора.

Ответственность (штрафы, пени) за нарушение требований настоящего Регламента предусмотрена Договором аренды.

15. Арендатор ознакомлен с Инструкцией об организации пропускного и внутриобъектового режимов и обязуется соблюдать порядок, предусмотренный Инструкцией. Копия Инструкции передана арендатору одновременно с подписанием настоящего Договора аренды.

Арендодатель
Главный коммерческий директор

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



Масалова Ю.В.



Багудина Е.Г.

ФОРМА ПЕРЕДАТОЧНОГО АКТА

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019

АО «БТК девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и ООО «В Контакте», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, с другой стороны, с соблюдением требований статей ГК РФ, составили настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передал, а Арендатор принял нежилые помещения в Здании по адресу: 190000, Россия, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 73, лит. А, которые находятся на в Здании:

- ч.п. № _____ помещения 1-Н общей площадью _____ кв.м. на _____ этаже.

Помещения выделены цветом на плане помещений (Приложение № 1), прилагаемом к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019 г.

Общая площадь передаваемых в аренду Помещений составляет _____ кв.м.

Помещения переданы для самостоятельного использования под организацию офиса, в соответствии с условиями Договора аренды № _____ от _____ г.

Техническое описание Помещения:

Фактический № пом./кабинета	Стены/ Перегородки	Потолок	Пол	Оборудование	Окна/Двери

Помещение, переданное представителем Арендодателя представителю Арендатора, соответствует условиям Договора. Претензии относительно передаваемого Помещения у Арендатора отсутствуют.

Показания узла учета электроэнергии (счетчика, установленного в передаваемых Помещениях) на дату подписания настоящего акта составляют:

Помещение на _____ этаже, общей площадью _____ кв.м. _____

Арендодатель передал, а Арендатор принял 1 комплект ключей от передаваемых нежилых помещений.

Настоящий акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Сдал:

Представитель Арендодателя

Принял:

Представитель Арендатора

Арендодатель
Главный коммерческий директор



/Маслова Ю.В./

Арендатор
Генеральный директор управляющей организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



/Багудина Е.Г./

Санкт-Петербург

«28» марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 6
к Договору аренды № М73-19-2
от «28» марта 2019 г.

Требования по оформлению эскизных решений по оформлению интерьера Помещения

1. Требования по перегородкам в атриуме: противопожарные стеклянные перегородки с матовым стеклом и белым профилем.
2. Требования ко внешним окнам: бежевые рулонные шторы, ткань замедленное возгорание. По предварительному согласованию образца с Арендодателем.
3. В куполе и световом фонаре без согласования КГИОП запрещено проводить работы с изменением цветопрозрачности витражного и оконного заполнения. Использовать негорюемые материалы.
4. Конструкции на кровле выполнять из негорюемых материалов и невидимые с земли.

Арендодатель
Главный коммерческий директор



Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



Требования к проведению строительно-монтажных работ (работ по Переустройству).

1. Проводить строительно-монтажные работы (далее – СМР) согласно разделу «Переустройство и улучшение Помещений» настоящего Договора.
2. До начала производства строительно-монтажных работ (далее – СМР) предоставить копии приказов о назначении лиц, ответственных за соблюдение указанных в Договоре норм и правил включая, но не ограничиваясь, приказы о назначении ответственных лиц:
 - по производству строительно-монтажных работ;
 - за охрану труда и технику безопасности;
 - за электробезопасность;
 - за пожарную безопасность;
 - по работам на тепловых установках;
 - по огневым работам;
 - по сварочным работам;
 - по высотным работам;
 - и пр.
- с предоставлением аттестационных документов и иных документов, подтверждающих соответствие указанных лиц требованиям законодательства, а также предоставить для согласования всю необходимую рабочую документацию.
3. Приступать к СМР не ранее подписания Сторонами Передаточного акта и Акта разграничения ответственности в электроустановке, согласно Форме, являющейся Приложением к настоящим требованиям.
4. До начала производства СМР направить заявку Арендодателю которая должна содержать список сотрудников (Ф.И.О, паспортные данные) компании, для обеспечения доступа в Здание.
5. До начала производства СМР пройти обязательный инструктаж в службе эксплуатации Арендодателя, 1 (один) раз, с лимитом времени не превышающий 1 (один) час, (применимо только для тех кто ранее не проходил данный инструктаж)
6. Настоящим Стороны установили, что границей эксплуатационной ответственности за электрохозяйство на период проведения СМР являются отходящие контакты автомата в щитовой Арендодателя.
7. Перед подачей напряжения в смонтированную Арендатором электроустановку необходимо обязательное проведение лабораторных испытаний, с обязательной передачей Арендодателю письма о готовности электроустановки принять напряжение на каждую точку включения оборудования, с указанием её номера по схеме.
8. До начала производства СМР Арендатор обязуется оформлять и предоставлять Арендодателю наряды-допуски на работы в электроустановке, тепловых установках, работы на высоте, огневые и сварочные работы.
До начала производства работ в электроустановках Арендатор обязуется предоставить Арендодателю письмо, согласно требованиям, п. 46.3 «Правил по охране труда при эксплуатации электроустановок», утвержденным Приказом Минтруда России от 24.07.2013 N 328н, с перечнем лиц, которым необходим допуск к работам и перечнем лиц, которым предоставлено право выдачи наряда-допуска. До начала производства вышеуказанных работ Арендатор обязуется согласовать наряды-допуски на указанные работы с Арендодателем.
9. Не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до сдачи-приёмки инженерных систем, а также строительно-монтажных и отделочных работ Арендатор обязуется предоставить комплекты исполнительной документации отдел ПТО Арендодателя для проверки и ознакомления.
10. Не менее чем за 3 (три) рабочих дня перед проведением пуско-наладочных работ и приёмкой инженерных систем в соответствии с нормативной документацией (не менее 72 часов непрерывной безотказной работы, если правилами не определено иное) Арендатор обязуется

- направить письмо с вызовом Арендодателя для участия в проведении пуско-наладочных работ и приёмке инженерных систем.
11. В случае необходимости проведения работ в местах общего пользования (транзиты, подключения и пр.) Арендатор обязан письменно согласовать с Арендодателем такие работы не менее чем за 3 (три) рабочих дня. Проведение таких работ без получения согласования Арендодателя запрещено.
 12. До начала производства СМР Арендатор за свой счёт производит мероприятия по защите лифта: лифт для подъема материалов должен быть полностью защищен от повреждений оргалитом или другим укрывным материалом.
 13. Арендатор обязуется еженедельно (или чаще в случае получения письменного требования Арендодателя) производить вывоз строительного мусора. Арендатор обязуется не допускать складирования мусора и строительных материалов в местах общего пользования без согласия с Арендодателем.
 14. Режим проведения шумных работ подлежит отдельному письменному согласованию с Арендодателем до начала производства СМР.
 15. При проведении пыльных работ Арендатор обязуется принять меры к снижению уровня пыли (проводить в течение рабочего дня влажную уборку, пользоваться пылесосом и т.д.) и исключить проникновение пыли в соседние помещения с помощью герметизации контура площадки.
 16. Курение в Здании и в непосредственной близости к нему запрещено.
 17. Проведение огневых и/или сварочных работ допускается только в будние дни в промежутке с 08:00 до 18:00. В случае невозможности выполнения работ в указанное время Арендатор имеет право письменно обратиться к Арендодателю в целях согласования иного времени производства огневых и сварочных работ.
 18. Арендатор обязан не менее чем за 1 (один) рабочий день до начала производства огневых и/или сварочных работ письменно сообщить Арендодателю о необходимости отключения противопожарных систем в зоне производства работ.
 19. Ответственные представители Арендатор и Арендодателя обязаны участвовать в еженедельных совещаниях в рамках проведения работ по Переустройству в согласованное обеими сторонами время и день недели.

Приложение:

1. Форма Акта разграничения ответственности в электроустановке.

Арендодатель
Главный коммерческий директор

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



Масалов Ю.В./



/Багудина Е.Г./

Акта разграничения ответственности в электроустановке.

Акт разграничения ответственности в электроустановке.

г. Санкт-Петербург

«__» ____ 201__ г.

Мы, нижеподписавшиеся, АО «БТК девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и ООО «В Контакте», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице _____, с другой стороны,

составили настоящий Акт о разграничении ответственностей сторон за состояние и обслуживание электроустановки АО «БТК девелопмент» и электрооборудования, используемого для электроснабжения нежилого помещения в Здании по адресу: 190000, Россия, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 73, лит. А, которые находятся на ____ этаже Здания:

Границей эксплуатационной ответственности между ____ и ____ являются _____.

Арендодатель передал, а Арендатор принял

Представитель Арендодателя

Представитель Арендатора

Арендодатель
Главный коммерческий директор

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



Масалова Ю.В.



/Багудина Е.Г./

Санкт-Петербург

«28» марта 2019 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 8
к Договору аренды № М73-19-2
от «28» марта 2019 г.

Обязательства по сохранению объекта (охранное обязательство) – утвержденного
Распоряжением КГИОП № 07-19-112/17 от 17.04.2017 года.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17 АПР 2017

№ 07-19-112/17

Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального
значения «Здание торгового дома
«Эдере и Шеффальс», включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эдере и Шеффальс», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Мойки, д. 73, литера А (согласно решению малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327: Мойки р. наб., 73, Гороховая ул., 15), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объекта культурного наследия (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 издания распоряжения.

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 возлагается на заместителя председателя КГИОП - начальника 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 17.09.2007 № 04-19-112/17

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА

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

"Здание торгового дома "Эсдерс и Схеффальс"

(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	4	3	0	9	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 охранное обязательство (далее - объект культурного наследия):

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

«Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»

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:

1905-1907 гг., гр.инж. К.Н. Рошефор, арх. В.А. Липский

Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен – кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий;	
	исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественное оформление, включая:	
	парадная лестница 1-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; конструкция (маршевая на металлическом каркасе (балки, стойки, косоуры); профиль и материал ступеней (мрамор), исторический рисунок и материал ограждения в приемах модерна (стойки с растительно-геометрическим орнаментом кованого черного металла); рисунок опорных пластин ступеней; материал (дерево) и профиль поручня; архитектурный декор лестничной клетки;	
		
		

		
2. Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен – кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественное оформление, включая: парадная лестница 1-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; конструкция (маршевая на металлическом каркасе (балки, стойки, косоуры); профиль и материал ступеней (мрамор), исторический рисунок и материал ограждения в приемах модерна (стойки с растительно-геометрическим орнаментом кованого черного металла); рисунок опорных пластин ступеней; материал (дерево) и профиль поручня; архитектурный декор лестничной клетки;	   

		
2	Конструктивная система: исторические наружные и внутренние капитальные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен – кирпич); исторические отметки междуэтажных перекрытий; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественное оформление, включая: парадная лестница 1-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; конструкция (маршевая на металлическом каркасе (балки, стойки, косяки); профиль и материал ступеней (мрамор), исторический рисунок и материал ограждения в приемах модерна (стойки с растительно-геометрическим орнаментом кованого черного металла); рисунок опорных пластин ступеней; материал (дерево) и профиль поручня; архитектурный декор лестничной клетки;	   

- 2 -

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:

решение малого Совета Санкт-Петербургского горсовета № 327 от «07» сентября 1993 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица

Мойки р. наб.
Гороховая ул.

д.

73
15

корп./стр.

помещение/квартира

иные сведения:

Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А (согласно выписке из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.03.2017 № 99/2017/11480620)

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 регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утвержденный КГИОП 21.01.2005, согласно приложению №1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», утвержденный распоряжением КГИОП от 13.04.2017 № 163-р, согласно приложению №2 к настоящему охранному обязательству;

2E-73720772-09777674067607

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

Прилагается: 48 (сорок восемь) изображений,
(указать количество)
согласно приложению № 3 к настоящему охрannому 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 зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

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 охрannого обязательства прекращается со дня принятия Правительством

2Е-73720772-00773674067637

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, к 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 паргазообразные и иные выделения;

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия

религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях

(заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно

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

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Выполнение работ на объекте культурного наследия на дату утверждения охранного обязательства актом КГИОП не требуется.		

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 обеспечения сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

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

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

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

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

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

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

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

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;
2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;
3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

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

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

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

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

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения, утвержденный КГИОП 21.01.2005;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание торгового дома «Эсдерс и Шеффальс», утвержденный распоряжением КГИОП от 13.04.2017 № 163-р;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

Приложение №1
к охранному обязательству

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры - начальник
управления государственного
участа памятников



Б.М. Кирков
М.П. Б.М. Кирков

21 января 2005

**План границ территории объекта
культурного наследия
регионального значения
"Здание Торгового дома "Эсдерс и Шеффальс"**

г. Санкт-Петербург Мойки наб.р., 73; Горюховая ул., 15
(Адрес: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 73)



Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

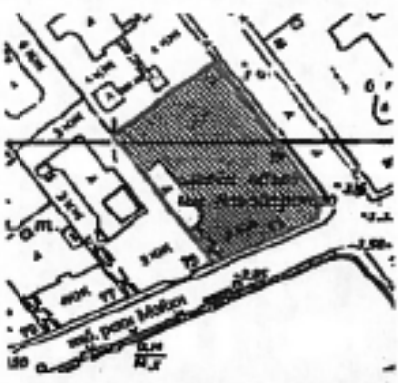
- граница территории объекта культурного наследия регионального значения
▨ объект культурного наследия регионального значения

Приложение №2
к охранному обязательству

Приложение к распоряжению КГИОП
от 13.04.2017 № 163-р

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схоффальс»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д.73, лит. А
(Санкт-Петербург, Мойки р. наб., 73; Гороховая ул., 15).

№ п/п	Виды предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1.	Объемно-пространственное решение:	исторические габариты и конфигурация здания, расположенного на угловом участке, на пересечении набережной реки Мойки и Гороховой улицы; объемно-планировочное решение внутреннего двора; исторические конфигурация и габариты крыши до конька лицевого ската, включая мансардный объем с угловой башней, завершенной четырехгранным кринолиновым куполом со шпилем*; материал (металл), рисунок (гладкий лист на открытых и «чешуе» на лицевом скате); местоположение и габариты светового фонаря. *воссоздан при работах по приспособлению объекта для современного использования в 2009 – 2012 гг.	 

			
2.	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены, включая столбы несущего каркаса (материал стен – кирпич); исторические откосы междуэтажных перекрытий; исторические лестницы – местоположение, габариты, конфигурация, архитектурно-художественное оформление, включая: парадная лестница 1-ЛК – в уровне 1-5-го этажей; конструкция (маршевая на металлическом каркасе (балки, стойки, косяки); профиль и материал ступеней (мрамор), исторический рисунок и материал ограждения в приемах модерна (стойки с растительно-геометрическим орнаментом кованого черного металла); рисунок опорных пластин ступеней; материал (дерево) и профиль поручня; архитектурный декор лестничной клетки;	   

служебная лестница 3-ЛК — в уровне 1-5-го этажей; трехмаршевая, на косоурах, со ступенями лещадной плиты, с металлическим ограждением в виде вертикальных стержней с круглыми завершениями сверху и снизу; с профилированным деревянным поручнем;



служебная лестница 2-ЛК — в уровне 1-5-го этажей; двухмаршевая, на косоурах, со ступенями лещадной плиты, с металлическим ограждением в виде вертикальных стержней с фризом растительного рисунка в характере модерн по верхнему краю; с профилированным деревянным поручнем;



местоположение исторических лифтовых шахт (у лестничных клеток 2-ЛК и 3-ЛК);



		металлические конструкции переходных балконов по периметру атриума, исторический рисунок ограждений черного металла в приемах модерна; конструктивное решение светового фонаря.	 
3.	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, включая местоположение атриума.	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевые фасады: литистажные, на шесть световых осей по Гороховой ул., на шесть световых осей по набережной реки Мойки, соединенные срезанным углом на одну ось, в приемах модерна; материал и характер отделки цоколя — темно-красный полированный гранит; материал и характер отделки фасада — окрашенная штукатурка с рельефным крупномасштабным узором;	

вертикальные простенки в уровне 2-5 этажей оформлены пилястрами большого ордера, с двойными капителями и лепными композициями из медаллонов в картушах, декорированных ниспадающими лавровыми гирляндами и увенчанных лучковыми сандриками; завершение пиластр в виде парных консолей, декорированных лепными листьями аканта (крепятся к венчающему карнизу);

в простенках между композициями (над окнами 4-го этажа) утопленные ниши по конфигурации окон с лепными композициями из стеблей, листьев, цветов;

балкон на штукатурных кронштейнах, декорированных листом аканта, жемчужником, волнообразными завитками – местоположение (в уровне 5-го этажа, на срединном углу), габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), с ограждением из параллельных тумб с накладными четырехлистниками, завершенными шарами;

с коваными чугунными решетками растительно-геометрического рисунка в характере модери (из переплетающихся побегов с орнаментальным мотивом из концентрических кругов), с криволинейным верхним краем с металлическими шариками;

оформление балконного проема и центральной оси мансардного объема – муфтированные с выкружками контрфорсы, декорированные ниспадающими лавровыми гирляндами и фигурными филёнками с орнаментом растительного рисунка; в



завершении сандрик
криволинейных очертаний
фланкированный тумбами,
парапетными завершёнными шарми;

в десюдепорте – орнамент из
стеблей, листьев и цветов и
шифры «1907»;

овальная люкарна
мансардного объема в
окружении лепных стеблей,
листьев и цветов, с двумя
замковыми камнями
растительного рисунка;

исторический воротный
просад* и дверные просмы –
местоположение (по 2-ой оси
фасада, обращенного к наб. р.
Мойки, по оси углового
фасада (парадный вход), по
крайней северной оси фасада
со стороны Гороховой ул.),
габариты, конфигурация
(прямоугольные);
исторический материал
заполнений (дерево) и
рисунок;

приборы дверные
(центрального дверного
заполнения) – латушная ручка
скоба фигурной
конфигурации (16);

* в настоящее время зашит дверным
заполнением



исторические козырьки над входными проемами (местоположение, конструктивный тип, материал – металл, декор в виде растительных элементов в характере модерна);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные «витринного» типа – в уровне 1-3-го этажей, в виде трехцентровых арок – в уровне 4-го этажа; с полуциркулярным завершением – в уровне 5-го этажа, фигурные – в уровне мансардного этажа, включая овальное оконно-люкарну центральной оси мансарды);

рисунок расстекловки и единообразие цветового решения оконных заполнений;

оформление оконных проемов:

окна 1-4-го этажей имеют общее оформление – заглублены в уплощенные ниши с арочным завершением;

оконные проемы 5 этажа с профилированными архivolтами с замковыми камнями, на импостах в виде каннелированных столбов; в архivolтах лепные композиции растительного рисунка;

оконные проемы мансардного объема – с профилированными архivolтами, замковыми камнями; фланкированы филеятыми пиластрами, завершенными сандриками криволинейных очертаний;



венчающий
профилированный
разорванный карниз на
кронштейнах,
декорированных листом
аканта, с порезками изюном,
дегиткулами;

аттик — местоположение (в
завершении центральных осей
фасада по набережной),
габариты, конфигурация
(прямоугольный в плане),
оформление (фланкирован
филеичатыми паралетными
тумбами; на фронтальной
стороне надпись с
историческим наименованием
торгового дома — материал и
рисунок шрифта);

аттик — местоположение (в
завершении оси срезанного
угла, фланкирует композицию
оформления балконного
проема), габариты,
конфигурация (вГП-
образный);

историческое ограждение
короли: с паралетными
тумбами с фигурными
филеичками с выкружками и
коваными металлическими
решетками между ними в
характере модерн (материал,
рисунок из вертикальных
стержней и концентрических
кругов, связанных
полукружиями);

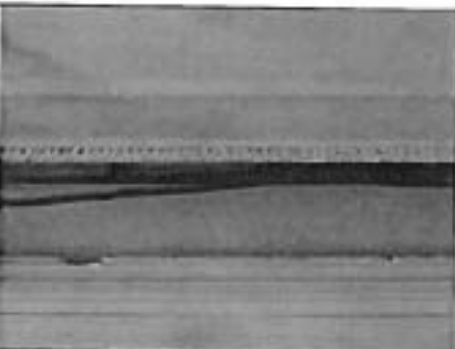
металлодекор:
флагодержатели (8), фонари
на кронштейнах кованого
черного металла в виде
растительных элементов в
характере модерна (3) с
плафонами молочного стекла
(материал, форма, рисунок
декора, габариты);



угловая башня*, завершенная
шпилем в виде жадушей
(местоположение, габариты,
материал (металл, стекло),
декоративное оформление из
литого декора в стиле
модерн);
рисунок расстекловки
проемов купола;



*воспроизведена по историческому
образцу

		дворовые фасады: материал и характер фасадной поверхности: гладкая окрашенная штукатурка; оконные проемы прямоугольные, с лучковым завершением.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	помещение 5 этажа (I-II): оформление потолка – профилированные тяги с растительными порезками.	

Приложение № 3
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного
наследия регионального значения

«Здание торгового дома «Эдерс и Шеффальс»,
расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная Мойки, д. 73, литера А
(согласно решению малого Совета Санкт-Петербургского горсовета от 07.09.1993 № 327:
Мойки р. наб., 73, Гороховая ул., 15)

1. Общий вид. Угловая башня со шпилем



2. Северо-восточный фасад здания



3. Южный фасад здания



4. Дворовые фасады



5. Двор – колодец



6. Юго-восточный фасад



7. Купольное завершение



8. Перспективный вид на витрины 1-го этажа



9. Парадная входная зона



10. Кованый фонарь на кронштейне



11. Въездные ворота во двор



12. Интерьер подвального помещения



13. Устройство подсветки пола 1-го этажа



14. Покрытие пола метлахской плиткой



15. Декоративные лепные элементы потолка



16. Вентиляция подоконного пространства



17. Элемент декора опор



18. Интерьер входной зоны



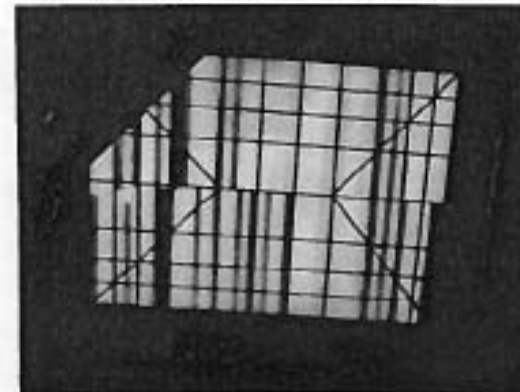
19. Планировка помещения 1-го этажа



20. Световой колодец галереи



21. Лампы искусственного освещения



22. Ограждение светового колодца



23. Декоративные филенки на междуэтажных перекрытиях



24. Вход на парадную лестницу



25. Историческое ограждение этажей



26. Оконный проем в уровне 2-го этажа



27. Интерьер помещения 3-го этажа



28. Декоративная арка 3-го этажа



29. Оконные проемы в уровне 3-го этажа



30. Исторические декоративные элементы



31. Перспективный вид с 3-его этажа на 1-ый



32. Декоративная филенка 4-го этажа



33. Металлический каркас лестницы



34, 35, 36. Служебная историческая лестница с 1-го на 6-й этаж



37. Конструктивная система опор



38. Перспективный вид с 6 этажа



39. Окна бокового освещения



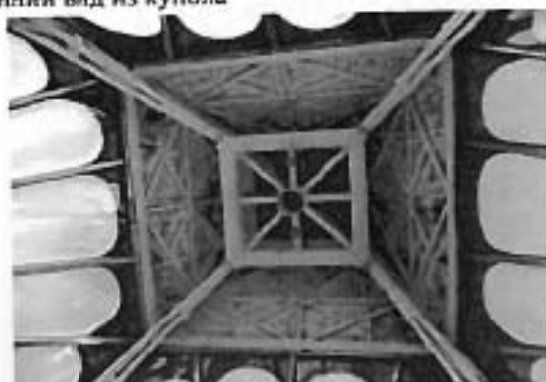
40. Интерьеры помещения мансарды



41, 42. Световой колодец естественного освещения



43, 44. Внутренний вид из купола



45. Выступ светового колодца



46. Оцинковка кровли металлом



- 7 -

47, 48. Металлическая решетка ограждения в уровне 5 Н



Арендодатель
Главный коммерческий директор



/Масалова Ю.В./

Арендатор
Генеральный директор управляющей
организации ООО «Мэйл.Ру Групп»



/Багудина Е.Г./

РАЗДЕЛИТЕЛЬНАЯ ВЕДОМОСТЬ

№	Наименование видов работ	Проектные работы		Примечания
		Кто Выполняет	Кто оплачивает	
1	Работы по подготовке проектной документации устройства Мест общего пользования (МОП)			
1.2.	Разработка/доработка системы электричества (ГРЩ), в случае необходимости увеличения мощностей по сравнению с параметрами, указанными и гарантированными Арендодателем	Арендодатель	Арендатор	Параметры, гарантированные Арендодателем: потребления 5 этаж - 125 кВт; 7 этаж - 250 кВт. В щитовых 5, 7 этажей необходимо устройство узлов учета электроэнергии. При условии проведения работ по реконструкции щитов 2.4, 2.5 и прокладки дополнительных кабелей с 7 на 5 этажи силами Арендодателя за счет Арендатора нагрузки составят: 5 этаж - 125 кВт; 7 этаж - 175 кВт электроэнергии. Точки подключения аварийного освещения: 5 этаж - щит ЩАО 2.5; 7 этаж - щит ЩАО 2.7;
2.	Работы по подготовке проектной документации устройства арендованного Помещения:			
2.1.	Архитектурно-планировочное решение	Арендатор	Арендатор	
2.2.	Проект внутреннего электроснабжения	Арендатор	Арендатор	
2.3.	Разработка/доработка общего проекта вентиляции	Арендатор	Арендатор	

2.4.	Разработка проекта по водоснабжению и канализации	Арендатор	Арендатор	В случае необходимости обеспечения режима круглогодичной эксплуатации системы холодоснабжения - реконструкция системы холодоснабжения в т.ч. оборудование системы индивидуальным узлом учета выполняется силами Арендодателя за счет Арендатора
2.5.	Разработка проекта по холодоснабжению и кондиционированию	Арендатор	Арендатор	
2.6.	Разработка/доработка проекта пожаротушения и дымоудаления, пожарной сигнализации, система оповещения при пожаре, автоматической противопожарной защиты	Арендатор	Арендатор	
2.7.	Разработка проекта охранной сигнализации	Арендатор	Арендатор	
2.8.	Разработка/доработка общего проекта отопления	Арендатор	Арендатор	
2.9.	СТУ/расчет пожарных рисков	Арендодатель	Арендатор	В случае необходимости корректировки СТУ и/или расчета пожарных рисков - выполняется силами Арендодателя за счет Арендатора
Строительные работы				
3.	Строительно-монтажные работы по устройству Мест общего пользования (МОП):			
3.1.	Переустройство системы электричества (ГРЩ), в случае необходимости увеличения мощностей по сравнению с параметрами, указанными и гарантированными Арендодателем	Арендодатель	Арендатор	Параметры гарантированные Арендодателем: потребления 5 этаж - 125 кВт; 7 этаж - 250 кВт. В щитовых 5, 7 этажей необходимо устройство узлов учета электроэнергии. При условии проведения работ по реконструкции щитов 2.4, 2.5 и прокладки дополнительных кабелей с 7 на 5 этажи силами Арендодателя за счет Арендатора нагрузки составят: 5 этаж - 125 кВт; 7 этаж

				- 175 кВт электроэнергии. Сроки выполнения работ Арендодателем согласовываются сторонами отдельно.
4.	Строительно-монтажные работы по устройству арендованного Помещения:	Арендатор	Арендатор	
4.1.	Все строительные работы по закрытию контура границы Помещения, монтажу внешних стен.	Арендатор	Арендатор	
4.2.	Все строительные и отделочные работы в помещении арендатора включая установку внутренних перегородок, конструкций. Устройство чистового напольного покрытия.	Арендатор	Арендатор	
4.3.	Инженерные системы в Помещении:	Арендатор	Арендатор	
4.3.1.	Устройство отопления.	Арендатор	Арендатор	
4.3.2.	Устройство системы водоснабжения и канализации	Арендатор	Арендатор	
4.3.2.1.	Прокладка трубопроводов водоснабжения и канализации (от точки врезки на этаже), с установкой приборов и санфаянса. С установкой узлов коммерческого учета.	Арендатор	Арендатор	
4.3.3.	Вентиляция	Арендатор	Арендатор	
4.3.3.1.	Оборудование/изменение существующей системы общеобменной вентиляции.	Арендатор	Арендатор	
4.3.4.	Холодоснабжение	Арендатор	Арендатор	В случае необходимости обеспечения режима круглогодичной эксплуатации системы холодоснабжения - реконструкция системы холодоснабжения в т.ч. оборудование системы индивидуальным узлом учета выполняется силами Арендодателя за счет Арендатора
4.3.1.	Установка внешних агрегатов для холодильного оборудования Арендатора.	Арендатор	Арендатор	
4.3.5.	Кондиционирование	Арендатор	Арендатор	
4.3.5.1.	Приобретение и монтаж системы кондиционирования	Арендатор	Арендатор	
4.3.6.	Энергоснабжение	Арендатор	Арендатор	
4.3.6.1.	Установка узла коммерческого учета	Арендатор	Арендатор	

4.3.6.2.	Монтаж оборудования щитовой Арендатора	Арендатор	Арендатор
4.3.6.3.	Прокладка кабелей и проводов внутри помещений	Арендатор	Арендатор
4.3.6.4.	Установка светильников, розеток и пр. оконечных устройств	Арендатор	Арендатор
4.3.7.	Слаботочные системы (СОТ, СКУД, СКС)		
4.3.7.1.	Устройство внутренних слаботочных систем	Арендатор	Арендатор
4.3.7.2.	Прокладка кабельной сети и разводка по помещениям	Арендатор	Арендатор
4.3.7.3.	Заключение договора с оператором связи	Арендатор	Арендатор
4.3.8.	Пожаротушение		
4.3.8.1.	Монтаж (перемонтаж) трубопроводов водяного пожаротушения (ВПВ, АУВПП)	Арендатор	Арендатор
4.3.8.2.	Монтаж оконечных устройств (спринклеров)	Арендатор	Арендатор
4.3.8.3.	Монтажные работы по системе дымоудаления	Арендатор	Арендатор
4.3.8.4.	Монтажные работы по пожарной сигнализации и системе оповещения при пожаре (АПС, СОУЭ)	Арендатор	Арендатор
5.	Строительно-монтажные работы по устройству кровли - финишное покрытие, ограждение (при необходимости)	Арендатор	Арендатор

Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации ООО
«Мэйл.Ру Групп»



/Багулина Е.Г./

Председатель
Главный коммерческий директор



/Масалова Ю.В./

Всего прошито, пронумеровано
и скреплено печатью

101 (Смо. в.ш.ш.) лист (ов)

ООО "В Контакте" ^{информ}

протокол

Генеральный директор

Управляющий: ^{Масалова}

ООО "Масалова"

Белгородская обл.

ГЛАВНЫЙ
КОМЕРЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР
МАСАЛОВА Ю.В.





**Дополнительное соглашение № 4
к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019 г.**

г. Санкт-Петербург

«01» декабря 2024 г.

АО «БТК девелопмент», (ИНН 7812021166, КПП 783801001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное распоряжением Главы Октябрьской районной Администрации Санкт-Петербурга 13 апреля 1992 года за № 1107, основной государственный регистрационный номер 1027810245990, имеющее юридический адрес: Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. Галерная, д. 10, лит. А, пом. 1-Н (часть), № 25), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Пановой Анны Анатольевны, действующей на основании Устава, решения единственного акционера АО «БТК девелопмент» № 30 от 11 февраля 2020 года, решения единственного акционера АО «БТК девелопмент» № 53 от 17 января 2023 года, с одной стороны, и

ООО «В Контакте», (ИНН 7842349892, КПП 997750001, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации за основным государственным регистрационным номером 1079847035179, юридический адрес: 191024, г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, дом 12-14, лит. А, пом. 1-Н), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора управляющей организации ООО «Управляющая компания ВК» Багудиной Елены Геннадьевны, действующей на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**,

заключили настоящее дополнительное соглашение № 4 (далее - **«Соглашение»**) к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019 г., зарегистрированному 17 июня 2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу за номером регистрации 78:32:0001257:1018-78/030/2019-9, (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Арендатор «16» января 2025 года дополнительно к арендуемым площадям берет в аренду:

- часть нежилого помещения 1-Н: часть №109 (арендуемой площадью 1 270,2 кв.м), № №110, 111, 113, 114, 116, 118 общей площадью 1367 кв.м, которое находится на шестом этаже Здания. Передача помещений производится Сторонами по Передаточному акту.

2. С 16 января 2025 года Стороны взаимно договорились пункты 1.3, 2.1, 3.3.26, 5.1, 5.2, 6.2, 6.10, 7.1, 8.1, 10.1 Договора изложить следующей редакцией:

«1.3. «Арендованные Помещения» или «Помещения» или «Помещение» – означает являющиеся Объектом аренды по настоящему Договору нежилые помещения в Здании, которые находятся

1.3.1. - часть помещения 1-Н № 90, № 92, № 94, № 95, № 96, № 97, № 98, № 99, № 100, № 101, № 102, № 104, № 106, № 107 общей площадью 1 448,6 кв.м. на 5 этаже.

- часть помещения 1-Н № 120, № 121, № 122, № 124, № 126, № 131 общей площадью 1 322,4 кв.м на мансардном этаже.

- часть помещения 1-Н № 133, № 135 общей площадью 48,1 кв.м. в мезонин-надстройке.

1.3.2. - часть помещения 1-Н часть № 109 (арендуемой площадью 1 270,2 кв.м), № 110, 111, 113, 114, 116, 118 общей площадью 1 367 кв.м. на 6 этаже.

Помещения выделены цветом на плане помещений, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1).

Общая площадь всех передаваемых в аренду Помещений составляет **4 186,1 кв.м.**

«2.1. Арендодатель обязуется предоставить Помещения (вместе со всеми относящимися к нему Инженерными сетями и оборудованием, иными принадлежностями) в состоянии, описанном в п. 5.2 Договора, с обязательством Арендодателя провести в Помещениях монтажные работы, согласованные Сторонами в Приложении № 10 Договора, Арендатору,



а Арендатор обязуется принять его во временное владение и пользование за плату в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором:

Помещения, поименованные в п. 1.3.1 Договора, приняты Арендатором по Передаточному акту от «01» апреля 2019 года;

Помещения, поименованные в п. 1.3.2, передаются Арендодателем Арендатору «16» января 2025 года.

С 01 мая 2025 года Арендодатель также предоставляет Арендатору доступ для сезонного пользования кровлей (с 01 мая по 30 сентября), непосредственно прилегающей к Помещению на 6 этаже и в мезонин-надстройке в границах, обозначенных на плане помещения (далее «Кровля»).

Помещения предоставлены Арендатору исключительно для использования Помещения в качестве офиса (с предварительным проведением Арендатором работ по Переустройству). Не допускается использование Арендатором Помещений в иных целях. Техническое состояние Помещений – согласно Приложению № 2 и Передаточному акту.

Границы и местоположение Помещений приведено в соответствии с действующей документацией БТИ (данные технической инвентаризации РУТК от 15.03.2013 года) на Здание и Плане Помещений, являющемся Приложением № 1 к Договору аренды».

«3.3.26. Арендатор самостоятельно и за свой счет обеспечивает эксплуатацию и техническое обслуживание Инженерных систем и оборудования, расположенного в Помещениях и находящихся в зоне ответственности Арендатора, согласно Акту разграничения эксплуатационной ответственности (Приложение № 3 настоящего Договора), с соблюдением норм Применимого законодательства и рекомендаций (инструкций) производителей систем и оборудования. Арендатор заключит с Арендодателем отдельный договор на техническое обслуживание и эксплуатацию Инженерных систем и оборудования, расположенных в Помещении и находящихся в зоне ответственности Арендатора».

«5.1. Передача Помещений Арендатору осуществляется по Передаточному акту, который должен содержать характеристики передаваемых в аренду Помещений и находящихся в них Инженерных систем и оборудования, включая его санитарное и техническое состояние на момент передачи в аренду, наличие исчерпывающего перечня недостатков и повреждений. Подписанием Передаточного акта подтверждается факт передачи Помещений Арендатору и отсутствия у него каких-либо претензий к состоянию переданных ему Помещений и Инженерных систем, и оборудования.

Помещения, поименованные Сторонами в п.1.3.1. Договора, переданы Арендодателем Арендатору в порядке, указанном в настоящем Договоре, «01» апреля 2019 года.

Помещения, поименованные Сторонами в п. 1.3.2 Договора, передаются Арендодателем Арендатору в порядке, указанном в настоящем Договоре, 16 января 2025 года.

С «01» мая 2025 года Арендодатель обязуется обеспечить Арендатору беспрепятственный, исключительный свободный доступ на Кровлю, непосредственно прилегающую к Помещениям 6 этажа, а также мансардного этажа и мезонин-надстройки, отмеченную на плане помещения (Приложение № 1), о чём Стороны подписывают соответствующий Акт сезонного доступа. Ежегодно, 30 сентября каждого года, Арендатор и Арендодатель подписывают Акт окончания сезонного доступа. В период с 01 октября по 30 апреля каждого года доступ на Кровлю для Арендатора запрещен и такой доступ не представляется Арендодателем.»

«5.2. В даты передачи Арендодателем Помещений Арендатору:

5.2.1. Помещения, обозначенные в п. 1.3.1 Договора, и Кровля, примыкающая к мезонин-надстройке, находятся в состоянии: без отделки; не готовые к эксплуатации по назначению согласно п 2.1 настоящего Договора; под производство Арендатором за свой счёт и своими силами работ по Переустройству, необходимых для приведения Помещений и Кровли в состояние, годное для использования по назначению, указанному в п. 2.1 настоящего Договора.

5.2.2. Помещения, обозначенных в п. 1.3.2 Договора, находятся в состоянии: отделка под размещение кулинарной школы и подсобных помещений кулинарной школы, отделка в состоянии бывших в эксплуатации (в состоянии износа и после демонтажа); не готовые к эксплуатации по назначению согласно п 2.1 настоящего Договора; под производство



Арендатором за свой счёт и своими силами работ по Переустройству, необходимых для приведения Помещений в состояние, годное для использования по назначению, указанному в п. 2.1 настоящего Договора.

При передаче Арендатору по Передаточному акту Помещения Арендодатель обязан снять показания счетчиков электроэнергии, установленных на Помещения (в случае реконструкции/модернизации системы холодоснабжения с установкой узла учета электроэнергии, согласно условиям Приложения № 9 – также Арендодатель снимет показания счетчика электроэнергии, установленного на системе холодоснабжения) в присутствии Арендатора и зафиксировать их в Передаточном акте.

В случае, если в указанный в п. 5.1 срок в Помещениях невозможно проведение Переустройства по любой из следующих причин: отсутствие электричества, водоснабжения, водоотведения, отсутствие фактического доступа, нахождения иных третьих лиц в Помещении, Арендатор вправе направить Арендодателю мотивированный отказ от приёмки Помещений и подписания Передаточного акта, что не освобождает Арендатора от обязательства подписать Передаточный акт после устранения Арендодателем указанных препятствий.»

«6.2. Для целей определения величины Основной арендной платы Сторонами согласована и зафиксирована арендуемая площадь Помещений, которая составляет:

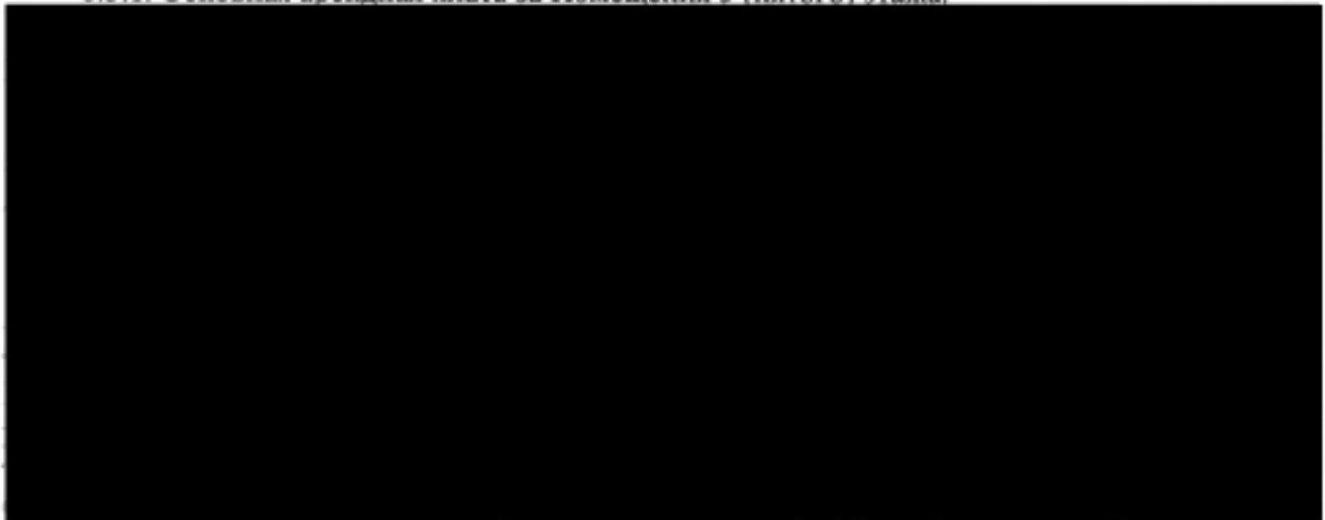
- 1 448,6 кв.м. на пятом этаже;
- 1 367 кв.м. на шестом этаже
- 1 322,4 кв.м. на мансардном этаже;
- 48,1 кв.м. в мезонин-надстройке.

Настоящим Стороны договорились, что изменение площади Помещений в результате проведения работ по Переустройству, а равным образом в случаях, когда проведено повторное или дополнительное измерение площади Помещений, не влечет за собой изменение Основной арендной платы.»

«6.3. Основная арендная плата рассчитывается на основе применимой на дату соответствующего платежа ставки Основной арендной платы за 1 кв.м, исходя из арендуемой площади.

Начиная с 01 апреля 2027 года Арендодатель в одностороннем порядке имеет право увеличивать (индексировать) Основную арендную плату за Помещения 5 (пятого) этажа, 6 (шестого) этажа, мансардного этажа и мезонин-надстройки но не чаще одного раза в год, и не более чем на 5% (пять) процентов от размера ставки Основной арендной платы за соответствующие Помещения, действующей на момент ее изменения:

6.3.1. Основная арендная плата за Помещения 5 (пятого) этажа:



6.3.2. Основная арендная плата за Помещения 6 (шестого) этажа:





6.3.3. Основная арендная плата за Помещения мансардного этажа и мезонин-настройку:

«6.10. Арендодатель обязуется выставлять счет на оплату Арендатором Переменной арендной платы за предыдущий месяц не позднее 20 числа текущего месяца на основании расчетов электроэнергии, водопотребления и водоотведения за предыдущий месяц.

Оплата Переменной арендной платы осуществляется Арендатором в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения Арендатором счета. Арендодатель одновременно со счетом на оплату обязан предоставлять Арендатору расчет Переменной арендной платы.»

«7.1. Арендатор выплачивает Арендодателю Обеспечительный платеж в размере

«8.1. Арендатор обязуется в течение всего срока действия Договора аренды поддерживать в силе договор(ы) страхования с надлежащим образом лицензированной страховой компанией, в отношении гражданской ответственности Арендатора (его



подрядчиков) за вред причиненный жизни и/или здоровью третьих лиц и/или имуществу Арендодателя и третьих лиц в связи с арендой Помещения (как на срок проведения работ по

«10.1. Настоящий Договор вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует по «30» сентября 2031 года, если Договор аренды не будет расторгнут (прекращен) досрочно.»

3. Стороны взаимно договорились с 16 января 2025 года изменить п. 2.9 Договора и изложить его в следующей редакции:

«2.9. Арендодатель передает Помещения согласно п. 3.1.1 Договора в состоянии, в котором находятся Помещения, Инженерные системы и оборудование в Помещении на дату Передаточного акта. Состояние Помещений и Инженерных систем и оборудования Стороны зафиксируют в Передаточном акте.

4. С 16 января 2025 года Стороны взаимно договорились «План расположения помещения» (Приложение № 1 к Договору) изложить в редакции Приложения № 1 настоящего Дополнительного соглашения. С 16 января 2025 года «План расположения помещения» (Приложение № 1 к Договору) в прежней редакции теряет силу.

5. С 16 января 2025 года Стороны взаимно договорились «Характеристику Помещения» (Приложение № 2 к Договору) изложить в редакции Приложения № 2 настоящего Дополнительного соглашения. С 16 января 2025 года «Характеристика Помещения» (Приложение № 2 к Договору) в прежней редакции теряет силу.

6. С 16 января 2025 года Стороны взаимно договорились «Требования по оформлению эскизных решений по оформлению интерьера Помещения» (Приложение № 6 к Договору) изложить в редакции Приложения № 3 настоящего Дополнительного соглашения. С 16 января 2025 года «Требования по оформлению эскизных решений по оформлению интерьера Помещения» (Приложение № 6 к Договору) в прежней редакции теряет силу.

8. Стороны взаимно договорились дополнить Договор пунктом 13.3 и изложить его в следующей редакции:

«13.3. Стороны договорились, что в случае, если в силу изменений законодательства о регистрации недвижимости Договор, дополнительные соглашения к нему или иные документы, необходимые для осуществления государственной регистрации аренды, ограничений (обременений) прав в ЕГРН, требуется подписать в форме электронного документа усиленными квалифицированными электронными подписями уполномоченных лиц в форматах, кодировке, установленными уполномоченным органом, то Стороны произведут все необходимые действия и мероприятия необходимые для государственной регистрации аренды, а также ограничений (обременений) прав».

9. Соглашение является неотъемлемой частью Договора. Условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются без изменения.

10. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Настоящее Соглашение составлено в трех подлинных экземплярах на русском языке, один экземпляр для Арендатора, второй – для Арендодателя, третий – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

12. К Соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – План расположения Помещения.

Приложение № 2 – Характеристика Помещения.

Приложение № 3 – Требования по оформлению эскизных решений по оформлению интерьера Помещения.

13. Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон

Арендодатель

АО «БТК девелопмент»

Юридический адрес:

190000, г. Санкт-Петербург, ул. Галерная,

д. 10, лит. А, пом. 1-Н (часть), № 25

ОГРН 1027810245990

ИНН 7812021166/ КПП 783801001

Банковские реквизиты:

АО «АБ «РОССИЯ»

р/с №40702810700000005133

к/с №30101810800000000861

БИК 044030861

Арендатор

ООО «В Контакте»

Юридический адрес: 191024, г. Санкт-

Петербург, Херсонская ул., д. 12-14, лит. А,

пом. 1-Н

Почтовый адрес: 191024, г. Санкт-Петербург,

Херсонская ул., д. 12-14, лит. А, 2 этаж.

тел./факс: (812) 640-72-40

ИНН 7842349892 КПП 997750001

р/сч 407028104000000075856

к/сч 301018102000000000823

В БАНК ГПБ(АО)

БИК 044525823

Генеральный директор



/Панова А.А./

Генеральный директор

управляющей организации

ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./

г. Санкт-Петербург

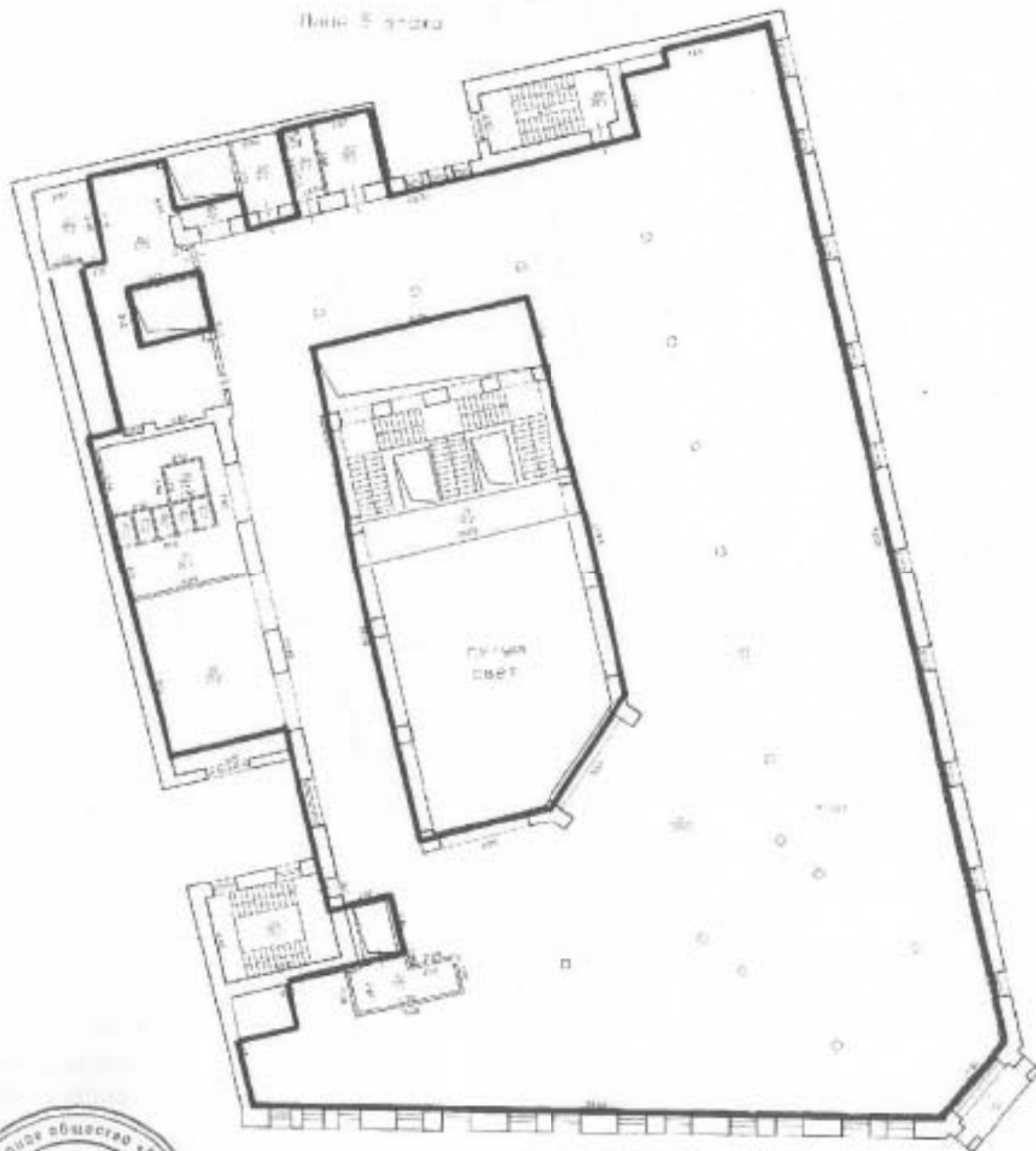
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Дополнительному соглашению № 4 от 01.12.2024 г
к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019 г.

(Приложение № 1 «План расположения Помещений»
в новой редакции)

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ

5 этаж

План 5 этажа



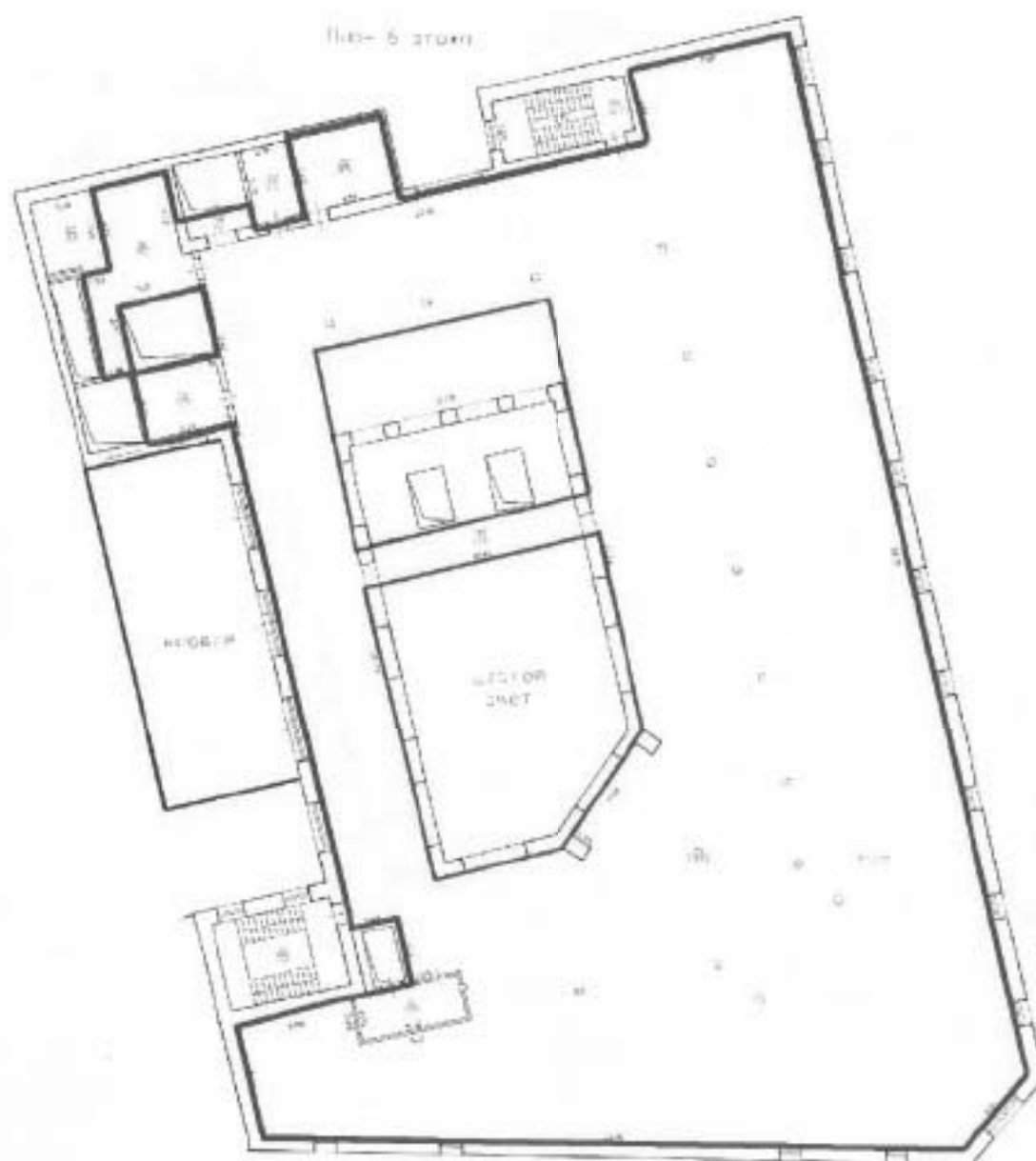
/Ланова А.А./

Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ 6 этаж



Арендодатель
Генеральный директор



/Панова А.А./

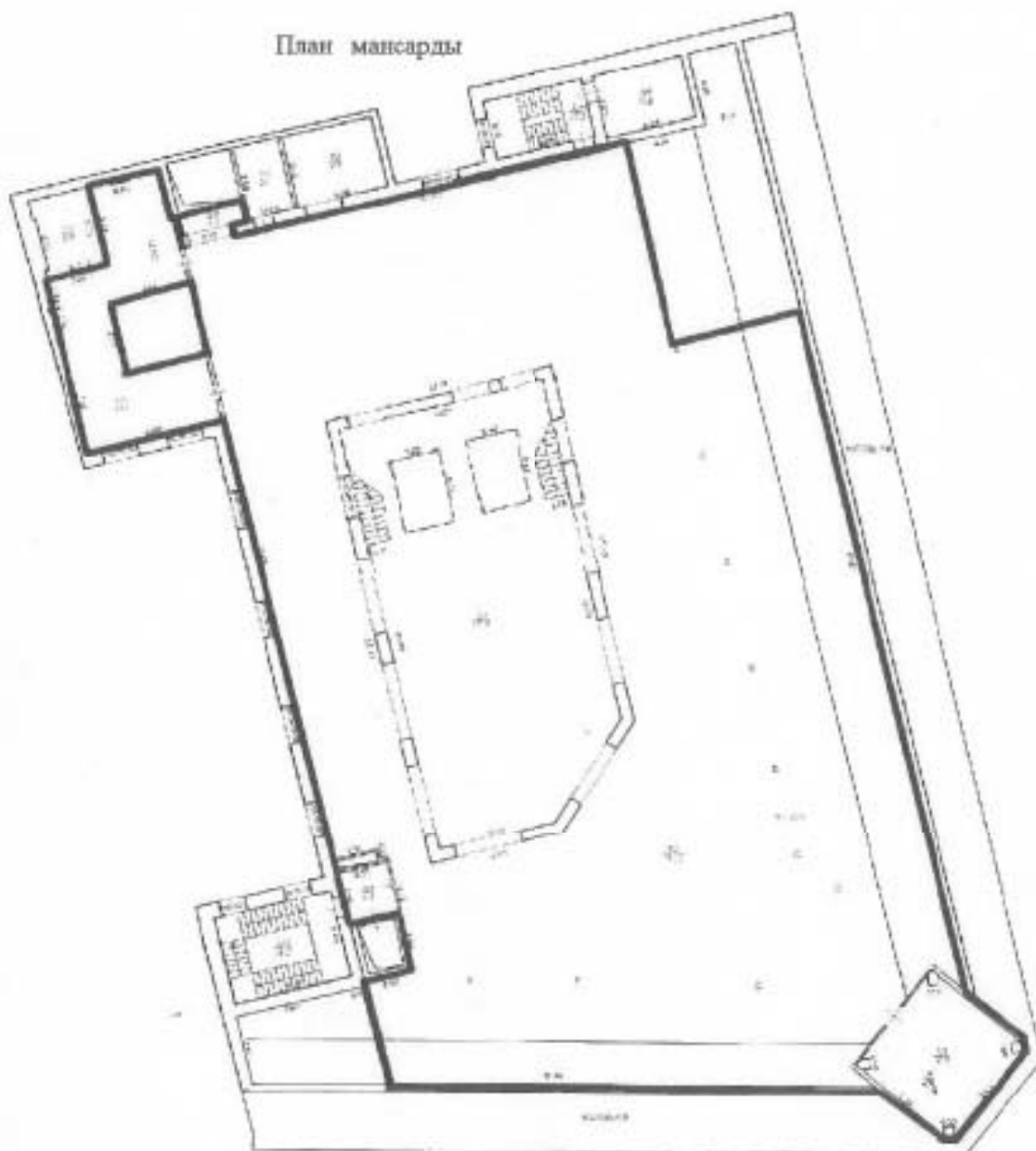
Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ Мансарда (7 этаж)

План мансарды



Арендодатель
Генеральный директор



/Лянова А.А./

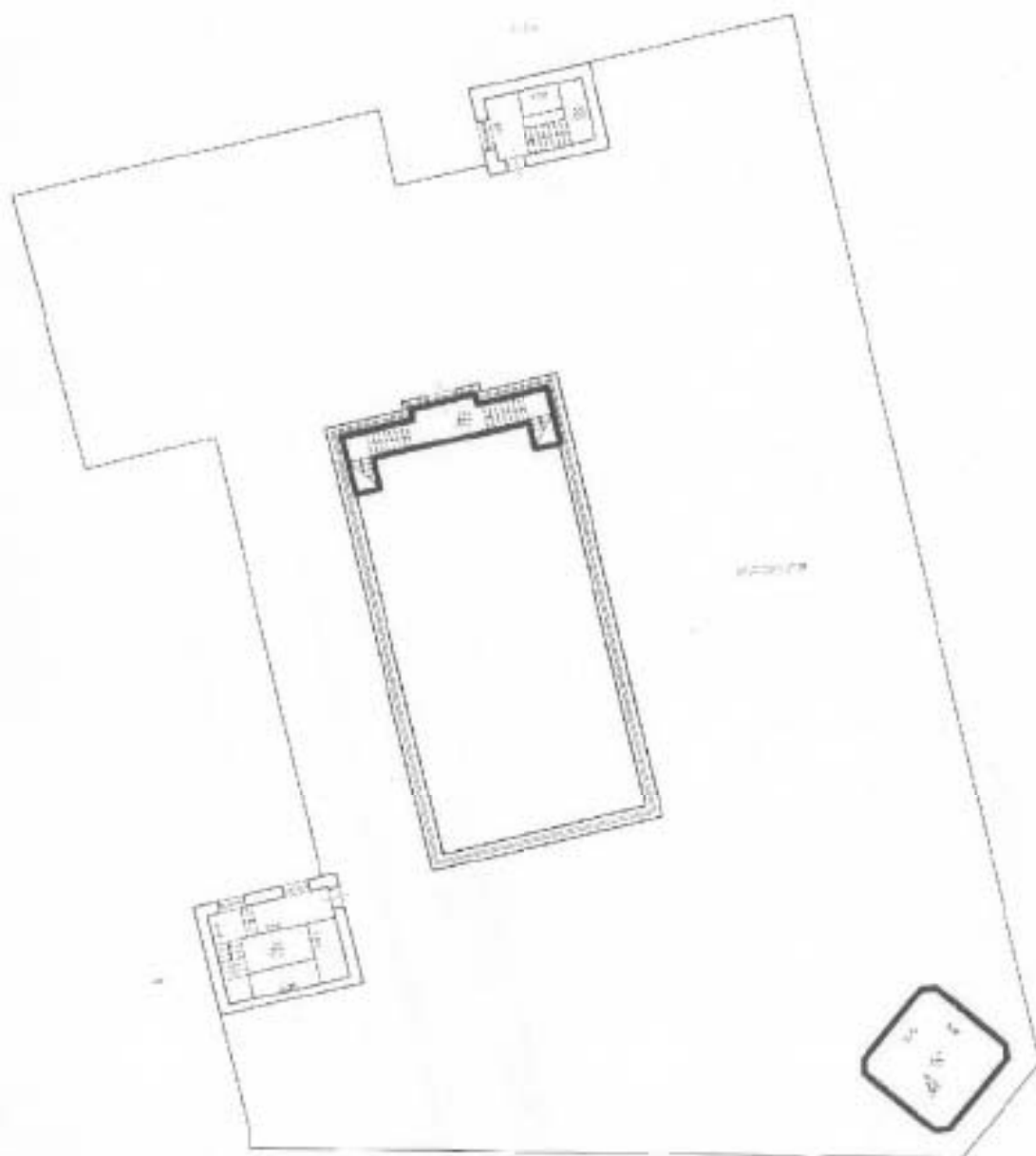
Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ Мезонин-надстройка

План мезонин-надстройки



Арендодатель
Генеральный директор



/Панова А.А./

Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./



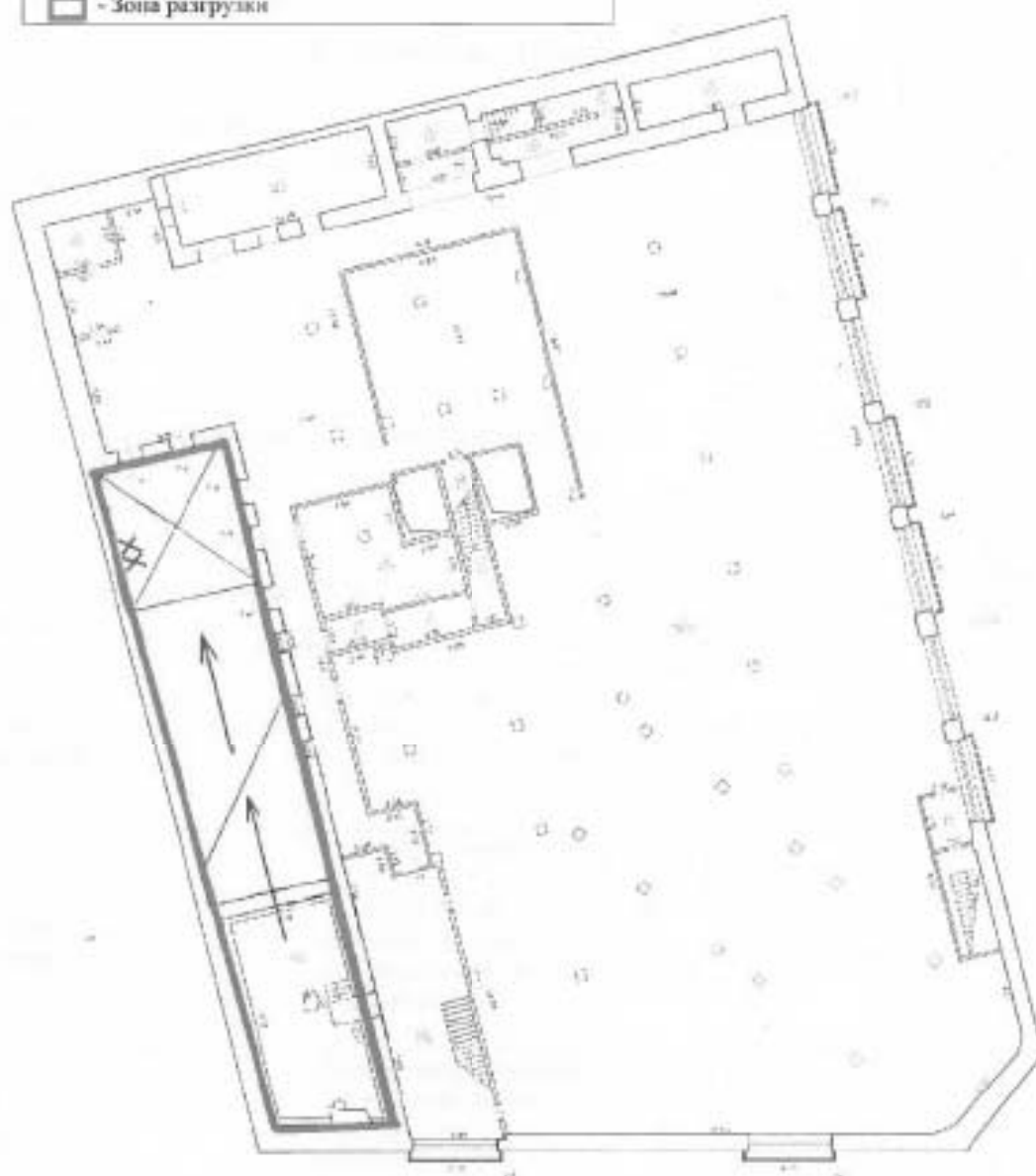
План мест размещения контейнеров для накопления отходов, Зоны разгрузки.

Обозначения:

← - Движение транспорта

X - Место размещения контейнеров для сбора ТБО

□ - Зона разгрузки



Арендодатель
Генеральный директор



/Панова А.А./

Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./



г. Санкт-Петербург

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Дополнительному соглашению № 4 от 01.12.2024 г
к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019 г.

(Приложение № 2 «Характеристики Помещений»
в новой редакции)

Характеристика Помещений.

1. Состояние Помещений на момент подписания Договора Аренды и Передаточного акта:		
	Номер Помещения (части Помещения):	Описание состояния:
1.1.	Потолки	Железобетонная плита на металлических балках
1.2.	Полы	Железобетонная плита на металлических балках
1.3.	Внутренняя поверхность наружных стен и колонн	Стекломагнитовый лист
1.4.	Внутренние перегородки (комплекс перегородок)	5, 6, 7 этаж: Внутренние перегородки выполнены из двухслойного СМЛ на мет. каркасе с заполнением минплитой.
1.5.	Система общеобменной вентиляции	5, 6, 7 этаж: смонтированы вентиляционные установки, магистральные и разводящие воздуховоды на этажах. В работе круглосуточно
1.6.	Система холодоснабжения	Холодоснабжение водяное 7/12 °С 5, 6, 7 этаж: смонтированы системы холодоснабжения, магистральные и разводящие трубопроводы Работоспособна в летний период эксплуатации. Круглосуточно
1.7.	Система кондиционирования и отопления	Кондиционирование: Установлены фанкойлы Saigier с проводными пультами управления. 5 эт.: 42DWC09 -15шт., 42NFS45F -3шт. 6 эт.: 42DWC09 - 16 шт. 7 эт.: YFCN 640 VC -5 YFCN 630 VC -1 VSD-35-4-DK - 8 YHP-0 230 - 7 YFCN 240 CD -2 YFCN 430 CD -1 YFCN 630 CD -2 Отопление водяное 90-70гр.С: Смонтированы трубопроводы, установлены приборы отопления. 5 эт.: конвекторы Narbonne -40 шт., 6 эт.: радиаторы Purmo - 24 шт. конвекторы Trench Heater 1200 Вт -6 шт. Работоспособна в летний период эксплуатации Работоспособна в зимний период эксплуатации



		7 эт.: радиаторы Ригмо -26 шт.	
1.8.	Система электроснабжения и электроосвещения	5 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.5; ЩАО 2.5 Транзитный кабель из помещения эл. щитовой на балкон при новогодней подсветки фасада. 6 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.6; ЩАО 2.6 7 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.7; ЩАО 2.7	5 этаж требуется монтаж узлов учета эл. энергии 6 этаж: требуется монтаж узлов учета эл. энергии 7 этаж требуется монтаж вводного щита и узла учета (есть только кабель)
1.9.	Противопожарная сплинклерная система. Система дымоудаления.	АУВПП: 5 эт.: система смонтирована в полном объеме, 6 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна Работоспособна
		7 эт.: смонтированы магистральные трубопроводы с выводом на этаж и установкой запорной арматуры, смонтирована сеть АУВПП в атриуме.	Работоспособна
		Дымоудаление: 5 эт.: система смонтирована в полном объеме, 6 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна Работоспособна
		7 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна
1.10.	Система водоснабжения	От городской сети через повысительную насосную станцию	Работоспособна
1.11.	Система канализации	Хозяйственно-бытовая общесплавная	Работоспособна
1.12.	Система пожарной сигнализации (АПС).	5 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна.
		6 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна.
		7 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна.
1.13.	Система оповещения людей при пожаре (СОУЭ).	5 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна.
		6 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна.
		7 эт.: система смонтирована в полном объеме,	Работоспособна.
1.14.	Противокражная сисетма (ПКС).	5 эт.: отсутствует.	Отсутствует.
		6 эт.: отсутствует.	Отсутствует.
		7 эт.: отсутствует.	Отсутствует.
1.15.	Система охранного телевидения (СОТ)	5 эт. отсутствует;	Отсутствует.
		6 эт. отсутствует;	Отсутствует.
		7 эт. отсутствует;	Отсутствует.
1.16.	Система контроля и управления доступом (СКУД)	5 эт. система смонтирована частично (внешний контур)	Работоспособна
		6 эт. система смонтирована частично (внешний контур)	Работоспособна
		7 эт. система смонтирована частично (внешний контур)	Работоспособна
1.17.	Оборудование		
1.18.	Мебель		
1.19.	Месторасположение лифтов (грузовые, пассажирские) и	Лифт №1 LM пассажирский г.п. 1000кг. в осях 17-18/А"-Б", Лифт №4 LM пассажирский г.п. 1000кг. в осях 17-18/И"-К",	Работоспособны, режим работы, зоны доступа, время доступа будут организованы по согласованию с Арендодателем с помощью СКУД.



	эскалаторов	Лифт №5 LM грузовой г.п. 1600кг. в осях 16-17/Ж"-И"	Возможен запуск эскалаторов до 6 эт.
		Подъемник	
1.20.	Места для погрузки/разгрузки	Обозначена на Плате	
1.21.	Места для размещения ТБО и иных отходов	обозначено на Плате	
1.20.	Транзитные сети		
2. Конструктивно-технические параметры Здания/Помещения, которые должны быть обеспечены Арендодателем:			
2.1.	Расчет удельных нагрузок Инженерных систем и оборудования		
2.2.	Несущая способность перекрытия		400 кг/м ²
2.2.1.	Единовременная нагрузка		
2.3.	Высота этажа от перекрытия до потолка следующего перекрытия	5 этаж: 3720 6 этаж: 3350 7 этаж: отметка переменная 2560- 3340; в зоне светового фонаря (расстояние до низа фермы) -6500	Монолитное железобетонное перекрытие, кровля выполнена из профлиста с утеплителем и железобетонной стяжки. Купол фонаря выполнен из металлических ферм и заполнен стеклопакетами.
2.4.	Вентиляция:		
2.4.1.	Тип системы	Общеобменная.	
2.4.2.	Температура приточного воздуха, выделяемого Арендатора (зимой/летом)	Допустимые нормы температуры в обслуживаемой зоне общественных и административных зданий в соответствии с ГОСТ 30494-2011. «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».	
2.4.3.	Количество приточного/вытяжного воздуха, выделяемого для Арендатора	- для 5 эт. – не менее 7500/7500 м ³ /ч. Четыре точки подключения на этаже. Четыре точки подключения на этаже. - для 6 эт. – не менее 15000/18000 Две точки подключения на этаже. м ³ /ч. - для 7 эт. – не менее 14000/14000 м ³ /ч. Две точки подключения на этаже.	Точки подключения к магистральным воздуховодам на обслуживаемом этаже через огнезадерживающие клапаны
2.4.4.	Наличие отдельных систем для санузлов и комнат для приема пищи	Вытяжные системы санузлов: 5 эт.: 130 м ³ /ч., 6 эт.: 419 м ³ /ч., 7 эт.: 350 м ³ /ч., Вытяжные системы иных помещений: 5 эт.: 200+120 м ³ /ч., 7 эт.: 650 м ³ /ч.,	
2.4.5.	Допустимый уровень шума		*СП 51.13330.2011 Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003 (с



			Изменением N 1)*. Статус этого документа - действующий. В разделе 6, таблице 1, п.13 указан уровень звука для офисных помещений - 55 дБА (при условии проведения Арендатором работ по шумоизоляции помещений).
2.5.	Кондиционирование:	Система «чиллер-фанкойл», холодоноситель - вода с параметрами 7/12 °C	Работоспособна в летний период эксплуатации, круглосуточно
2.5.1.	Мощность центральной системы холодоснабжения Помещения и в точках подключения	ХМ3- 800кВт, ХМ4- 800кВт, 5 эт.: 165кВт 6 эт.: 147 кВт 7 эт.: 100кВт	
2.5.2.	Мощность центральной системы холодоснабжения серверных со 100% резервированием оборудования	Отсутствует	
2.5.3.	Расход системы холодоснабжения	5 эт.: ХМ3 8500 л/ч Ø65 ХМ4 14000 л/ч Ø80 6 эт.: ХМ3 5300 л/ч Ø65 ХМ4 14000 л/ч Ø80 7 эт.: ХМ3 5200 л/ч Ø65 ХМ4 13500 л/ч Ø80	
2.6.	Водоснабжение и канализация		Круглосуточно
2.6.1.	Обеспечение горячим водоснабжением		Круглосуточно от собственной крышной газовой котельной
2.6.2.	Наличие точек подключения к водопроводу и канализации	5 эт.: 1) в осях 17-18/А"-Б" 2) в осях 16-17/Е"-Ж" 3) в осях 18-19/И"-К" 6 эт.: 1) в осях 17-22/А"/А-Е" - 10 точек 7 эт.: 1) в осях 19/Ж"-И"	
2.7.	Теплоснабжение	Отопление - от ИТП здания, Вентиляция - от собственной крышной газовой котельной	Работоспособны в зимний период эксплуатации
2.7.1.	Тип отопления, оборудование	Водяное радиаторное	Работоспособно в зимний период эксплуатации
2.8.	Электроснабжение		
2.8.1.	Общая характеристика системы электроснабжения		В рабочем состоянии
2.8.2.	Выделяемая (установленная) электрическая мощность, обеспечиваемая с учетом аварийного режима		5 этаж - 125 кВт. 6 этаж - 200 кВт. 7 этаж - 150 кВт.
2.8.3.	Расчетная электрическая мощность		
2.8.4.	Электрические щиты в точках подключения		5 этаж помещение эл. щитовой ЩР 2.5; ЩАО 2.5 6 этаж помещение эл. щитовой ЩР



	Арендатора		2.6; ЩАО 2.6 7 этаж помещение эл. щитовой ЦР 2.7; ЩАО 2.7
--	------------	--	---

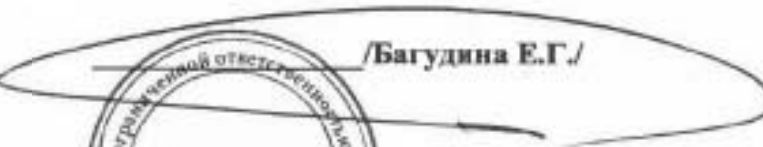
*Вышеуказанные характеристики Помещения после выполнения Арендодателем работ, согласно п.2.9.1. Дополнительного соглашения №4 от 01.12.2024 г. становятся не актуальными.

Арендодатель
Генеральный директор


Панова А.А./



Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»


/Багудина Е.Г./



г. Санкт-Петербург

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к Дополнительному соглашению № 4 от 01.12.2024 г.
к Договору аренды № М73-19-2 от «28» марта 2019 г.

**(Приложение № 6 «Требования по оформлению
эскизных решений по оформлению интерьера
Помещения» в новой редакции)**

Требования по оформлению эскизных решений по оформлению интерьера Помещения

1. Требования по перегородкам в атриуме: противопожарные стеклянные перегородки с матовым стеклом и белым профилем.
2. Требования ко внешним окнам: бежевые рулонные шторы, ткань замедленное возгорание. По предварительному согласованию образца с Арендодателем.
3. В куполе и световом фонаре без согласования КГИОП запрещено проводить работы с изменением цветопрозрачности витражного и оконного заполнения. Использовать негорюемые материалы.
4. Конструкции на кровле выполнять из негорюемых материалов и невидимые с земли.
5. Арендатор обязуется сохранять, не производить демонтаж, обязуется не закрывать (скрывать) следующую отделку Помещений, имущество (оборудование, предметы мебели и интерьера):
 - а. Латунные светильники, созданные по историческим фотографиям и гипсовый декор по всему периметру атриума (молдинги, розетки и т.п.), в 9 арках;
 - б. Кованые ограждения по периметру атриума.
6. Арендатор обязуется соблюдать следующие требования к оформлению окон (витрин), а также перекрытий (стен), выходящих в атриум Здания:
 - а. Внешний вид окон не должен отличаться от внешнего вида окон других этажей. Не размещать в/на окнах (витринах), а также окнах/стеклянных перекрытиях (стенах), выходящих в атриум, никакой рекламы и (или) информации, а также любых предметов, закрывающих/скрывающих окна/стеклянные перекрытия (стены), в том числе, но не ограничиваясь: занавески, ставни, жалюзи, жалюзийные покрытия, окрашенные покрытия, пленки, сетки и т.п.
 - б. Обеспечить круглосуточную внутреннюю подсветку окон (просматриваемую снаружи) освещением не менее 1350 Lux предварительно согласовав проект подсветки с Арендодателем.

Арендодатель
Генеральный директор



/Панова А.А./

Арендатор
Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Управляющая компания ВК»



/Багудина Е.Г./

Ведомость помещений и их площадей

Приложение к поэтажному плану

Адрес: г.Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание	
I	I-Н	1	холл	1258.3		4.80		
		2	холл	189.8		4.80		
		3	лифтовой холл	11.6		4.80		
		4	лестница	9.6		4.80		
		5	тамбур	14.9		4.80		
		6	лестница	15.5		4.80		
		7	подсобное помещение	39.0		5.16		
		8	электрощитовая	19.4		4.80		
		9	лифтовой холл	3.8		4.80		
		10	служебное помещение	8.3		4.80	крессовая	
		11	кладовая	5.7		4.80		
		12	кладовая	10.5		4.80		
		13	лестница	30.3		4.80		
		14	лестница	8.7		4.80		
		15	коридор	2.3		4.80		
		16	коридор	8.3		4.80		
		17	коридор	8.7		4.80		
		18	тамбур	5.8		4.80		
		антресоль	19	лестница	16.5		4.80	
		антресоль	20	подсобное помещение	18.5		4.80	
		подвал	21	склад	1389.8		2.94	
			22	коридор	53.9		2.94	
			23	кладовая	5.4		2.94	
			24	техническое помещение	50.4		2.94	
			25	коридор	4.6		2.94	
			26	коридор	7.7		2.94	
			27	коридор	13.5		2.94	
			28	склад	34.9		2.94	
			29	кладовая	4.1		2.94	
			30	кладовая	9.3		2.94	
			31	электрощитовая	7.7		2.94	
			32	кладовая	38.4		2.94	
			33	коридор	5.0		2.94	
			34	коридор	9.0		2.94	
			35	коридор	8.0		2.94	
			36	кладовая	5.4		2.94	
			37	техническое помещение	17.3		2.94	
			38	коридор	5.7		2.94	
2	39	зал торговый	1282.2		4.30			
	40	лестница	55.2		4.30			
	41	лифтовой холл	11.6		4.30			
	42	лестница	23.8		4.30			
	43	зал	81.1		4.30			
	44	коридор	2.2		4.30			
	45	туалет	3.1		4.30			
	46	коридор	44.5		4.30			
	47	электрощитовая	10.4		4.30			
	48	лифтовой холл	3.6		4.30			
	49	служебное помещение	8.4		4.30	крессовая		
	50	кладовая	5.6		4.30			
	51	зал торговый	10.4		4.30			
		52	лестница	30.3		4.30		

3	53	зал торговый	1281.2		3.82	
	54	лестница	55.2		3.82	
	55	лифтовой холл	11.3		3.82	
	56	лестница	23.8		3.82	
	57	зал	72.5		3.82	
	58	умывальная	20.3		3.82	
	59	туалет	1.3		3.82	
	60	туалет	1.3		3.82	
	61	туалет	1.3		3.82	
	62	туалет	1.3		3.82	
	63	туалет	3.3		3.82	
	64	коридор	46.4		3.82	
	65	электрощитовая	10.4		3.82	
	66	лифтовой холл	3.5		3.82	
	67	служебное помещение	8.6		3.82	кроссовая
	68	кладовая	5.7		3.82	
	69	зал торговый	10.5		3.82	
	70	лестница	30.3		3.82	
4	71	зал торговый	1287.8		3.85	
	72	лестница	55.2		3.85	
	73	лифтовой холл	10.7		3.85	
	74	лестница	23.8		3.85	
	75	офис	54.6		3.85	
	76	коридор	34.4		3.85	
	77	туалет	1.4		3.85	
	78	туалет	1.4		3.85	
	79	туалет	1.4		3.85	
	80	туалет	1.4		3.85	
	81	туалет	1.4		3.85	
	82	туалет	3.3		3.85	
	83	коридор	44.3		3.85	
	84	электрощитовая	11.6		3.85	
	85	лифтовой холл	3.7		3.85	
	86	служебное помещение	8.6		3.85	кроссовая
	87	кладовая	5.7		3.85	
	88	зал торговый	10.3		3.85	
	89	лестница	30.3		3.85	
5	90	зал торговый	1290.5	2.0	3.69	балкон
	91	лестница	55.2		3.69	
	92	лифтовой холл	11.5		3.69	
	93	лестница	20.2		3.69	
	94	офис	54.6		3.69	
	95	коридор	34.7		3.69	
	96	туалет	1.4		3.69	
	97	туалет	1.4		3.69	
	98	туалет	1.4		3.69	
	99	туалет	1.4		3.69	
	100	туалет	1.4		3.69	
	101	туалет	3.4		3.69	
	102	коридор	47.9		3.69	
	103	электрощитовая	10.9		3.69	
	104	лифтовой холл	3.6		3.69	
	105	служебное помещение	8.5		3.69	кроссовая
	106	кладовая	5.7		3.69	
	107	зал торговый	10.5		3.69	
	108	лестница	30.3		3.69	
6	109	зал торговый	1339.4		3.53	
	110	лестничная площадка	21.3		3.53	
	111	лифтовой холл	12.2		3.53	
	112	лестница	20.2		3.53	
	113	кладовая	14.2		3.53	
	114	коридор	29.2		3.53	
	115	электрощитовая	11.3		3.53	
	116	лифтовой холл	3.4		3.53	
	117	служебное помещение	8.5		3.53	кроссовая
	118	зал торговый	16.5		3.53	
	119	лестница	30.3		3.53	
	120	зал торговый	945.2		2.60	
манс арда						

		121	холл	191.8	2.60	
		122	коридор	6.5	2.60	
		123	лестница	20.2	2.60	
		124	коридор	61.1	2.60	
		125	электрощитовая	10.9	2.60	
		126	лифтовой холл	3.3	2.60	
		127	служебное помещение	8.4	2.60	
		128	зал торговый	16.8	2.60	кроссовая
		129	лестница	22.3	2.60	
		130	подсобное помещение	14.8	2.60	
		131	подсобное помещение	36.0	2.60	
мезо- нин- надст- ройк а		132	лестница	12.7	2.16	
		133	лестница	20.4	2.16	
		134	лестница	23.4	2.16	
		135	подсобное помещение	27.2	2.16	
		Итого по помещению 1-Н:		12629.5	2.0	
1	2-Н	1	кладовая	16.2	4.80	
		Итого по помещению 2-Н:		16.2		
		Итого по нежилым помещениям :		12645.7	2.0	

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м:

12645.7

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 2.0

необорудованная площадь, кв. м: -

Исполнил:

Проверил:

Начальник отдела



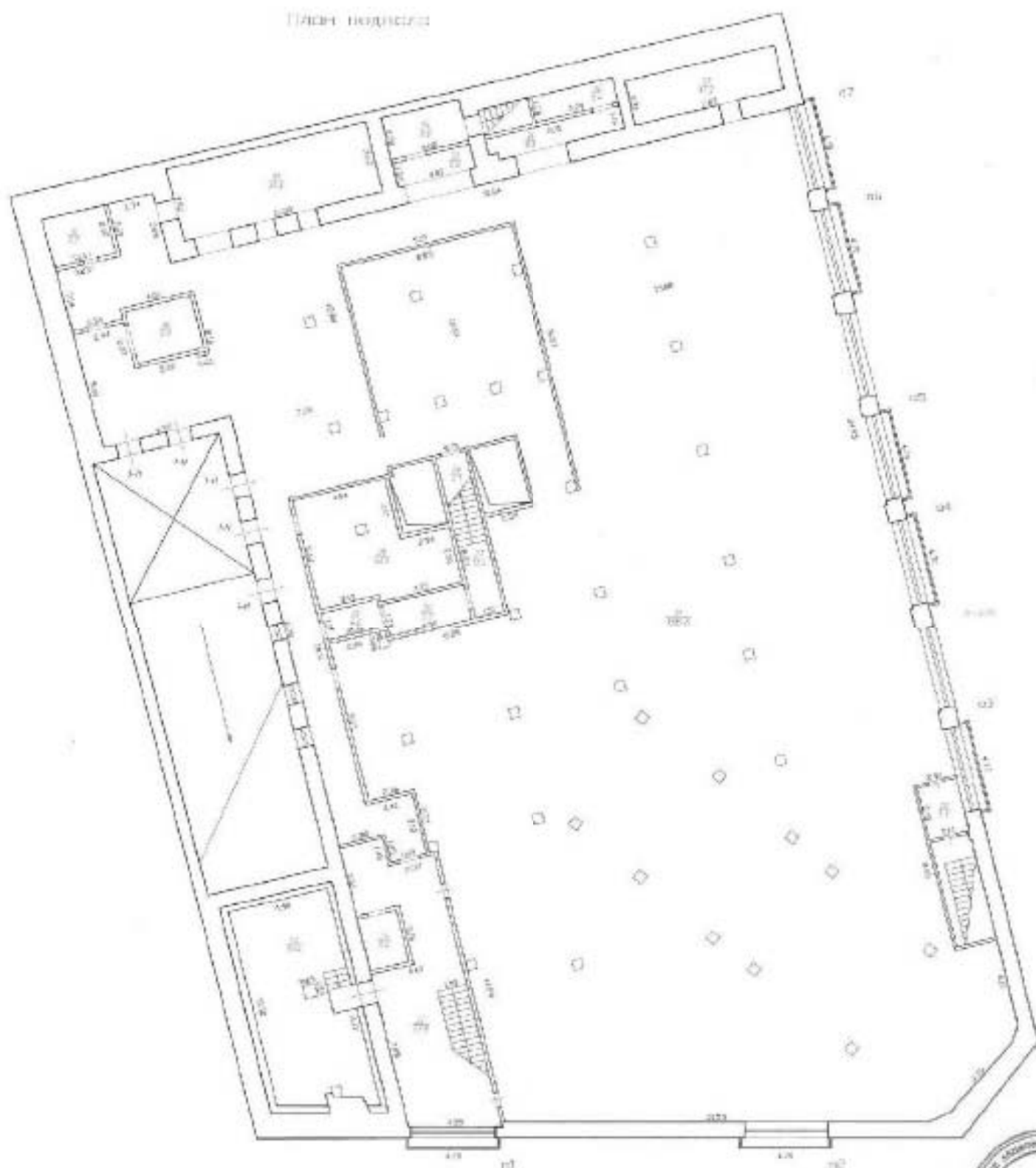
Лобырь Н.А. /

Новиков А.В. /

Новиков А.В. /

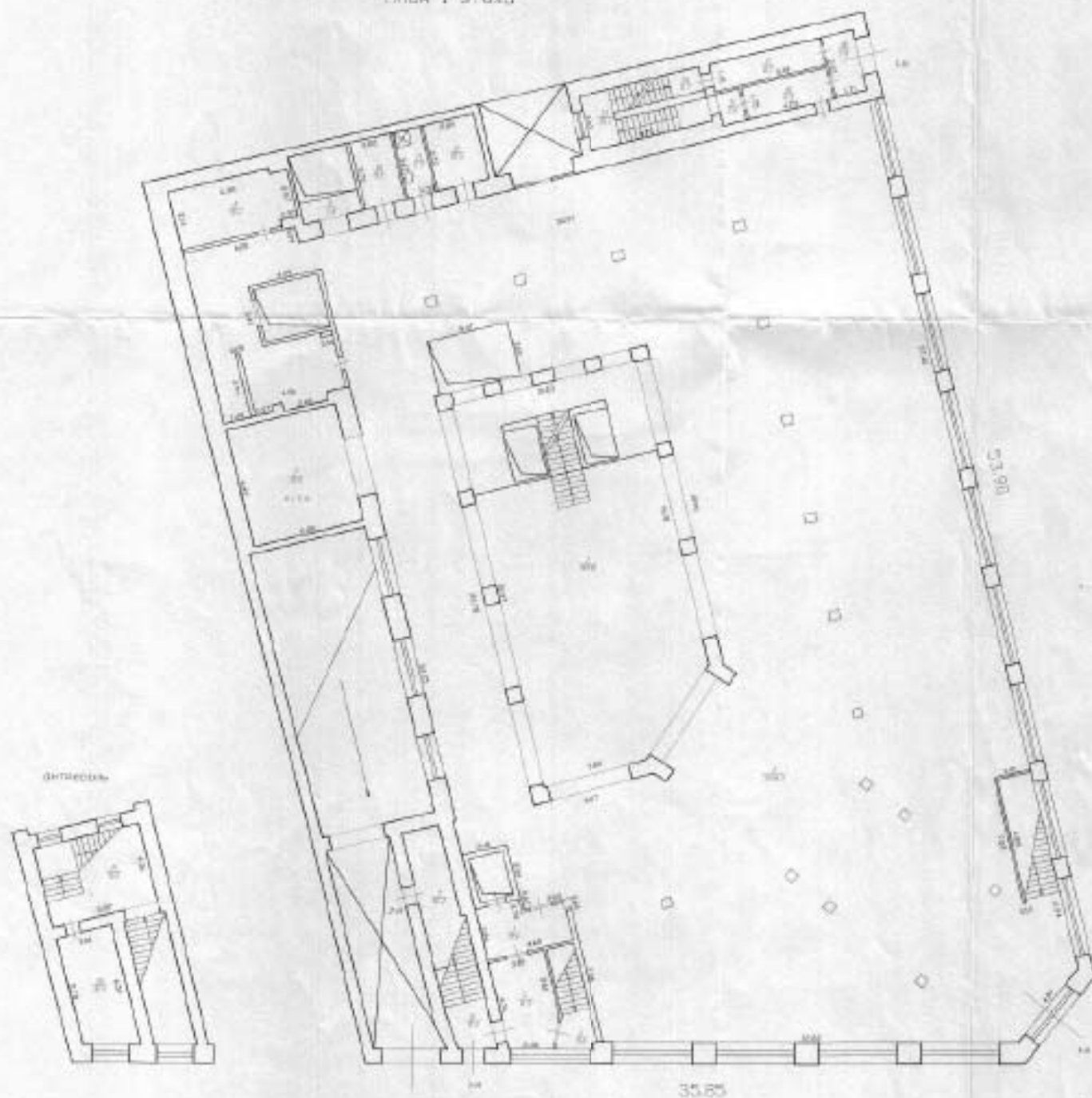
« 15 » марта 2013 г.

План подвала



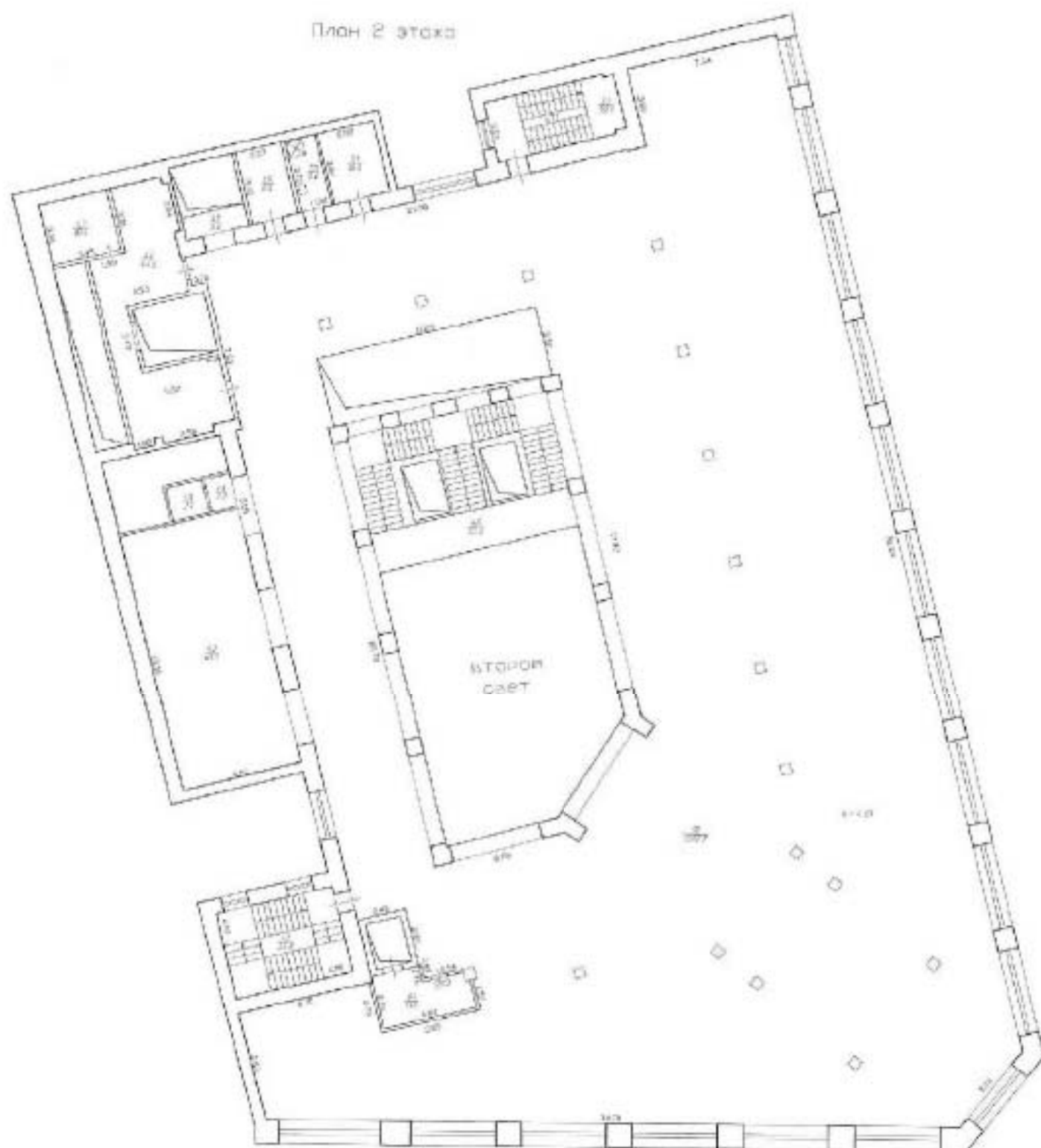
Открытое акционерное общество «Региональное управление геодезии и кадастра»			
Лист №1	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанской, дом 73, литера А		Листов 1/100
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись
15.03.2019	Исполнитель	Левина Н.А.	
15.03.2019	Проверил	Руководитель группы Нидков А.В.	
15.03.2019	Начальник отдела	Нидков А.В.	

План 1 этажа



Описание ситуационного объекта "Рациональное управление геодезией и качеством"				
Лист №2	г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 73, литера А План 1 этажа			
Дата	Формат	Длина	Ширина	Площадь
15.03.2013	Исходник	Масштаб	Литера А	1200
15.03.2013	Получено	Проектировщик	Небожко А.В.	
15.03.2013		Начальник геодезии	Небожко А.В.	

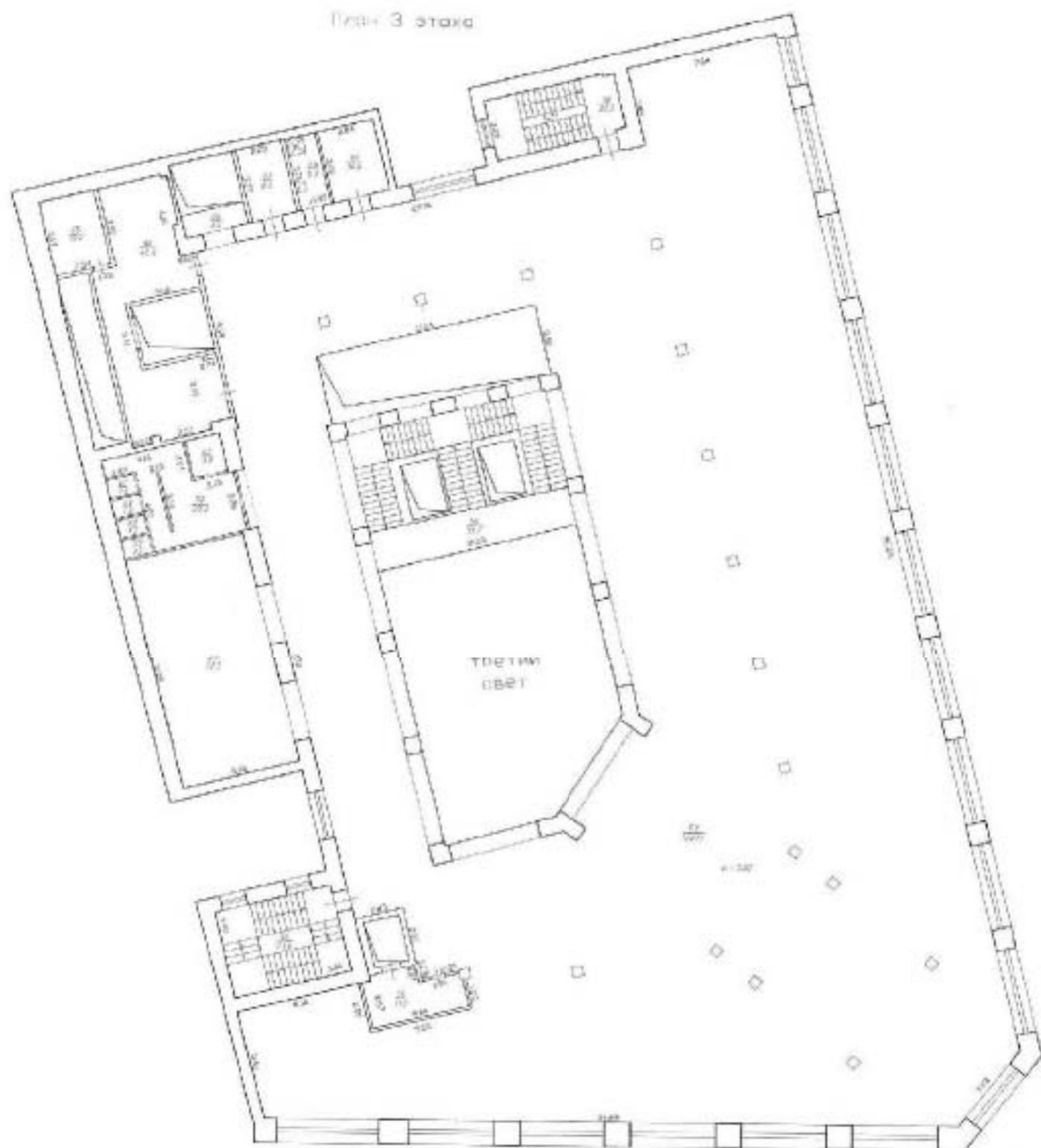
План 2 этажа



Открытое акционерное общество "Региональное управление геоинформации и кадастра"				
Лист №3	г. Санкт-Петербург, набережная реки Невы дом 73, литер А План 2 этажа			
Дата	Выполнено	Ф.И.О.	Подпись	
15.02.2013	Исполнитель	Исмаилов	Исмаилов И.А.	
15.03.2013	Проверено	Руководитель проекта	Нодиков А.В.	
15.03.2013		Начальник отдела	Нодиков А.В.	

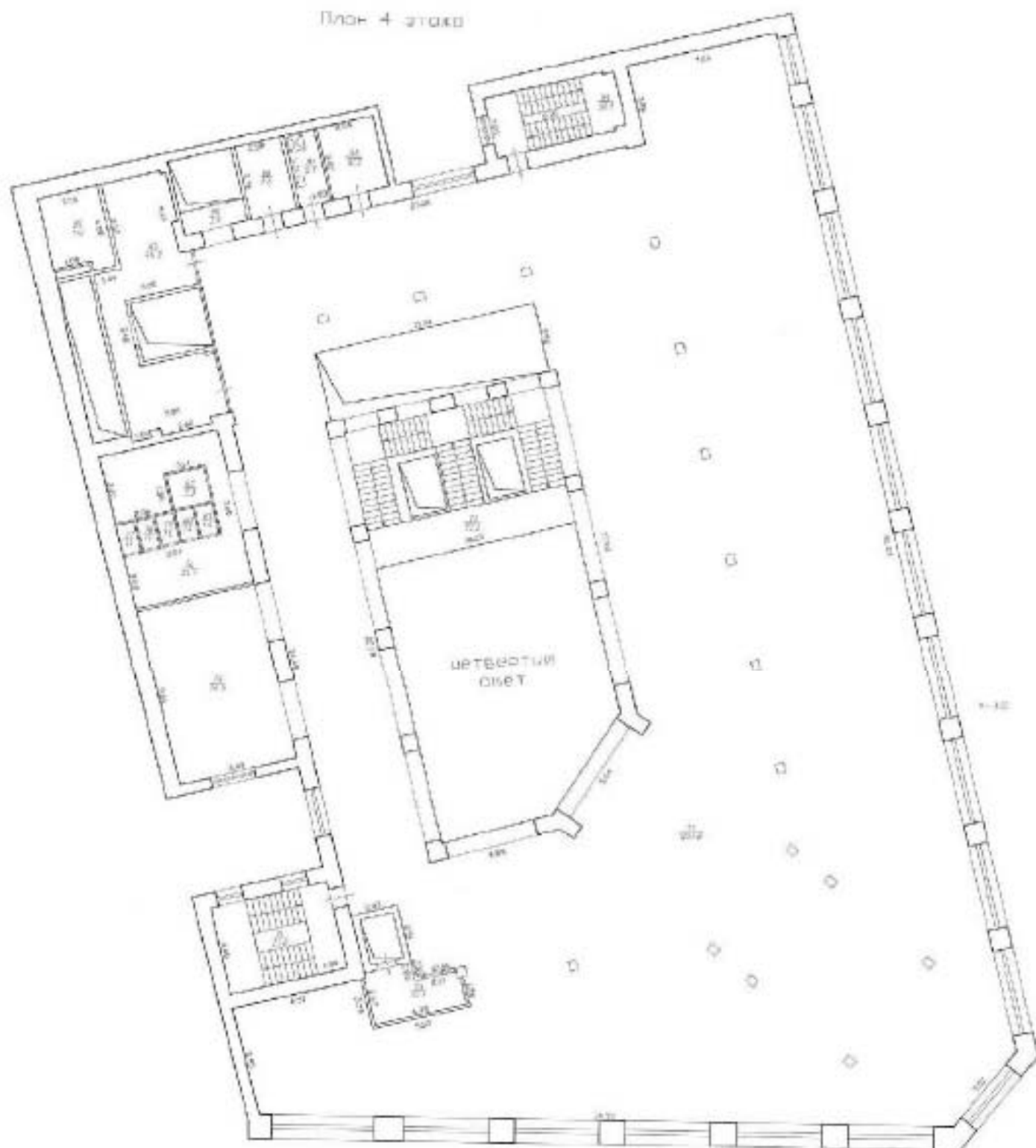


План 3 этажа



Открытое акционерное общество "Региональное управление жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства"				
Лист №4	г. Санкт-Петербург, набережная реки Крюковской дом 73, литера А План 3 этажа			1:200
Дата	Возникла	Ф.И.О.	Подпись	
15.03.2013	Исполнитель	Исполнитель	Лобков Н.А.	
15.03.2013	Проверка	Проверка	Лобков А.В.	
15.09.2013	Исполнитель	Исполнитель	Лобков А.В.	

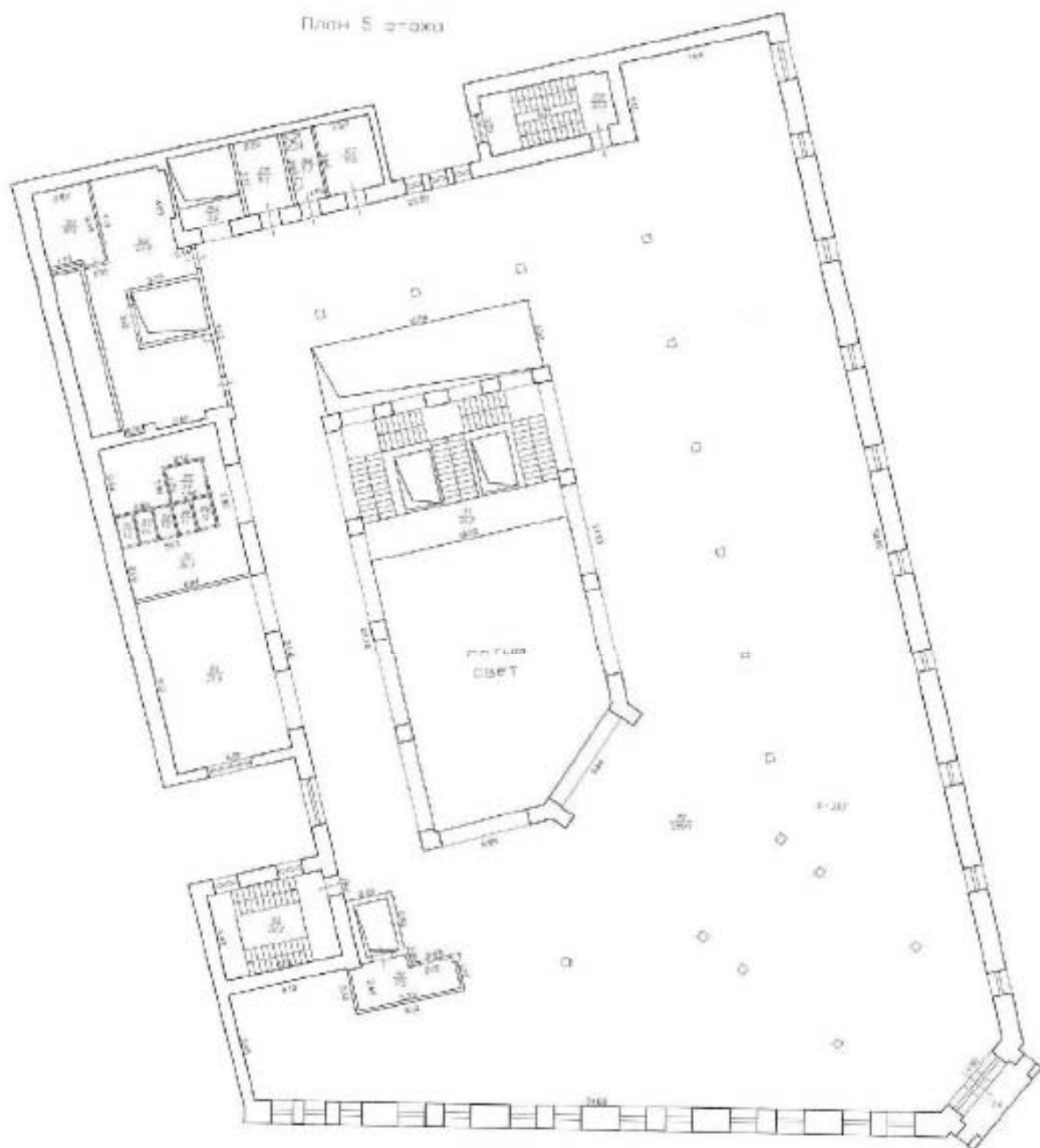
План 4 этажа



Отдел технического обслуживания Региональная управленческая служба г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 73, литера А План 4 этажа				
Лист №				1.2011
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись	
15.03.2013	Исполнитель	Исполнитель	Подпись И.А.	
15.03.2013	Проверен	Удостоверен	Подпись А.В.	
15.03.2013	Исполнитель	Исполнитель	Подпись А.В.	

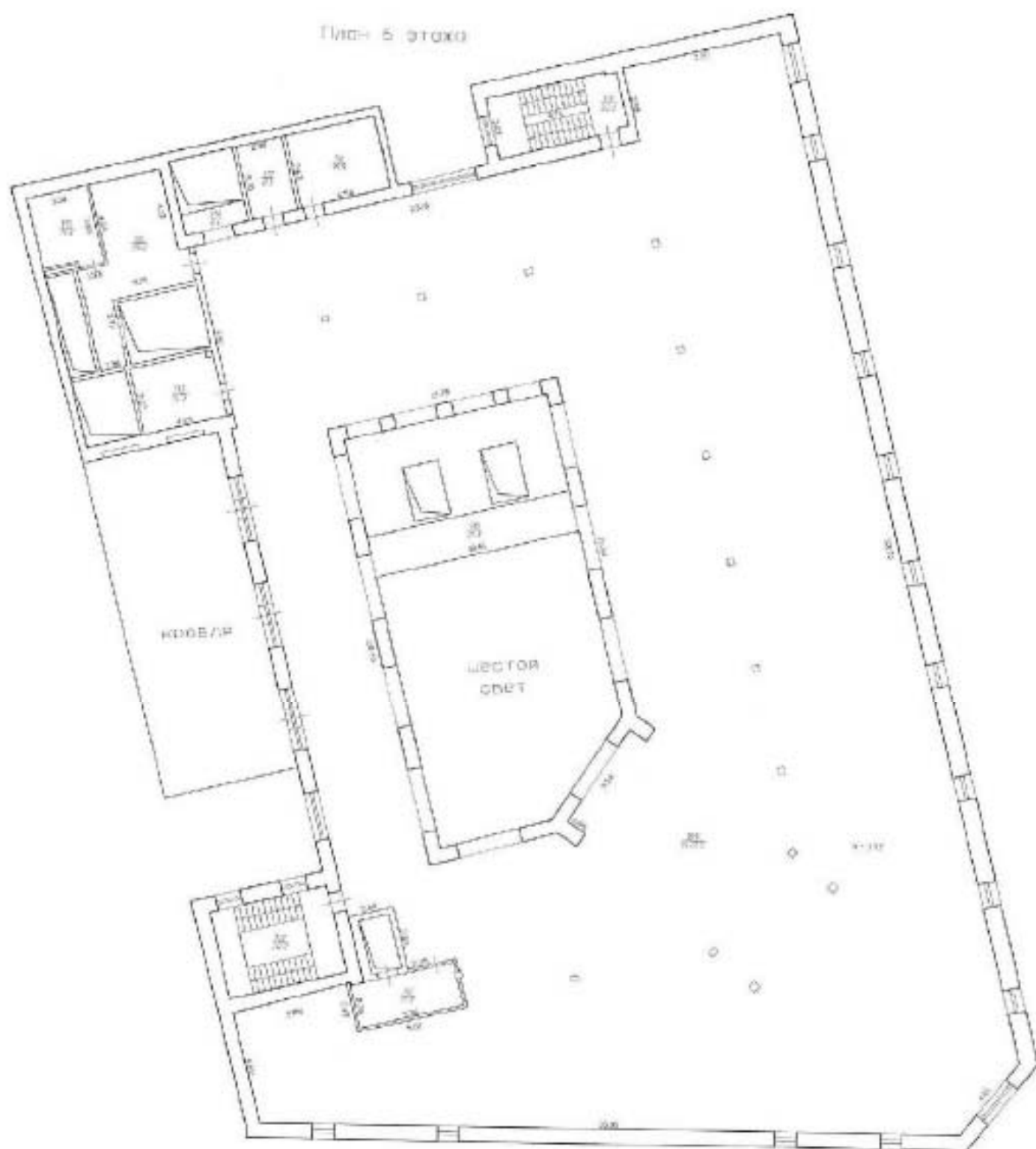


План 5 этажа



Открытое акционерное общество "Резервные управленческие кадры и навыки"				
г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 72, литера А				
План 5 этажа				
Дата	Должность	И.О.Ф.	Подпись	
15.03.2013	Исполнитель	Добры Н.А.		
15.03.2013	Проверил	Рудневский А.В.		
15.03.2013	Начальник отдела	Нидкоф А.В.		

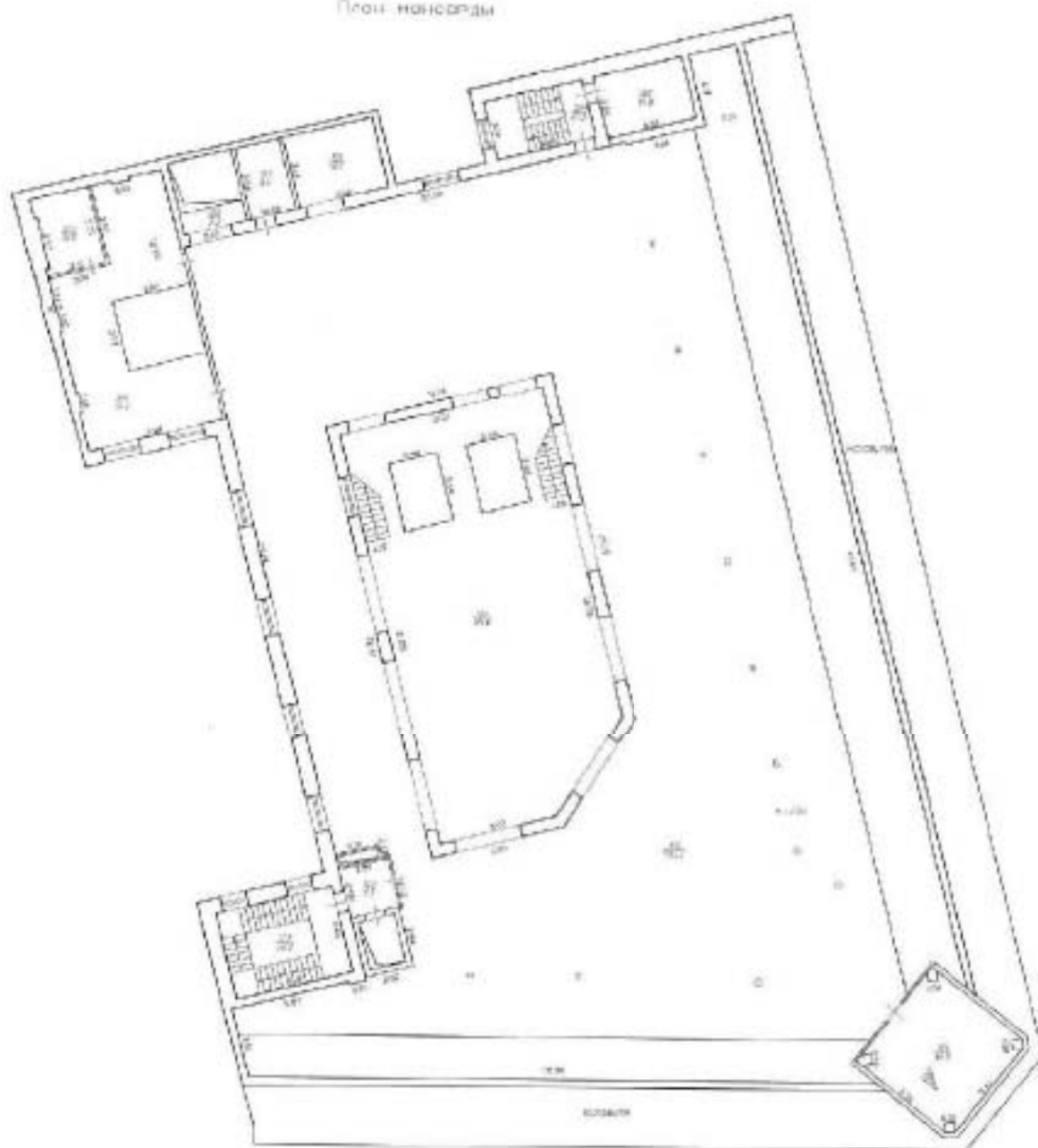
План 5 этажа



Открытое акционерное общество "Российское управление государственных и муниципальных предприятий"				
Лист №7	г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтан дом 73, корпус А План 5 этажа			
Дата	Длина	Ширина	Ф.И.О.	Подпись
15.03.2013	Исполнил	Исполнитель	Лобков Н.А.	
15.03.2013	Проверил	Исполнитель	Лобков А.В.	
15.03.2013		Начальник отдела	Лобков А.В.	



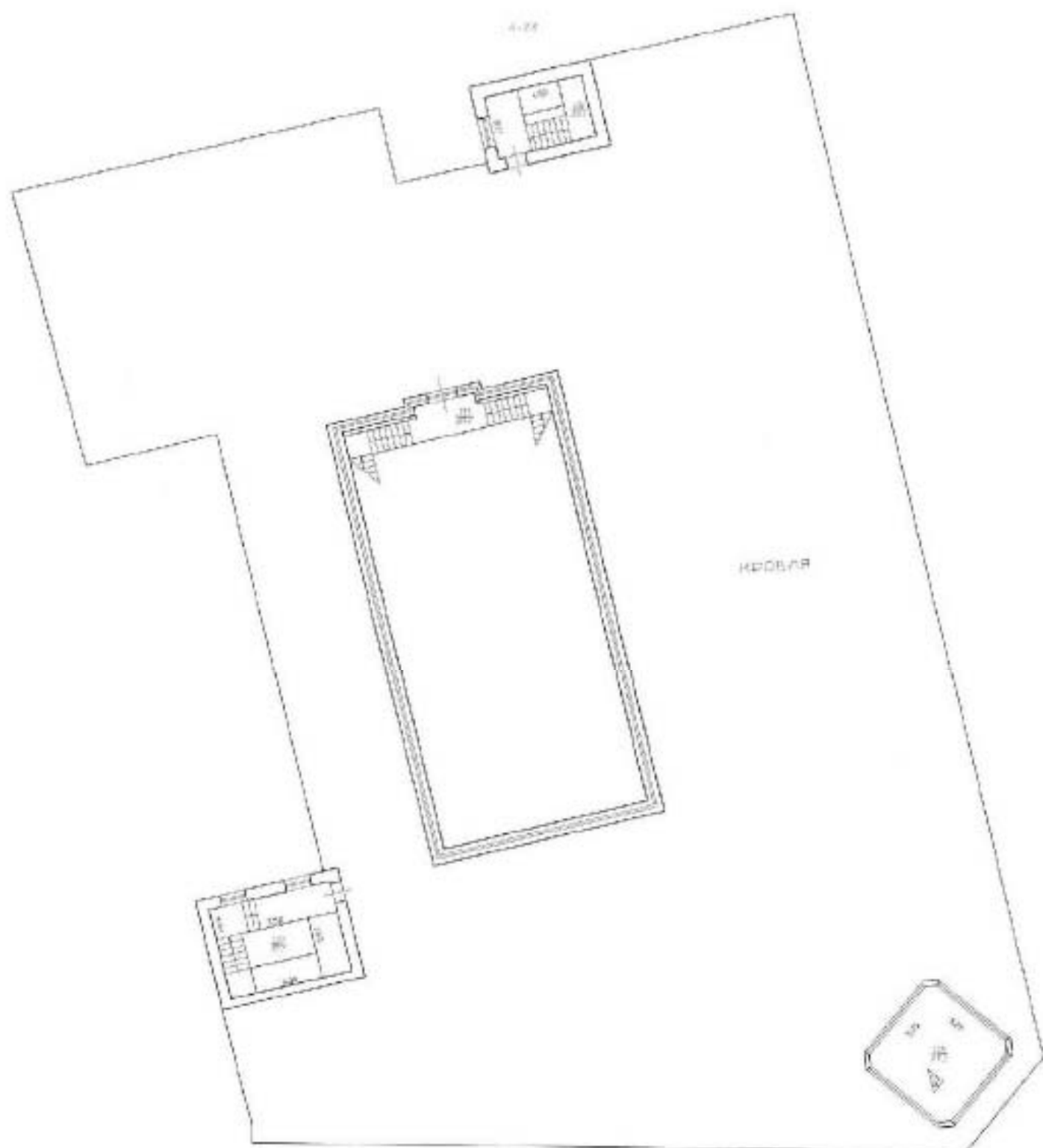
План мансарды



Открытое акционерное общество "Разработка и строительство объектов и жилищного строительства"				
Лист №	г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки дом 72, литера А План мансарды			
Дата	Должность	Ф.И.О.	Подпись	
15.03.2013	Исполнитель	Лидова Н.А.		
15.03.2013	Проверил	Приказавший проверить		
15.03.2013		Начальник отдела		



План кровли-надстройки

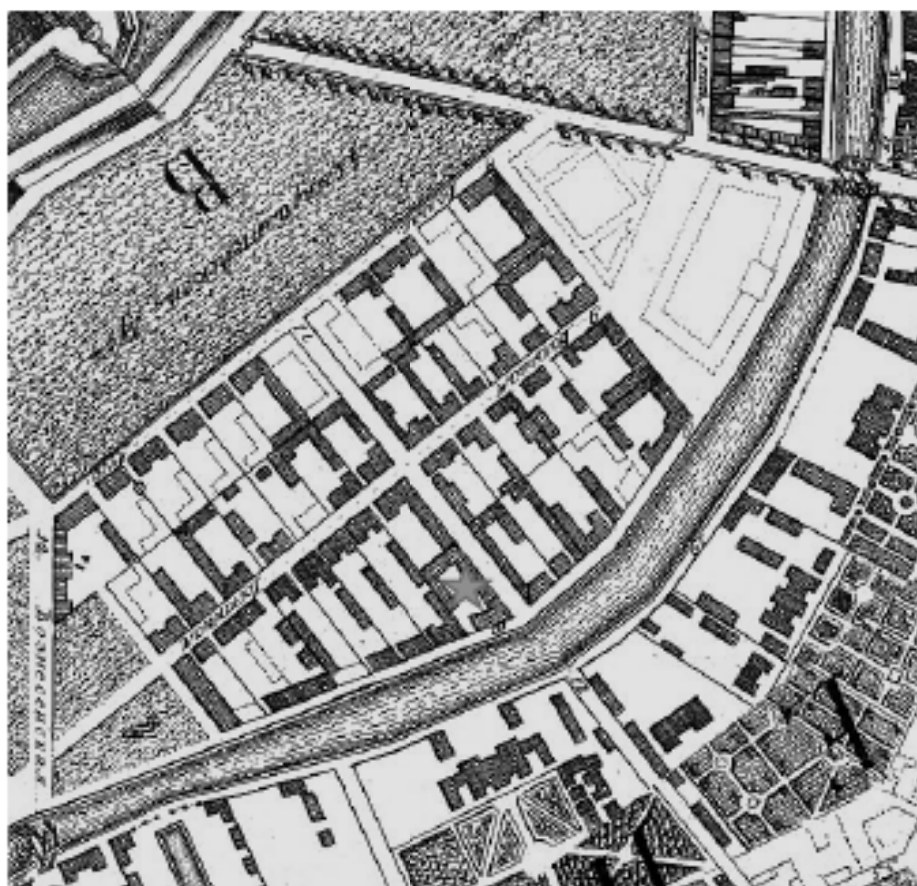


Открытие акционерной общества "Российское государственное предприятие и концерн"				
Адрес	г. Санкт-Петербург, на берегу реки Невы, дом 73, литер А План кровли-надстройки			
Дата	Выполнено	Ф.И.О.	Подпись	
15.03.2013	Исполнитель	Лобков Н.А.		
15.03.2013	Проверено	Руководитель группы Лобков А.В.		
15.03.2013		Начальник отдела Лобков А.В.		

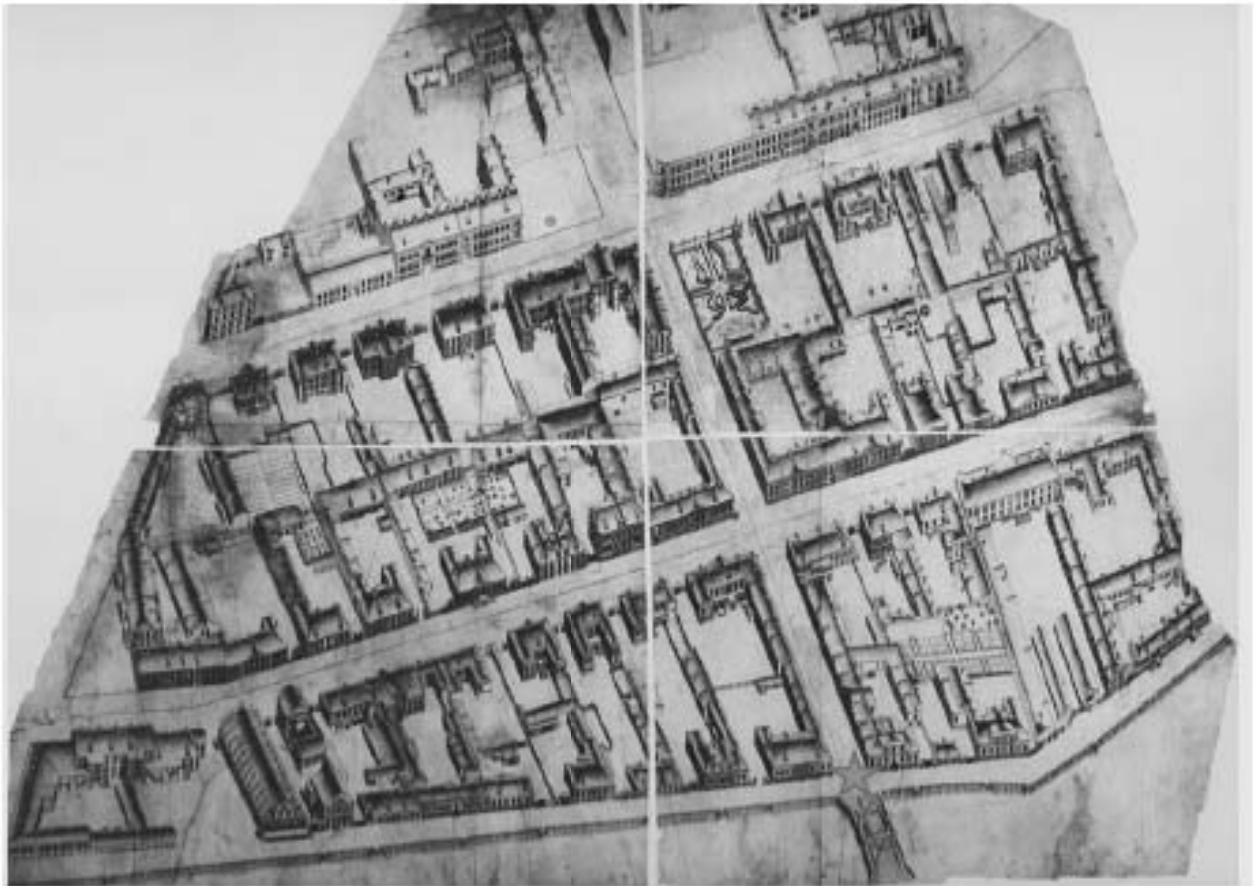
Материалы иконографии



1. План Санкт-Петербурга (Зихгейма) 1738 г. Фрагмент
http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1738/



2. План Санкт-Петербурга. Академический план Трускотта. 1753 г. Фрагмент.
 Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1753



АксонOMETрический план Санкт-Петербурга, 1765-1773 года.

План территории I-й Адмиралтейской части в границах:

Н.С. Адмиралтейский путь - Монахи Боская Морская улица - Набережная р. Мойки

И.О. Район Спаса-Моста (вплоть до Невского проспекта) - Овощная перекресток (Полосовая улица) - Исаакийевский парк - Невский проспект.

3. Аксонометрический план Санкт-Петербурга 1765-1773 гг.: альбом / (План П. де Сент-Илера, И. Соколова, А. Горихвостова и др.); науч. ред. В. С. Соболев; сост. Т. П. Мазур; пер. С. В. Силинского, И. И. Буровой, С.Б. Ямпольской; Федер. арх. служба России (Росархив), Рос. гос. арх. воен.-мор. флота (РГАВМФ). — СПб., 2003.



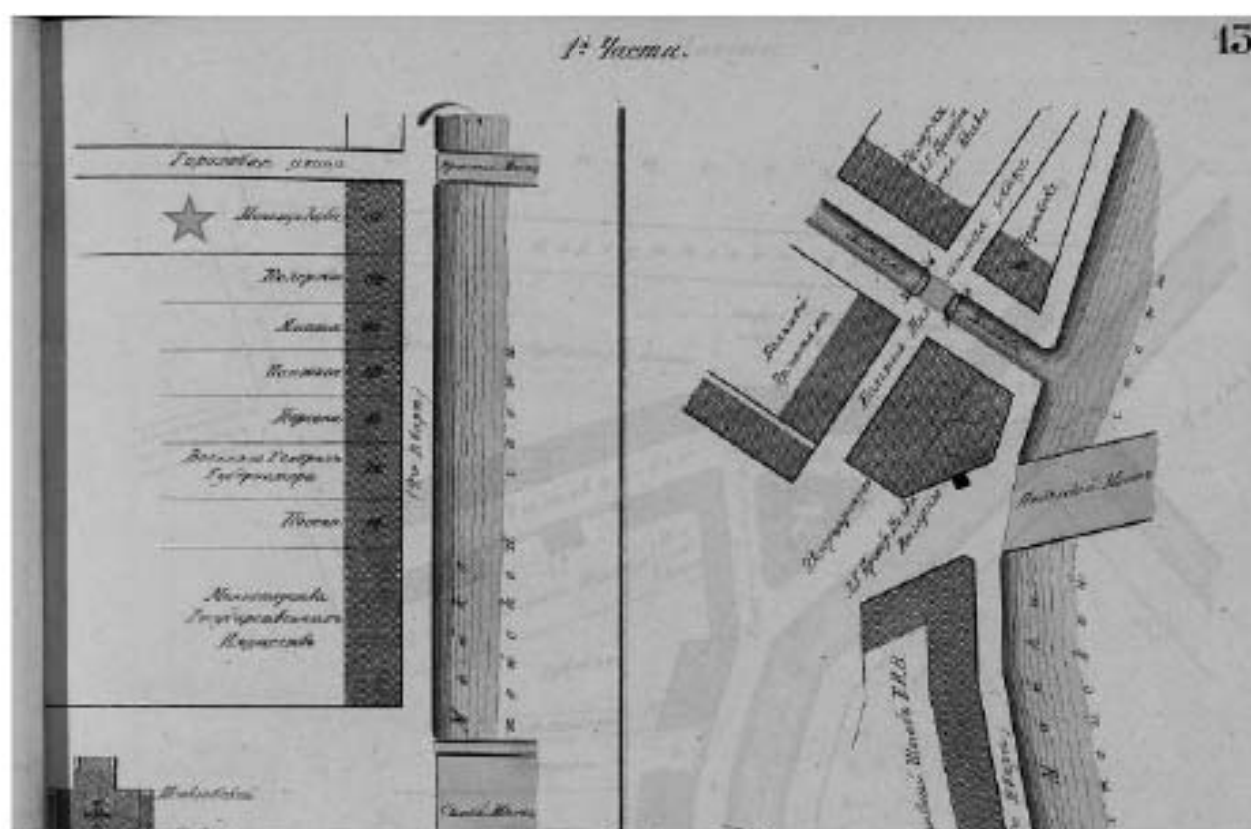
4. Атлас 1798 года. План 1-й Адмиралтейской части 3 квартала.
ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Л. 6.



5. Аксонометрический план Исаакиевской площади. — Санкт-Петербург [1796-1800].
Фрагмент. НЭБ. https://rusneb.ru/catalog/000200_000018_RU_NLR_DIGIT_3371/



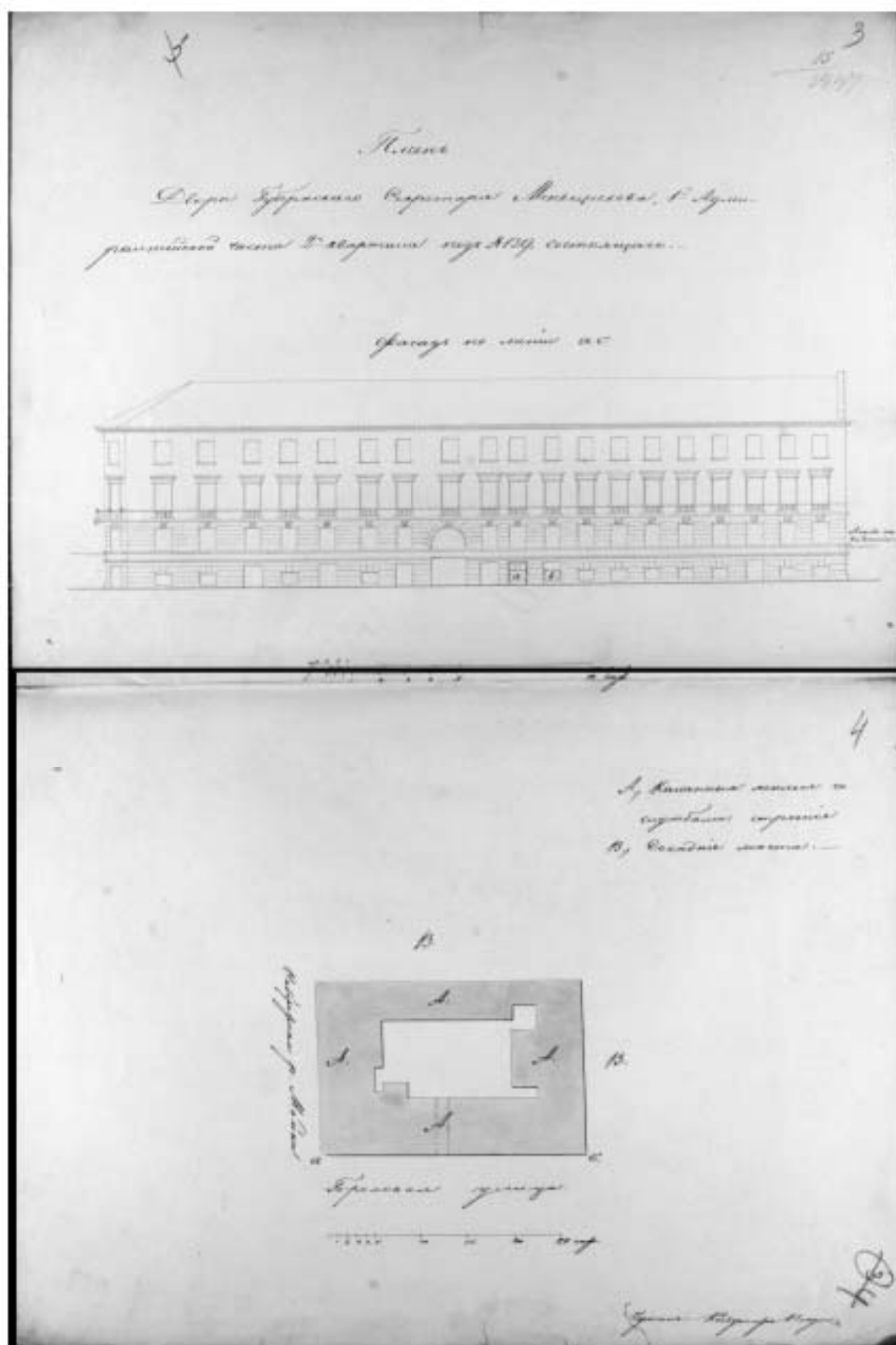
6. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта. Фрагмент.
Источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828



7. Цылов Н. И. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов / Сост. Н. Цылов. — [Санкт-Петербург], 1849. С. 24. Участок под № 62 по Гороховой улице Меньшикова



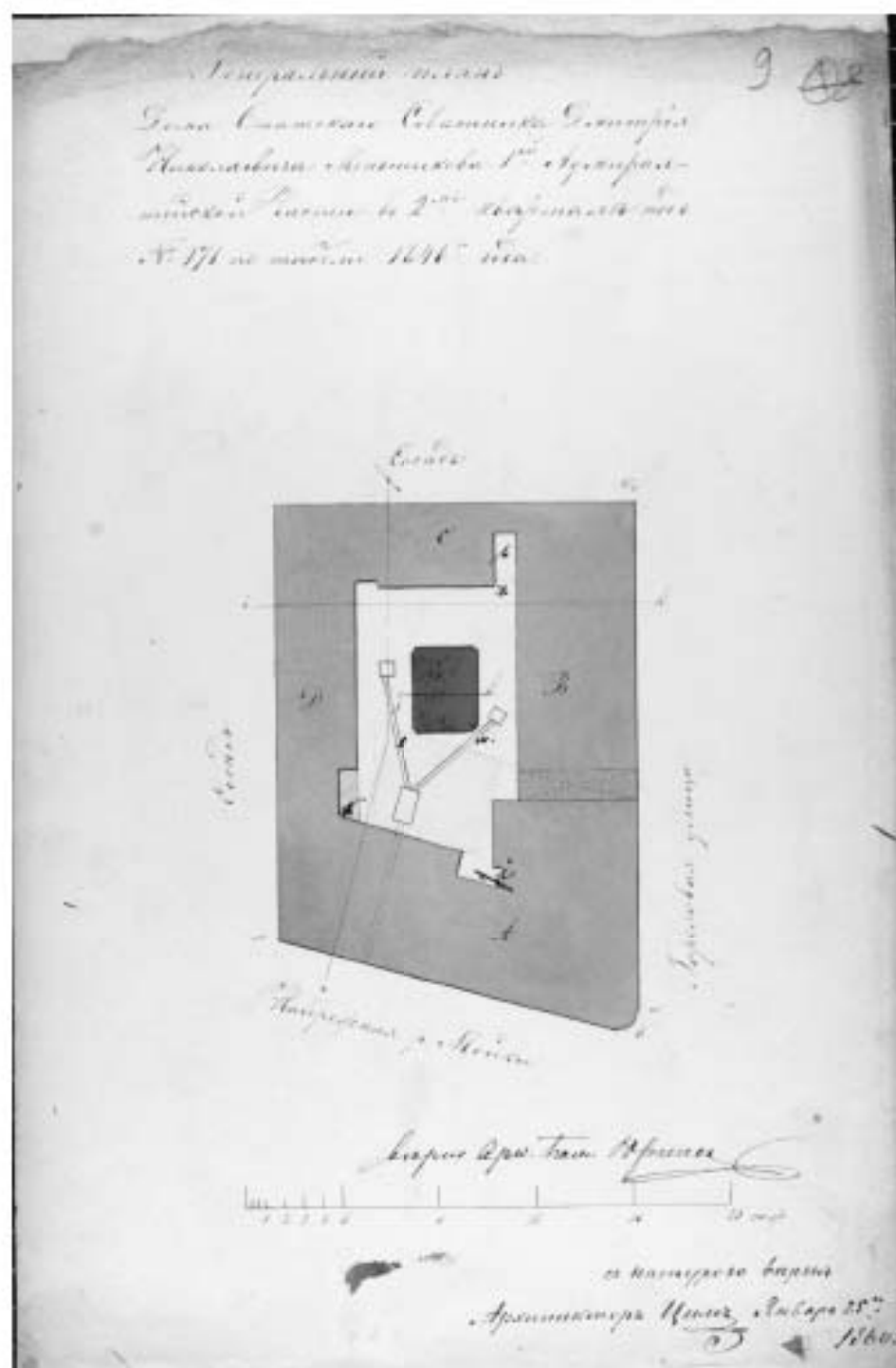
8. Фасад 1-й Адмиралтейской части 2 квартала под № 139 дома губернского секретаря Меньшикова с показанием устройства балкона на кронштейнах по наб. р. Мойки. 20 мая 1842 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 1-2.



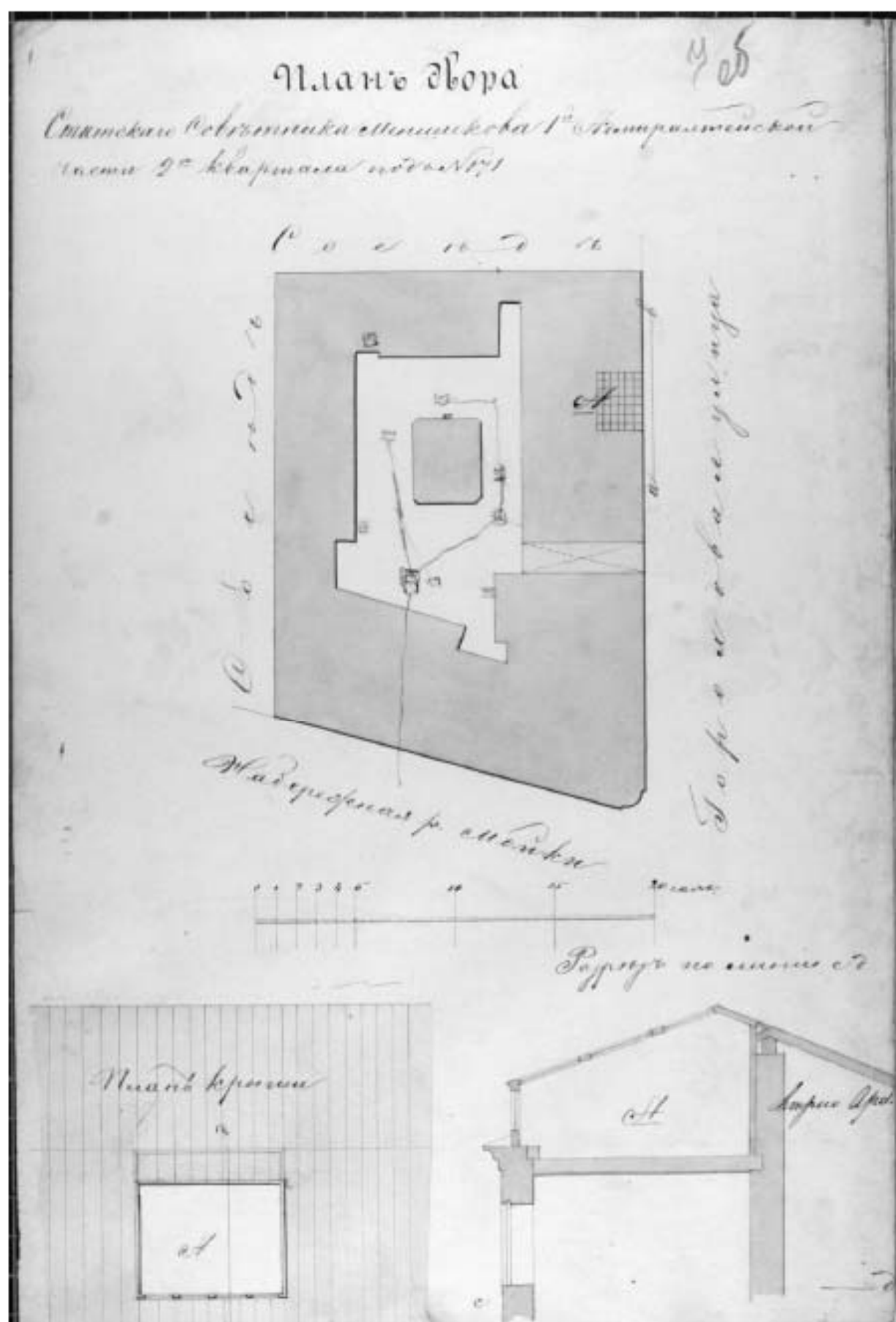
9. План двора губернского секретаря Меншикова, 1-й Адмиралтейской части 2-го квартала под № 139. Фасад по линии а-б по Гороховой ул. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 3-4.



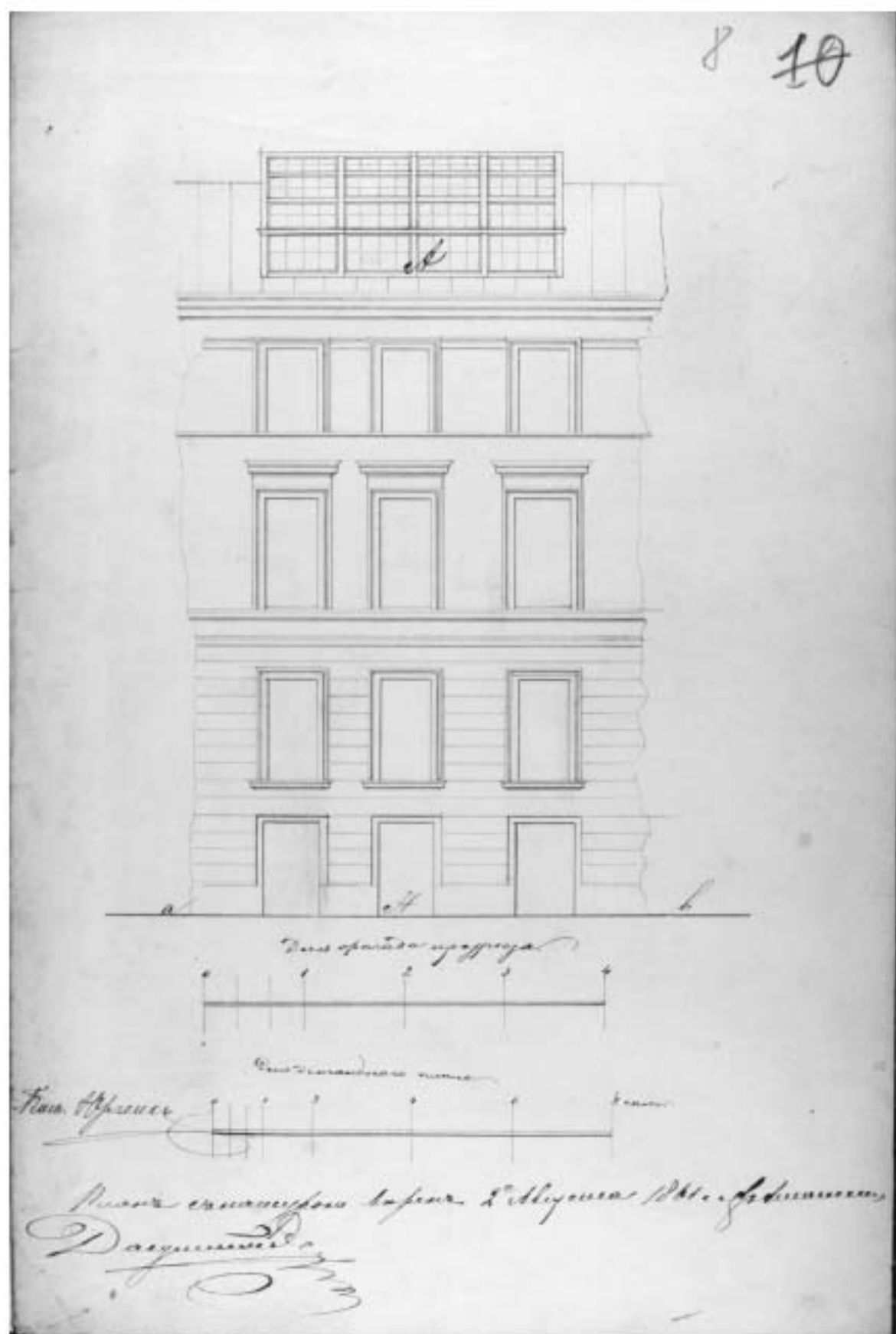
10. Генеральный план дома статского советника Дмитрия Николаевича Меньшикова 1-й Адмиралтейской части во 2 квартале под № 171 по таблице 1846 г. 1 декабря 1859 г.// ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 10.



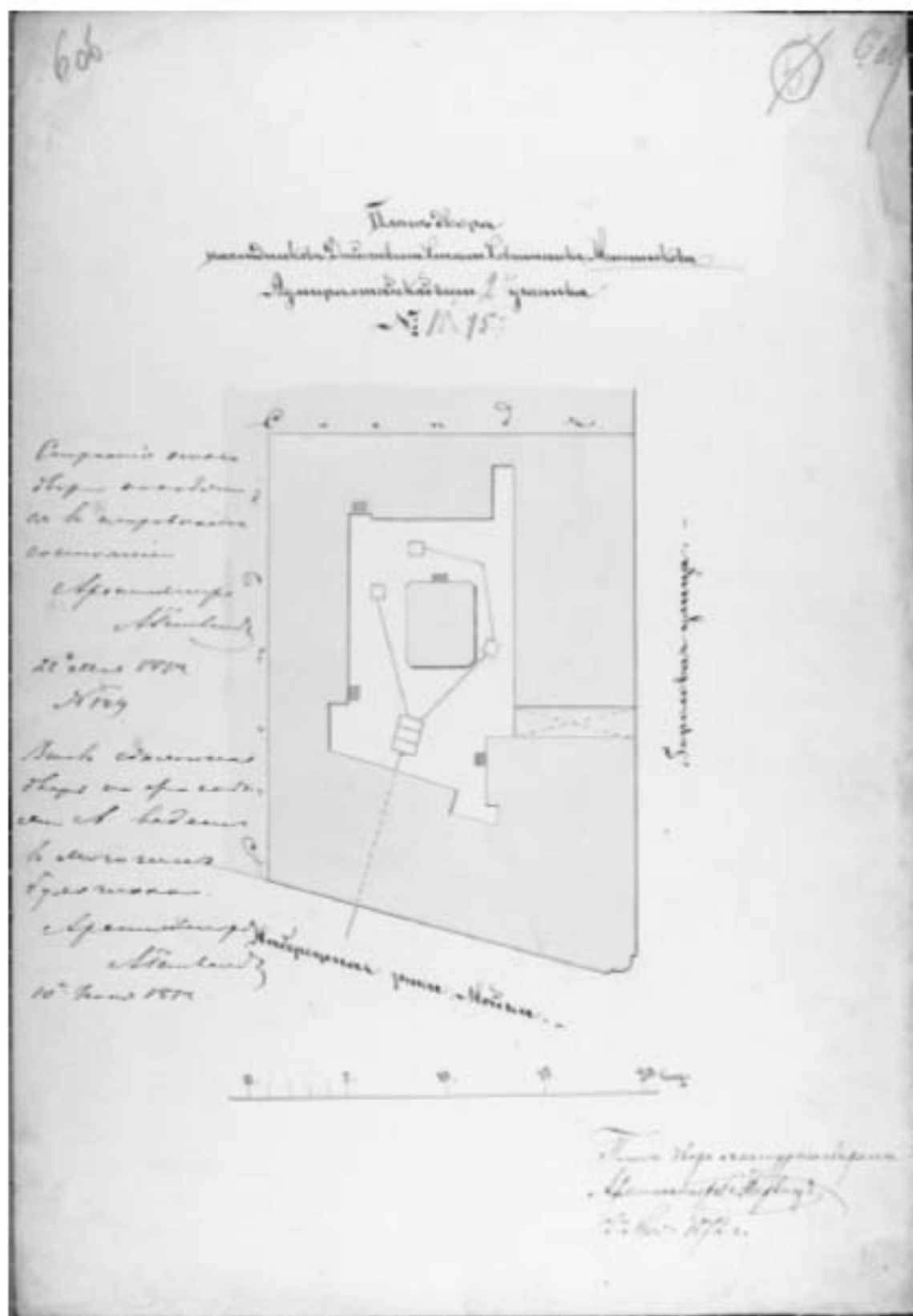
11. Генеральный план дома статского советника Дмитрия Николаевича Меньшикова 1-й Адмиралтейской части во 2 квартале под № 171 по табели 1846 г. 25 января 1861 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 9.



12. План двора статского советника Меньшикова. Адмиралтейской части 2 участка под № 171. 1861 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 7 об.



13. План двора статского советника Меньшикова. Адмиралтейской части 2 участка под № 171. 1861 г. Фрагмент фасада с показанием фотографического павильона. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 7 об.



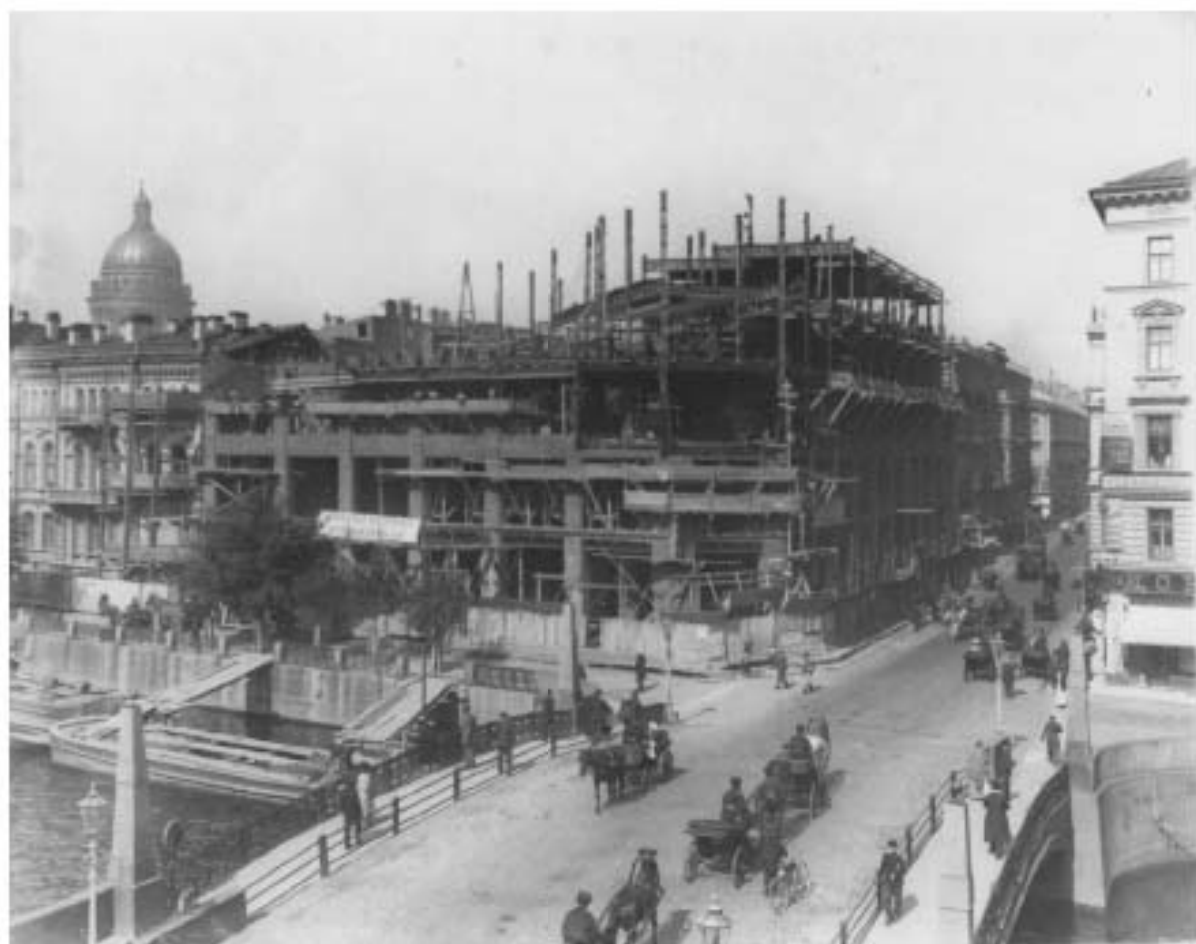
14. План двора действительного статского советника Меньшикова. Адмиралтейской части 2 участка № 15 и 75. 7 мая 1872 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 85 а. Л. 6 об.



16. Угловой фасад здания по Гороховой улице, 15 [до постройки нового дома].
Начало 1900-х гг. // ЦГА КФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1Е-19. Ед.хр.16190.
Фотография ателье Буллы.



17. Разборка дома № 73, угол Гороховой ул., 15. // ЦГАКФФД СПб. Начало 1900-х гг.
Фотодокументы. Опись 1Е-7. Ед.хр.5966. Фотография ателье Буллы.



18. Строительство торгового дома «С. К. Эсдерс и К. Г. Шефальс» (Гороховая улица, 15 / наб. р. Мойки, 73). Начало 1900-х гг. // ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1Е-7. Ед.хр.5967. Фотография ателье Буллы.



19. Закладка торгового дома «С. К. Эслерс и К. Г. Шефальс» (Гороховая улица, 15 / наб. р. Мойки, 73). 1906 г. // Номер в Госкаталоге: 38214424. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 235782. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-П-А-5766 ф.

Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга"



20. Обложка каталога фирмы Стефана Эсдерса 1914 г.

Источник: Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства]; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 13.



21. Ф. Шахнер. Проект магазина фирмы С. Эсдерса в Вене. Перспектива. 1894-1895 гг.
 Источник: Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания.
 Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства]; Борис
 Кириков — СПб., 2017. С. 14.



22. Магазин С. Эсдерса в Париже. Открытка начала 1900-х гг.
 Из открытых интернет-ресурсов



23. Магазин фирмы С. Эслерса в Бреслау. Фотография 1910-х гг.

Источник: Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания.

Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства]; Борис
Кириков — СПб., 2017. С. 15.



24. Здание торгового дома компании "Эсдерс и Шефальс". Фасад по Гороховой ул., 15. Проект. Период создания: 1906 г. // Номер в Госкаталоге: 58208902. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 44432. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-I-A-1213 и Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга"



25. Рекламное объявление Северного механического и котельного завода. 1900-е гг. Источник: Кириков Б. М. Архитектура петербургского модерна. Общественные здания. Книга вторая / НИИ теории и истории архитектуры и градостроительства]; Борис Кириков — СПб., 2017. С. 13.



26. Фасад дома № 73/15 (угол Гороховой улицы) – торговый дом "С.К. Эсдерс и К.Г. Схефальс" (арх. К.Н. де Рошефор, В.А.Липский, 1905–1907). // ЦГАКФФД СПб.
 Фотодокументы. Опись 1Ж-1. Ед.хр.4. 1913 г. Фотография ателье Буллы



27. Общий вид магазина торгового дома "Эсдерс и Схефальс" (Гороховая ул., д.15, угол наб. Мойки). 1909 г. Источник: <https://www.citywalls.ru/photo2326.html>



28. Внешний вид магазина торгового дома "Эсдерс и Схефальс" (Гороховая ул., д.15, угол наб. Мойки) // ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1Ж-1. Ед.хр.3.1913 г.
Фотография ателье Буллы.



29. С.-Петербург. Красный мост, Гороховая улица. Перспективный вид к Адмиралтейству. Период создания: Начало XX в. // Номер в Госкаталоге: 29400326. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 173991. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-I-A-78 р. Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга".



30. "С.-Петербург. Красный мост. Гороховая улица [дома №№ 15/73 и 16/71]", открытка. Период создания: 1910-1915. // Номер в Госкаталоге: 11353528. Номер по КП (ГИК): ГМЗ Пф КП 69804/41. Инвентарный номер: ПДМП 5332/41-от Местонахождение: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник "Петергоф"



31. С.-Петербург. Мойка и Красный мост [Набережная реки Мойки, 71 и 73, угол Гороховой улицы]", открытка. 1905-1909. // Номер в Госкаталоге: 12113973. Номер по КП (ГИК): ГМЗ Пф КП 69898/49. Инвентарный номер: ПДМП 5337/49-от
Местонахождение: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей-заповедник "Петергоф"



32. Петроград. Мойка и Красный мост [Набережная реки Мойки, 71 и 73, угол Гороховой улицы]", открытка. 1905-1914. // Источник: https://p1.citywalls.ru/photo_347-355969.jpg?mf=1532515889

НОВОСТИ!
ГРАНДИОЗНѢЙШЕЕ
ПРЕДПРИЯТІЕ
ВЪ РОССІИ
Торговый
Домъ



Эсдерсъ и Схефальсъ
у Краснаго моста, соб. домъ, С.-Петербургъ.

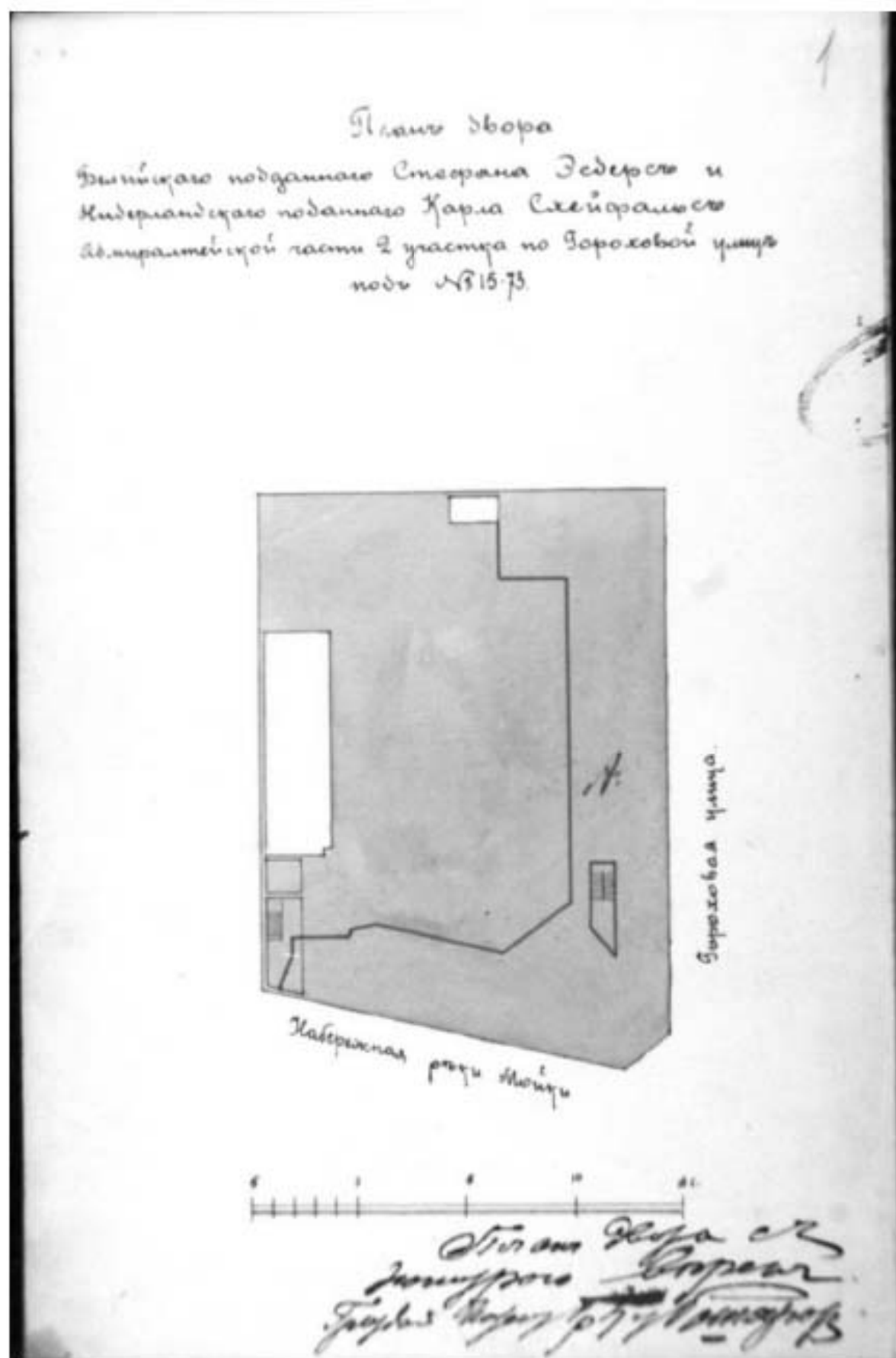
ВСѢ НОВОСТИ СЕЗОНА.

Получены и поступили въ продажу мужскіе, дамскіе и дѣтскіе:
Пальто, Манти, Костюмы, Шляпы, Бѣлье, „Американская Обувь“,
Столовое и кухонное Бѣлье и проч. проч.

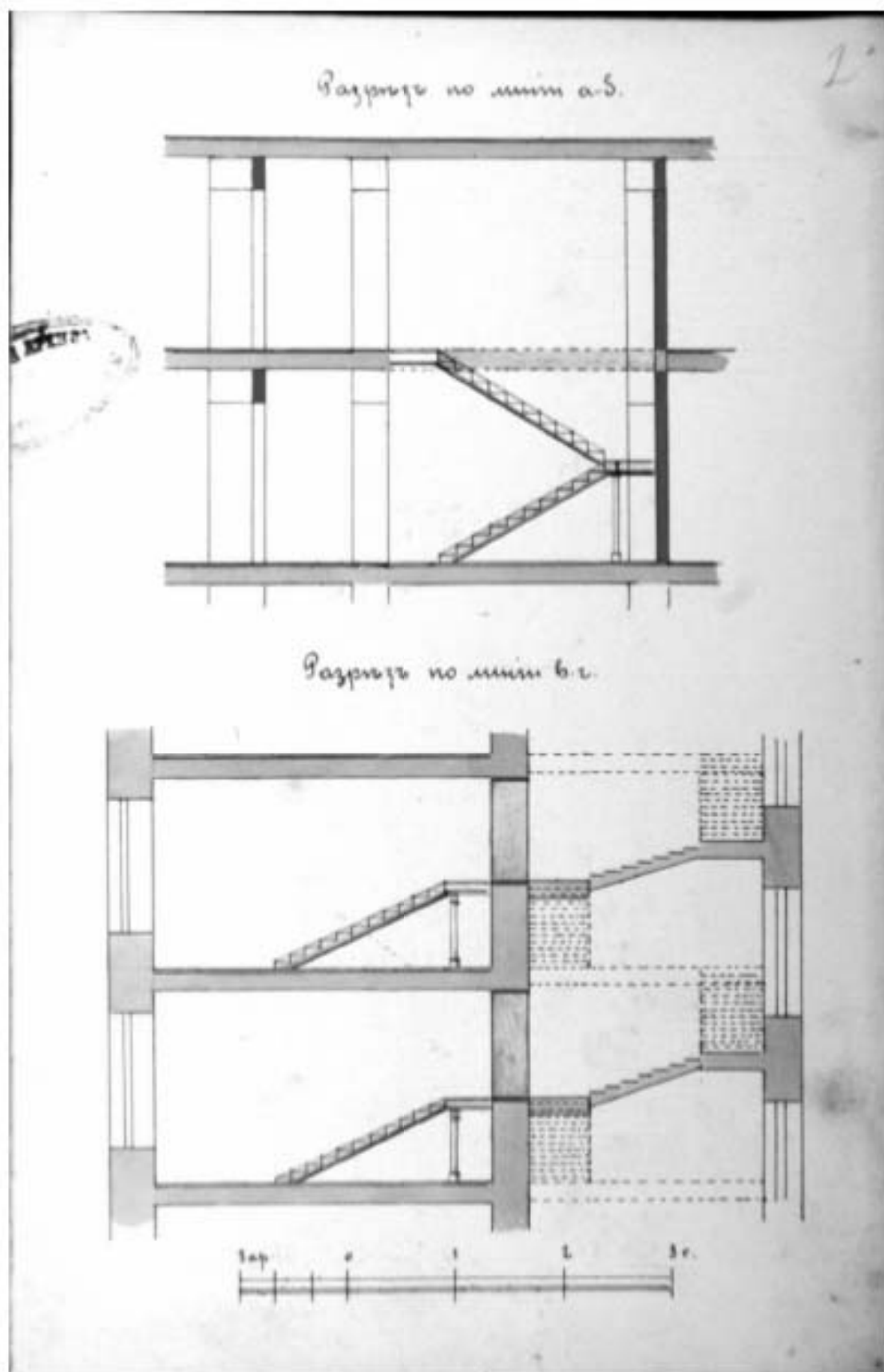
Требуйте бесплатн. иллюстрированный каталогъ № 14.
ВЪ ПРОВИНЦІЮ ВЕЩИ ВЫСЫЛАЮТСЯ НАЛОЖЕННЫМЪ ПЛАТЕЖОМЪ
НЕМЕДЛЕННО ПО ПОЛУЧЕНІИ ЗАКАЗА.

Для телеграммъ: Эсдерсхешфальсъ, С.-Петербургъ.

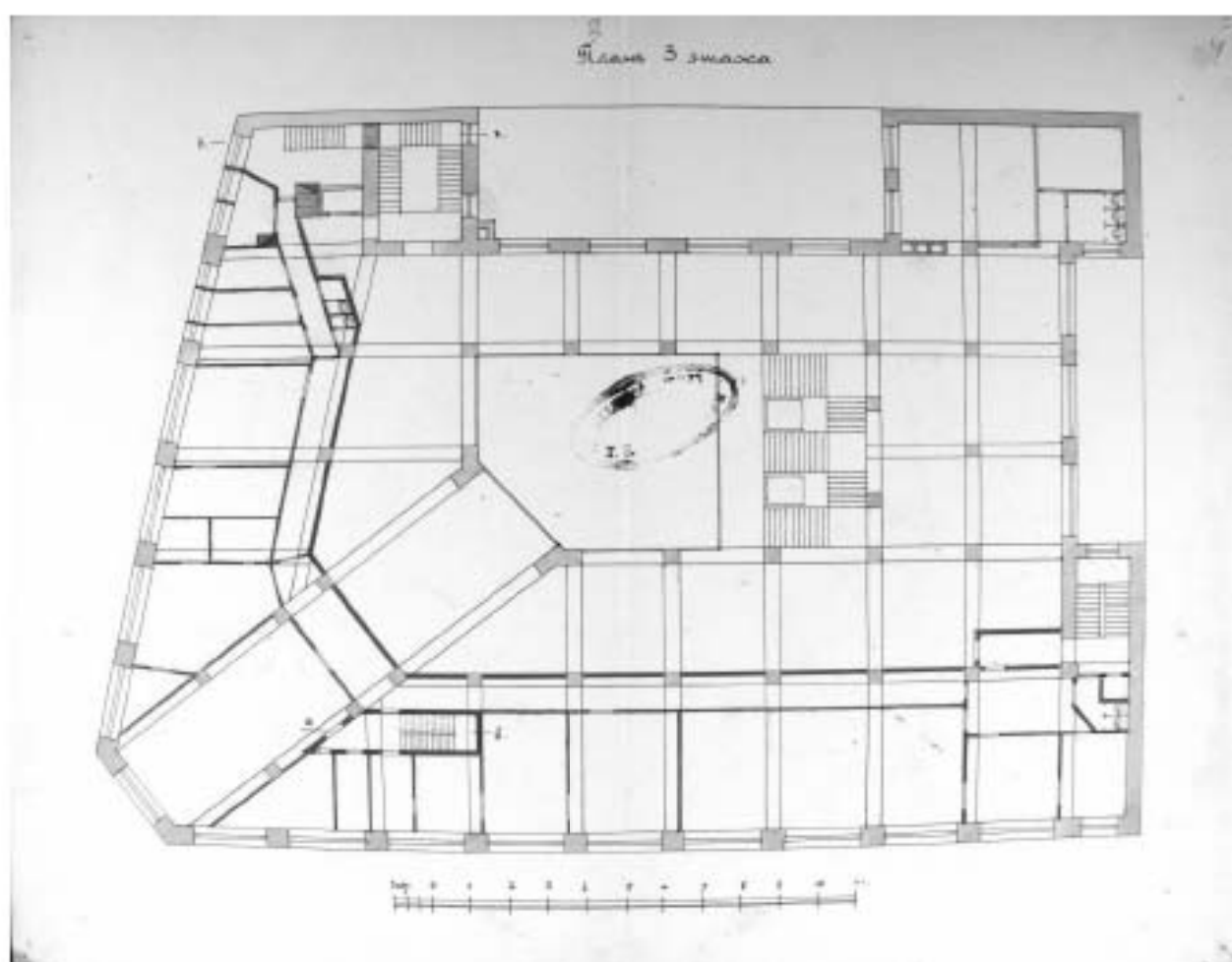
33. Торговый дом «С. Эсдерс и К. Схейфальс». Рекламное объявление. Начало XX в.
<https://www.citywalls.ru/photo348825.html>



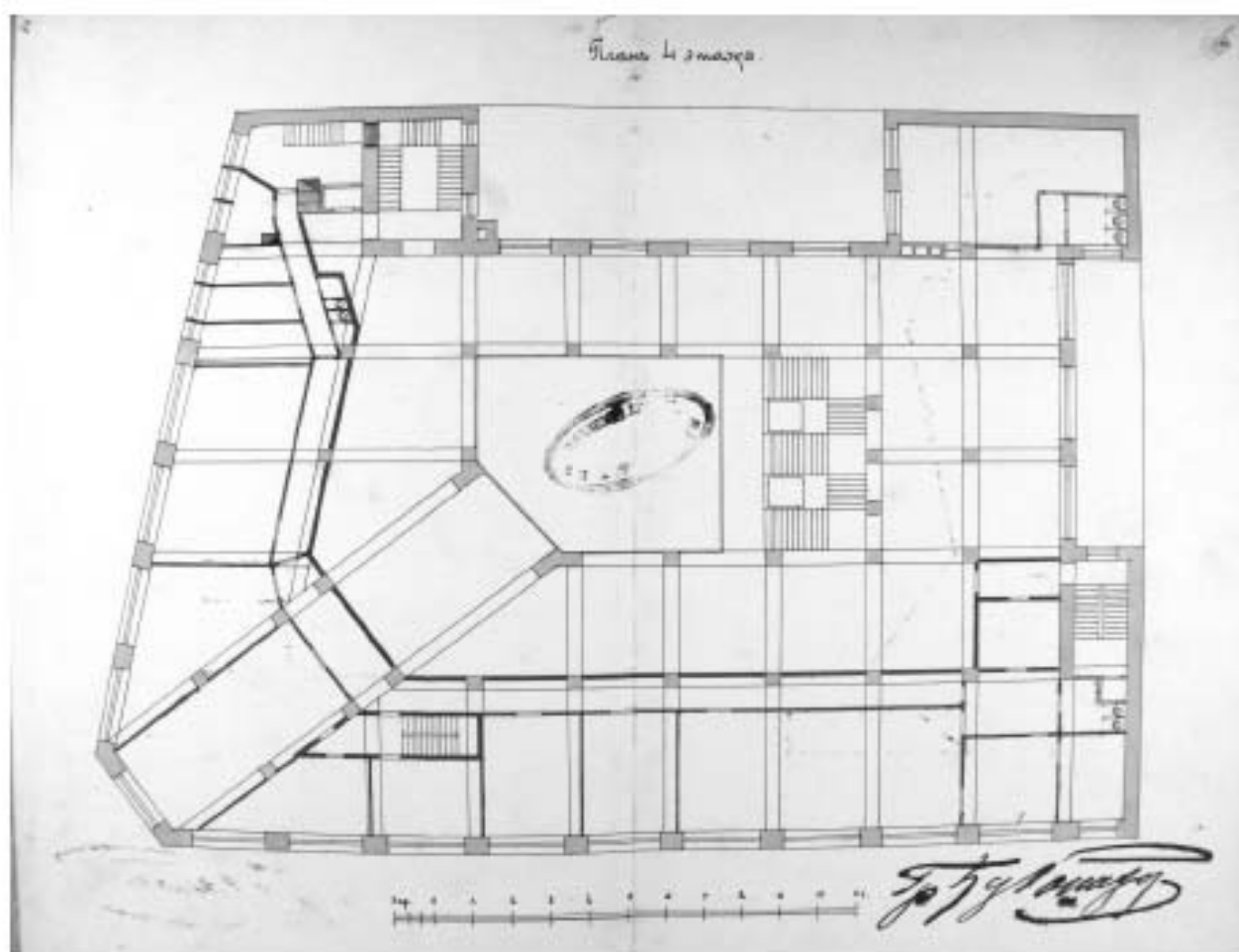
34. План двора бельгийского подданного Стефана Эсберс и нидерландского подданного Карла Схейфальс Адмиралтейской части 2-го участка по Гороховой улице под № 15-73 // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 173. Д. 210. Л. 1. 10 мая 1908 г.



35. Разрез по линии а-б. Разрез по линии в-г. Устройство в третьем и четвертом каменных этажах лицевого дома (лит. А) бетонных перегородок и двух внутренних лестниц для сообщения со всеми этажами // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 173. Д. 210. Л. 2. 10 мая 1908 г.



36. План 3 этажа // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 173. Д. 210. Л. 3-4. 10 мая 1908 г.



37. План 4 этажа. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 173. Д. 210. Л. 5-6. 10 мая 1908 г.

**В МАГАЗИНАХ
ПЕТРООДЕЖДЫ**

1. Проспект 25-го октября, № 11. 2. " " " " " 3. " " " " " 4. " " " " № 32. 5. Алешандровский рынок, № 33.		6. Гостиный двор, № 14. 7. Апракин рынок, № 11 (Алекс. лав.). 8. Петр. Ст., Большой пр., № 22-24. 9. Комиссаровская, № 15. 10. Проспект 25-го октября, № 61.
--	---	--

**Имеется большой выбор
МУЖСКОГО, ДАМСКОГО И ДЕТСКОГО
ГОТОВОГО ПЛАТЯ,
БЕЛЬЯ И ГОЛОВНЫХ УБОРОВ.
ВСЕ ВЕЩИ ИЗГОТОВЛЕНЫ ПО ПОСЛЕДНИМ МОДЕЛЯМ.**

**ПРИНИМАЮТСЯ ЗАКАЗЫ
из МАТЕРИАЛОВ ТРЕСТА
и МАТЕРИАЛОВ ЗАКАЗЧИКОВ.**

ЦЕНЫ ВНЕ КОНКУРЕНЦИИ.

38. Рекламное объявление магазинов Петроодежды и в том числе магазина по Комиссаровской (Гороховой) ул., 15. 1923 г. // Источник: <https://www.citywalls.ru/photo569576.html>



39. Вид фасада углового дома на углу набережной реки Мойки, дом №73 и улицы Комиссаровской, дом № 15. Здание швейной фабрики (с 1922 года – фабрика имени Володарского). Бывший торговый дом "Эслерс и Схейфальс" (архитекторы В. А. Липский, К. Н. де Рошефор, 1906-1907 годы). До 1926 г. Фотограф Андреевский // ЦГАКФФД СПб. Фотодокументы. Опись 1ГР-43. Ед.хр.65308



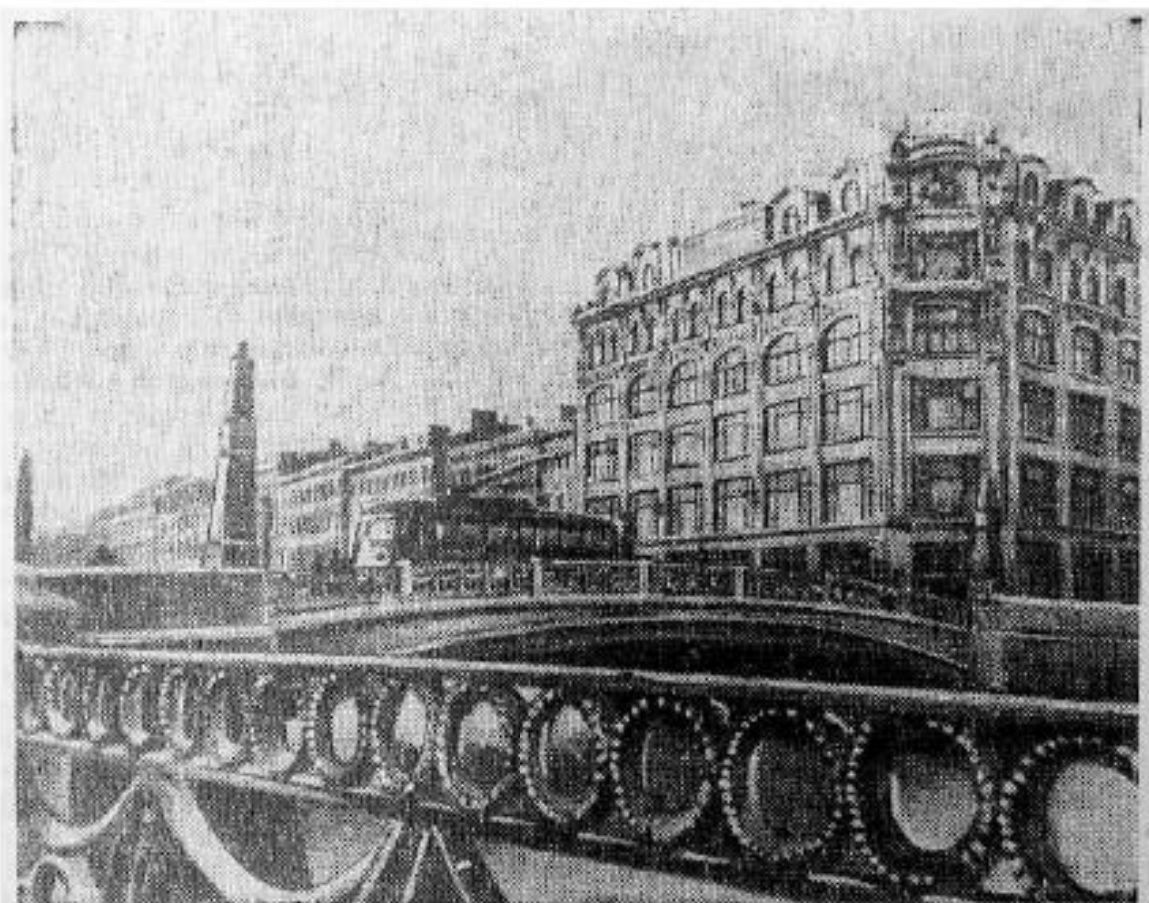
40. Вид фасада дома на углу наб. Мойки, дом № 73. Фотограф Л. Г. Андреевский. 1926 г. Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга"



41. Вид фасада дома №73 на набережной реки Мойки. Здание швейной фабрики имени Володарского, бывший торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс", архитекторы В. А Липский, К.Н. де Рошефор, 1906-1907 годы. 23 июля 1933 г. // ЦГАКФФД СПб.
 Фотодокументы. Опись 1ГР-36. Ед.хр.55626



42. Вид фасада дома № 73 по наб. Мойки сент. 1940 г. Фотограф Мазелев Р. А.
Источник: <https://www.citywalls.ru/photo685475.html>



Ленинград сегодня. У Красного моста

Фото И. Фетисова (ЛенТАСС)

43. Ленинград сегодня. У Красного моста. 1947 г. Фото И. Фетисова (ЛенТАСС).
Источник <https://www.citywalls.ru/photo703364.html>



44. Вид с наб. Мойки на Красный мост. Фотограф З. Львов. 1948 г. // ЦГАКФФД СПб
Оп.1АР-153. Ед.хр.213972



45. Колтун И. Б., фотограф. Набережная реки Мойки, дом 73. 1985 г. // Номер в Госкаталоге: 49442653 Номер по КП (СПб 316560. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-П-Б-16952 н. Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга"



46. Вид с наб. Мойки на Красный мост. 1989 г. // ЦГАКФФД СПб Ар 213972



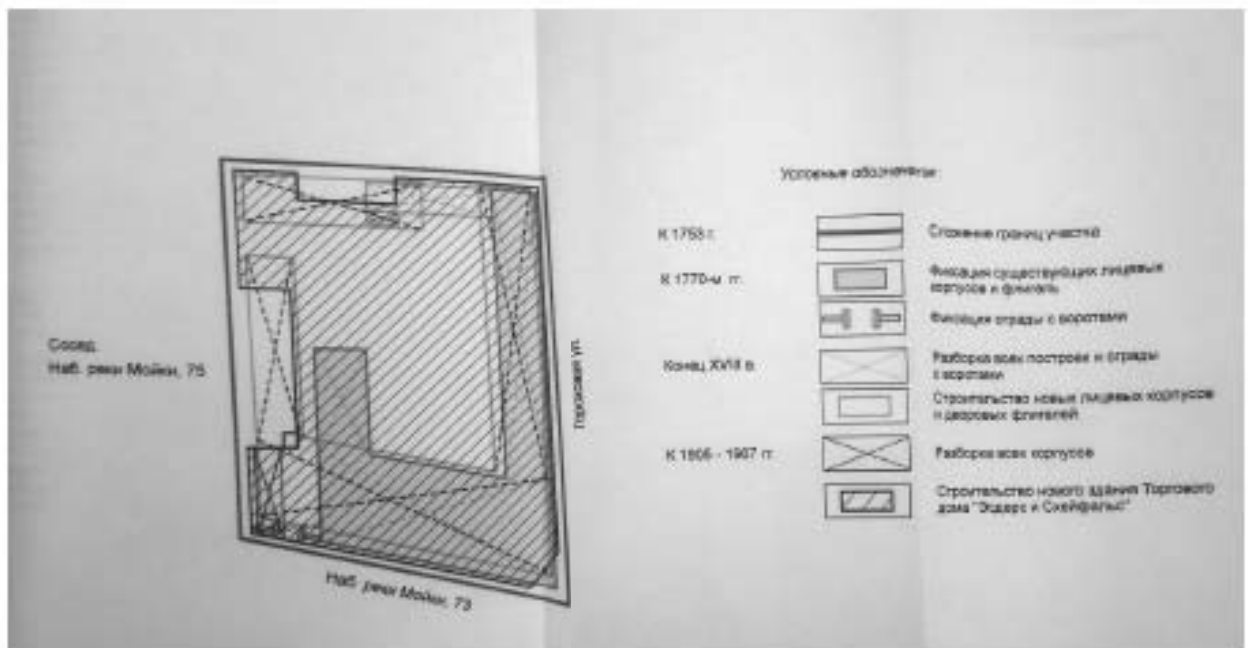
47. Шувалов А. Ф. Набережная реки Мойки. Угол улицы Дзержинского (бывшая Гороховая). Бывший торговый дом "У Красного моста". Архитектор К. Н. Рошефор. 1990 г. // Номер в Госкаталоге: 44288597. Номер по КП (ГИК): ГМИ СПб 369865. Инвентарный номер: ГМИ СПб Инв. №-П-Б-38669 ф. Местонахождение: Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный музей истории Санкт-Петербурга"



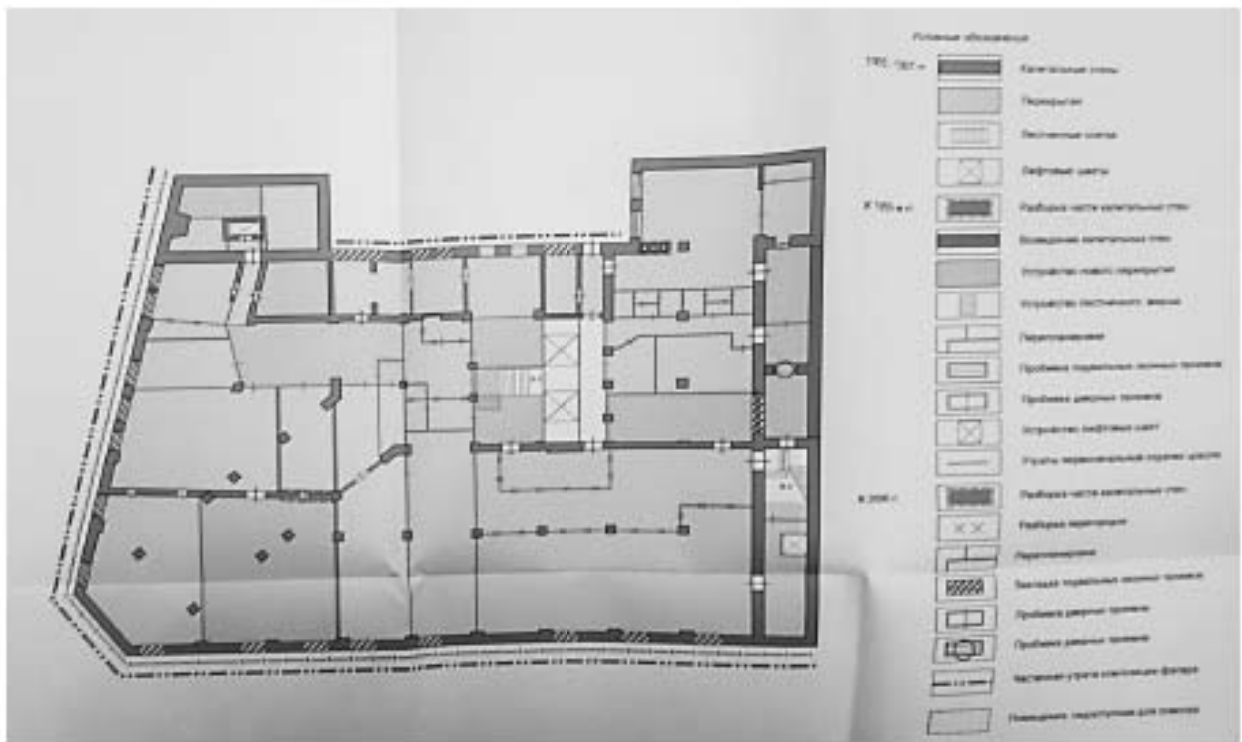
48. Брумфилд Уильям Крафт (Фотограф). Торговый дом "С. Эсдерс и К. Схейфальс". Мойки наб., д.73. 1906-1907 гг. Г. Санкт-Петербург (Ленинград). Перспектива застройки набережной р. Мойки (нечетная сторона). Вид с Красного моста. 1990-е гг. // Номер в Госкаталоге: 7915959. Номер по КП (ГИК): ГНИМА ОФ-6012/29. Инвентарный номер: ОРП-6070. Местонахождение: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Государственный научно-исследовательский музей архитектуры имени А.В. Щусева". Перспектива застройки набережной р. Мойки (нечетная сторона). Вид с Красного моста.



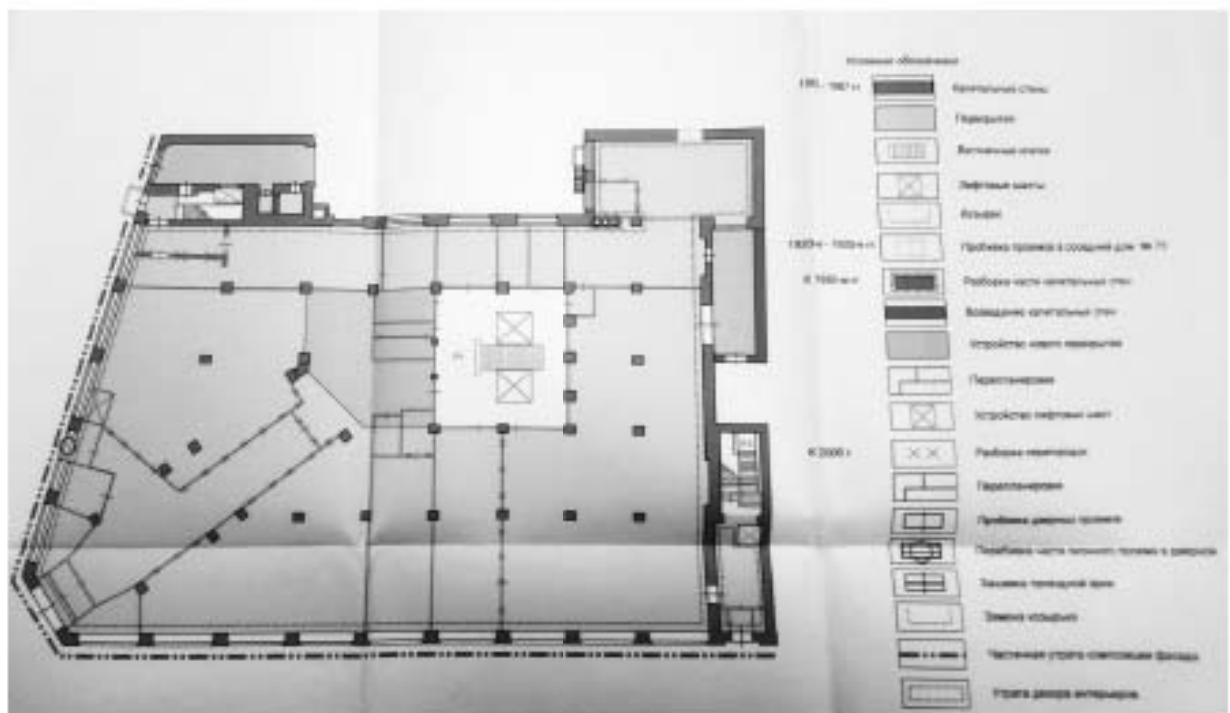
49. Здание Торгового дома «Эсдерс и Схейфальс». Фотография 1996 г.
Из открытых интернет-источников.



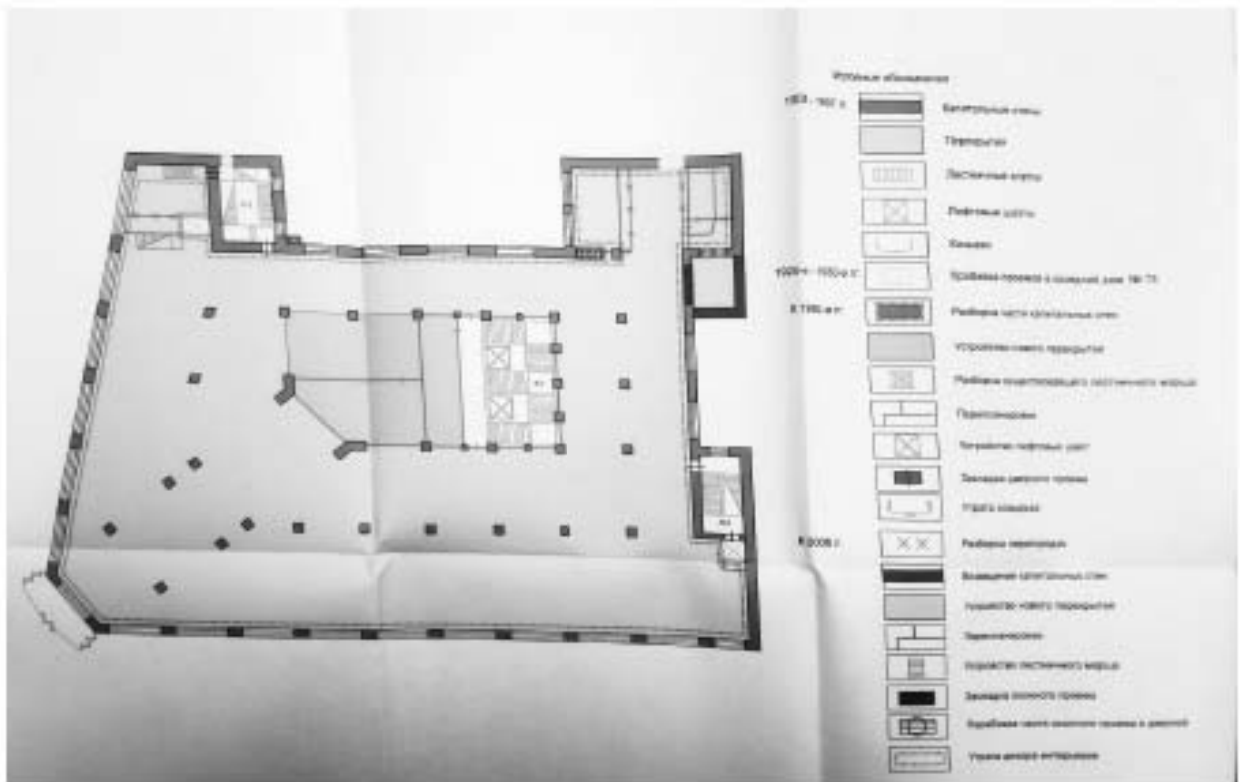
50. Строительная история участка. Схема 3. Л. 23 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



51. Строительная история. План подвала. Схема 4. Л. 28 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Описание 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



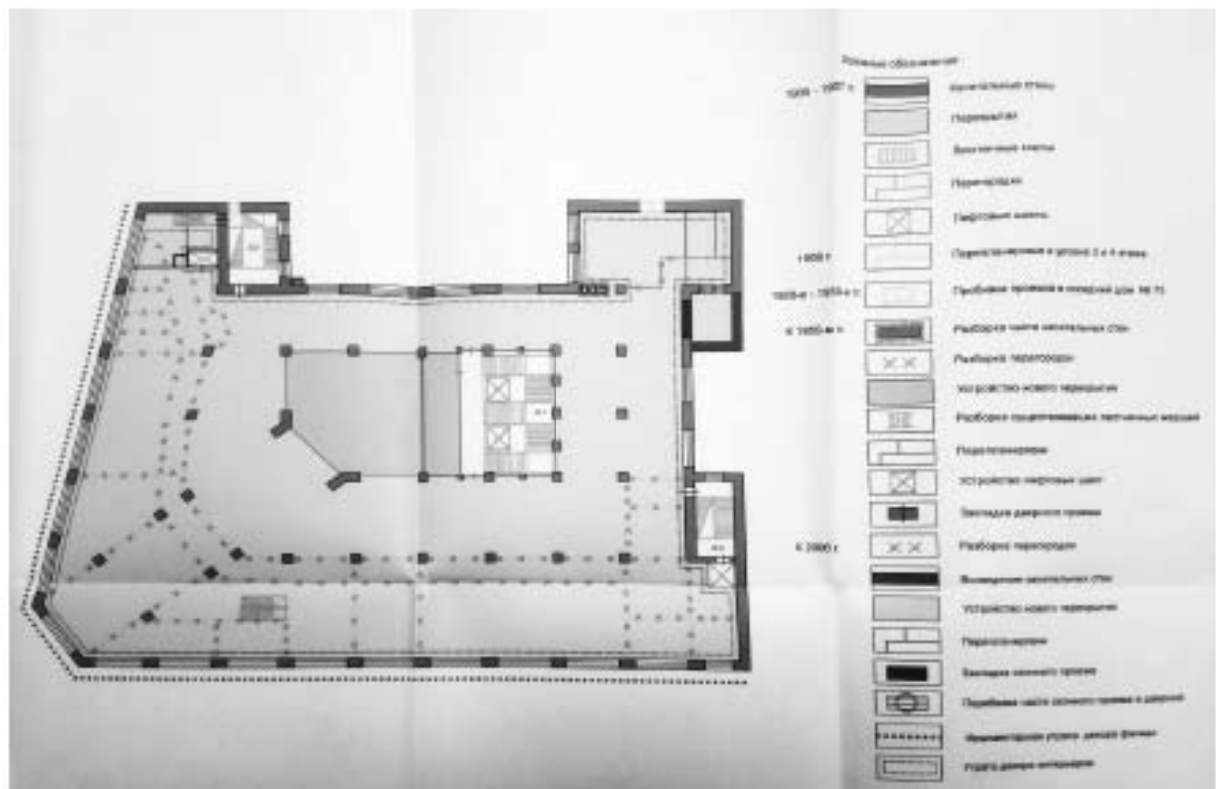
52. Строительная история. План 1 этажа. Схема 4. Л. 29 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Описание 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



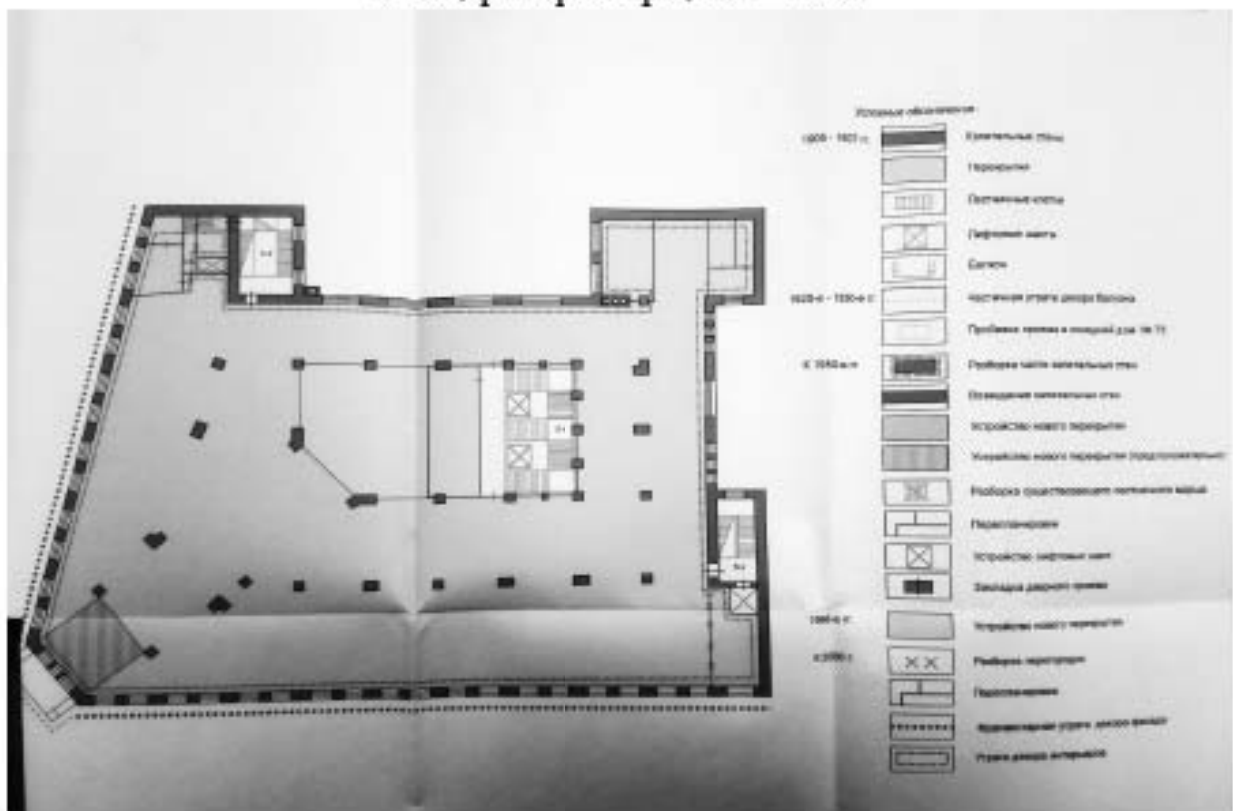
53. Строительная история. План 2 этажа. Схема 4. Л. 30 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Описание 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



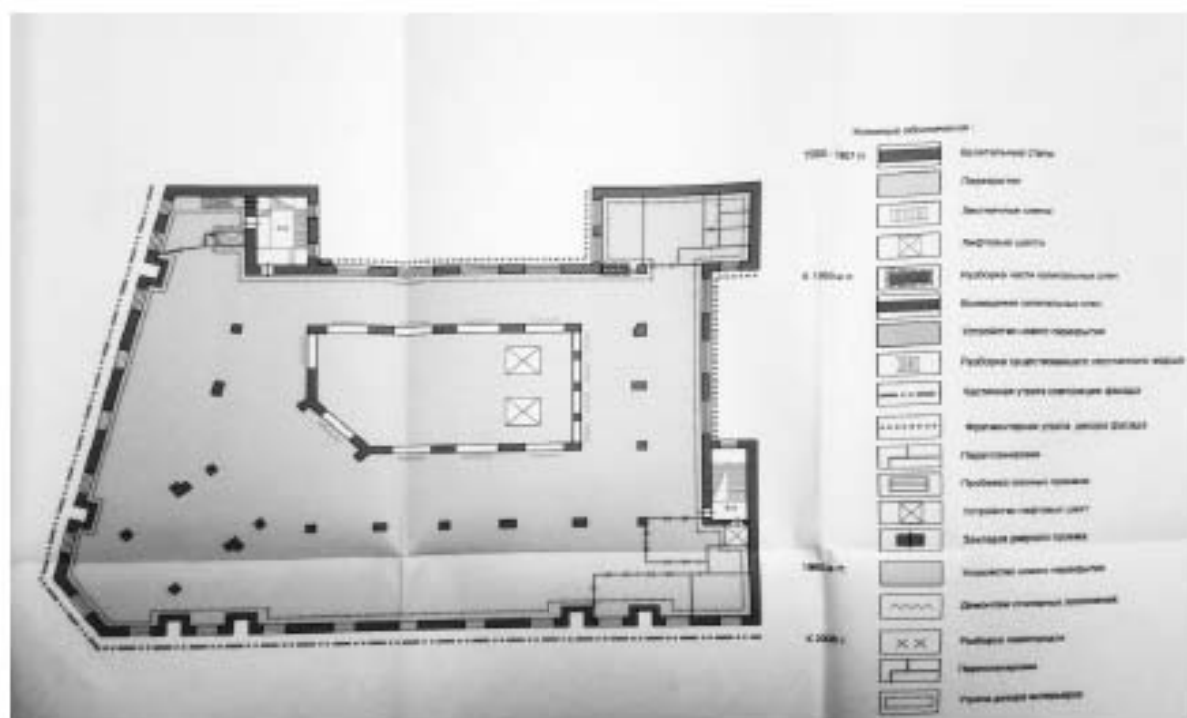
54. Строительная история. План 3 этажа. Схема 4. Л. 31 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Описание 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



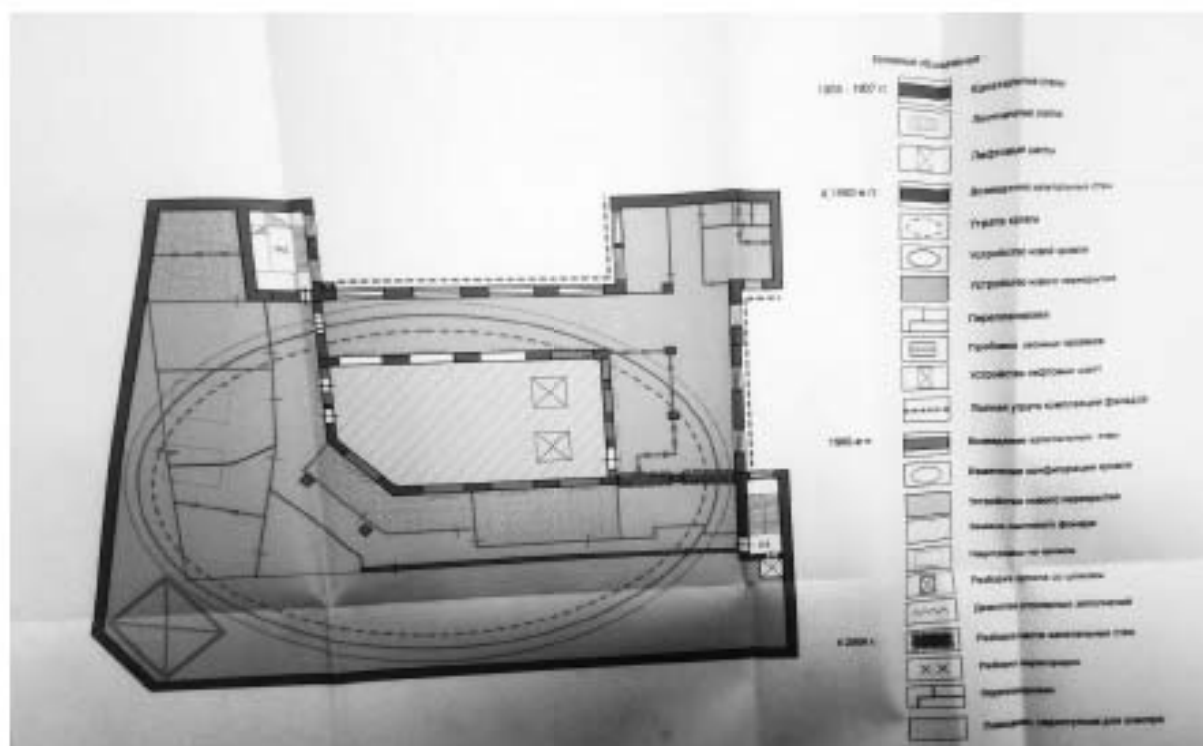
55. Строительная история. План 4 этажа. Схема 4. Л. 32 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Описание 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



56. Строительная история. План 5 этажа. Схема 4. Л. 33 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Описание 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



57. Строительная история. План 6 этажа. Схема 4. Л. 34 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355 Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.



58. Строительная история. План технического этажа. Схема 4. Л. 35 // ЦГАНТД СПб. Фонд Р-467. Опись 37. Дело 355. Градостроительная и историко-культурная экспертиза участка с зданием (Мойки р. наб., 73, лит. А). Том 1. Аналитические материалы. АО Институт «Спецпроектреставрация». — 2006.

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А
Макарова М.В., 02.08.2025



Фото 1. Общий вид, угловая башня со шпилем.



Фото 2. Южный фасад здания.



Фото 3. Южный и юго-восточный фасад здания.



Фото 4. Въездные ворота во двор, южный фасад здания.



Фото 5. Кованный фонарь на кронштейне, южный фасад здания.



Фото 6. Парадная входная зона.



Фото 7. Парадная входная зона.



Фото 8. Северо-восточный фасад здания, фрагмент.



Фото 9. Входная зона, северо-восточный фасад здания.



Фото 10. Северо-восточный фасад здания.



Фото 11. Северо-восточный фасад здания, фрагмент.



Фото 12. Угловая башня со шпилем и вид на 5-6 этажи юго-восточного фасада.



Фото 13. Южный фасад здания.



Фото 14. Южный фасад здания, 5-6 этажи.



Схема фотофиксации фасадов.



Фото 1.1. 1 этаж, лестница в юго-западной части здания, помещение 1-Н (6).



Фото 1.2. 1 этаж, входная зона в юго-западной части здания, помещение 1-Н (6).



Фото 1.3. 1 этаж, покрытие пола метлахской плиткой, помещение 1-Н (1).



Фото 1.4. 1 этаж, входная зона парадного входа.



Фото 1.5. 1 этаж, световой колодец атриума, помещение 1-Н (2).



Фото 1.6. 1 этаж, парадная лестница 1-ЛК, помещение 1-Н (2).



Фото 1.7. 1 этаж, парадная лестница 1-ЛК, помещение 1-Н (2).



Фото 1.8. 1 этаж, декоративная филенка на междуэтажных перекрытиях, помещение 1-Н (2).



Фото 1.9. Оконные проемы на уровне 5-6 этажей.



Фото 1.10. Металлический каркас лестницы 1-ЛК.



Схема фотофиксации 1 этажа.



Фото 6.1. 6 этаж, помещение 1-Н (113).



Фото 6.2. 6 этаж, помещение 1-Н (113).



Фото 6.3. 6 этаж, помещение 1-Н (113).



Фото 6.4. 6 этаж, помещение 1-Н (114?).



Фото 6.5. 6 этаж, помещение 1-Н (114?).



Фото 6.6. 6 этаж, помещение 1-Н (114?).



Фото 6.7. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.8. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.9. 6 этаж, кровля.



Фото 6.10. 6 этаж, кровля.



Фото 6.11. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.12. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.13. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.14. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.15. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.16. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.17. 6 этаж, помещение 1-Н (118).



Фото 6.18. 6 этаж, помещение 1-Н (115).



Фото 6.19. 6 этаж, помещение 1-Н (116).



Фото 6.20. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.21. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.22. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.23. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.24. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.25. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.26. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.27. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.28. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.29. 6 этаж, лестница 2-ЛК, помещение 1-Н (119).



Фото 6.30. 6 этаж, лестница 2-ЛК, помещение 1-Н (119).



Фото 6.31. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.32. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.33. 6 этаж, помещение 1-Н (109).



Фото 6.34. 6 этаж, лестница 3-ЛК, помещение 1-Н (112).



Фото 6.35. 6 этаж, лестница 3-ЛК, помещение 1-Н (112).



Схема фотофиксации 6 этажа.

ДОГОВОР № 272-25-VK.KM6-Э1

г. Санкт-Петербург

02.08.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Нойштадт» (ООО «Нойштадт») в лице Генерального директора Мошкина Ю.Н., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

гражданин РФ Иванов Григорий Владиславович (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ – приказы МК РФ от 17.07.2025 г. №1276, от 31.07.2025 г. №1392), действующая на основании ГК РФ с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1.1. Исполнитель обязуется выполнить *государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А – «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), ООО «Нойштадт», 2025 г.* с целью определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (далее по тексту – работа или заключение экспертизы).

1.2. Исполнитель выполняет работу в составе экспертной комиссии.

1.3. Для выполнения работы «Заказчик» обязуется предоставить исходные данные в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе.

1.4. Срок действия настоящего договора устанавливается на срок выполнения работы: **60 рабочих дней** с даты подписания Договора при условии передачи исходных данных. Работы могут быть выполнены ранее установленного срока.

1.4. Работа считается успешно законченной при подписании Сторонами акта приемки – передачи выполненных работ.

1.5. Работа, не исполненная в срок, а также не соответствующая предъявляемым требованиям, не оплачивается. В этих случаях за Заказчиком остается право расторжения договора в одностороннем порядке.

1.6. В случае поступления замечаний к заключению экспертизы от согласующих и контролирующих органов (государственный орган охраны объектов культурного наследия) Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

1.7. Срок выполнения Работ по Договору не включает сроки рассмотрения заключения экспертизы КГИОП. Нормативный срок рассмотрения документации КГИОП составляет 25 рабочих дней.

1.8. По настоящему договору подряда Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере [REDACTED] рублей, 00 копеек. Авансирование не предусмотрено.

1.9. Отношение сторон, в том числе ответственность по настоящему договору регулируются гражданским законодательством.

1.10. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

ООО "Нойштадт"

Адрес: 191119, Санкт-Петербург, ул.
Социалистическая, д. 14, лит. А, пом.
8-Н, ком. 13

ИНН/КПП 7840097150/784001001

р/с 40702810202500105338

к/с 30101810745374525104

в ООО "Банк Точка"

БИК 044525104

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Григорий Владиславович Иванов



/Мошкин Ю.Н./

/Г.В. Иванов/

ДОГОВОР № 272-25-VK.KM6-Э3

г. Санкт-Петербург

02.08.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Нойштадт» (ООО «Нойштадт») в лице Генерального директора Ю.Н. Мопкина, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

гражданин РФ Кононова Полина Сергеевна (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ – приказы МК РФ от 18.09.2023 №2690), действующая на основании ГК РФ с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1.1. Исполнитель обязуется выполнить *государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А – «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), ООО «Нойштадт», 2025 г. с целью определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (далее по тексту – работа или заключение экспертизы).*

1.2. Исполнитель выполняет работу в составе экспертной комиссии.

1.3. Для выполнения работы «Заказчик» обязуется предоставить исходные данные в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе.

1.4. Срок действия настоящего договора устанавливается на срок выполнения работы: **60 рабочих дней** с даты подписания Договора при условии передачи исходных данных. Работы могут быть выполнены ранее установленного срока.

1.4. Работа считается успешно законченной при подписании Сторонами акта приемки – передачи выполненных работ.

1.5. Работа, не исполненная в срок, а также не соответствующая предъявляемым требованиям, не оплачивается. В этих случаях за Заказчиком остаётся право расторжения договора в одностороннем порядке.

1.6. В случае поступления замечаний к заключению экспертизы от согласующих и контролирующих органов (государственный орган охраны объектов культурного наследия) Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

1.7. Срок выполнения Работ по Договору не включает сроки рассмотрения заключения экспертизы КГИОП. Нормативный срок рассмотрения документации КГИОП составляет 25 рабочих дней.

1.8. По настоящему договору подряда Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере [REDACTED] рублей, 00 копеек. Авансирование не предусмотрено.

1.9. Отношение сторон, в том числе ответственность по настоящему договору регулируются гражданским законодательством.

1.10. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК:**ООО "Нойштадт"**

Адрес: 191119, Санкт-Петербург, ул.
Социалистическая, д. 14, лит. А, пом.
8-Н, ком. 13

ИНН/КПП 7840097150/784001001

р/с 40702810202500105338

к/с 30101810745374525104

в ООО "Банк Точка"

БИК 044525104

ИСПОЛНИТЕЛЬ:**Кононова Полина Сергеевна**

/Мошкин Ю.Н./

/П.С. Кононова/

ДОГОВОР № 272-25-VK.KM6-Э2

г. Санкт-Петербург

02.08.2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Нойштадт» (ООО «Нойштадт») в лице Генерального директора Мошкина Ю.Н., действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и

гражданин РФ Макарова Мария Валерьевна (Аттестованный эксперт по проведению ГИКЭ – приказы МК РФ от 25.12.2023 № 3493), действующая на основании ГК РФ с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1.1. Исполнитель обязуется выполнить *государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А – «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), ООО «Нойштадт», 2025 г. с целью определения соответствия требованиям законодательства РФ в области государственной охраны объектов культурного наследия (далее по тексту – работа или заключение экспертизы).*

1.2. Исполнитель выполняет работу в составе экспертной комиссии.

1.3. Для выполнения работы «Заказчик» обязуется предоставить исходные данные в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе.

1.4. Срок действия настоящего договора устанавливается на срок выполнения работы: **60 рабочих дней** с даты подписания Договора при условии передачи исходных данных. Работы могут быть выполнены ранее установленного срока.

1.4. Работа считается успешно законченной при подписании Сторонами акта приемки – передачи выполненных работ.

1.5. Работа, не исполненная в срок, а также не соответствующая предъявляемым требованиям, не оплачивается. В этих случаях за Заказчиком остаётся право расторжения договора в одностороннем порядке.

1.6. В случае поступления замечаний к заключению экспертизы от согласующих и контролирующих органов (государственный орган охраны объектов культурного наследия) Исполнитель обязан устранить данные замечания за свой счет в случае наличия вины Исполнителя.

1.7. Срок выполнения Работ по Договору не включает сроки рассмотрения заключения экспертизы КГИОП. Нормативный срок рассмотрения документации КГИОП составляет 25 рабочих дней.

1.8. По настоящему договору подряда Заказчик выплачивает Исполнителю вознаграждение в размере [REDACTED] рублей, 00 копеек. Авансирование не предусмотрено.

1.9. Отношение сторон, в том числе ответственность по настоящему договору регулируются гражданским законодательством.

1.10. Настоящий договор составлен в двух идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон.

ЗАКАЗЧИК:

ООО "Нойштадт"

Адрес: 191119, Санкт-Петербург, ул.
Социалистическая, д. 14, лит. А, пом. 8-
Н, ком. 13

ИНН/КПП 7840097150/784001001

р/с 40702810202500105338

к/с 30101810745374525104

в ООО "Банк Точка"

БИК 044525104



/Ю.Н. Мошкин/

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Макарова Мария Валерьевна



/М.В. Макарова/

Протокол №1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272–25-VK.КМ6), разработанной ООО «Нойштадт» в 2025 г.

Санкт-Петербург

«02» августа 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- **Кононова Полина Сергеевна**, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 18.09.2023 №2690.
- **Иванов Григорий Владиславович**, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 17.07.2025 г. №1276, от 31.07.2025 г. №1392.
- **Макарова Мария Валерьевна**, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 № 3493.

ПОВЕСТКА:

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 экспертной комиссии.
5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.
6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии

Слушали: Макарову М.В. об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Кононова П.С., Иванов Г.В., Макарова М.В.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Слушали: Иванова Г.В. о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Решили:

- 1) Председателем комиссии выбрать – Иванова Г.В.
- 2) Ответственным секретарем комиссии выбрать –Макарову М.В.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

Слушали: Макарову М.В.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530, 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.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии

Слушали: Кононову П.С.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1) Иванов Г.В. проводит комплексный анализ проектной документации, подлежащей экспертизе на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, анализирует Акт влияния.

2) Кононова П.С. выполняет анализ документации, представленной заказчиком экспертизы, оценивает состав документации на соответствие требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе, выполняет фотофиксацию объекта, готовит заключение экспертизы.

3) Макарова М.В. проводит историко-архивные и библиографические исследования, анализ проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны, анализ акта влияния.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы

Слушали: М.В. Макарову, которая уведомила членов комиссии о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получен комплект документов в составе:

- копия задания КГИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0-1 (подписано заказчиком 24.02.2025);

- копия распоряжения КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»;

- копия Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета Народных Депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга»;

- копия распоряжения КГИОП от 26.01.2022 №48-рп «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»;

- копия распоряжения КГИОП от 17.04.2017 №07-19-112/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- копия Акта технического состояния объекта культурного наследия от 31.01.2023 № 41;

- копия технического паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, дом 73, литера А;

- копия кадастрового паспорта здания по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, д. 73, литера А;

- копия выписки ЕГРН от 18.06.2025г. № КУВИ-001/2025-124329960 на здание по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, набережная Реки Мойки, дом 73 литера А, с кадастровым номером 78:32:0001257:1018;

- копия договора аренды от 28.03.2019 №М73-19-2;

- проектная документация: «Проектная документация на ремонт и приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), разработанная ООО «Нойштадт» в 2025 г.

Решили: состав исходной документации соответствует требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе. Запрашивать при необходимости документы у заказчика.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы

Слушали: Иванова Г.В. с предложением по календарному плану работ экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 02.08.2025 г. по 22.08.2025 г.:

02.08.2025 г. – организационное заседание экспертной комиссии, фотофиксация объекта культурного наследия.

02.08.2025 г. – 22.08.2025 г. – ознакомление с документацией, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе. Проведение комплекса исследований, необходимых для оформления акта экспертизы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе. Оформление заключения экспертизы.

22.08.2025 г. – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

Решили: утвердить календарный план работы Экспертной комиссии:

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



М.В. Макарова

Член экспертной комиссии



П.С. Кононова

Протокол №2

заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения

«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-

Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А - «Проектная документация на ремонт и
приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения

«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-
Петербург, наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-
VK.KM6), разработанной ООО «Нойштадт» в 2025 г.

г. Санкт-Петербург

«22» августа 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Председатель экспертной комиссии – Иванов Григорий Владиславович –
аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 17.07.2025 г. №1276, от 31.07.2025 г. №1392).

Ответственный секретарь экспертной комиссии– Макарова Мария Валерьевна,
эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 № 3493.

Член экспертной комиссии– Иванов Григорий Владиславович, эксперт по проведению
ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 18.09.2023 №2690.

ПОВЕСТКА:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации и дополнительно полученной
исходной документации
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

**1. Итоговое рассмотрение проектной документации и дополнительно полученной
исходной документации**

Слушали:

1) Иванова Г.В. о результатах комплексного анализа документов:

Комплект документов, представленных в проекте, достаточный и соответствует
требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по
сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие
требования».

2) Кононову П.С. о результатах анализа проектных решений:

Проектные решения приняты с учетом текущего состояния объекта культурного наследия,
задания заказчика, задания комитета по государственному контролю, использованию и охране
памятников истории и культуры, направлены на сохранение элементов предмета охраны объекта
культурного наследия.

3) Макарову М.В. о результатах проверки соответствия проектных решений требованиям
сохранения и государственной охраны объекта культурного наследия:

Принятые решения соответствуют требованиям государственной охраны объекта
культурного наследия.

Решили: проектная документация – «Проектная документация на ремонт и
приспособление помещений 6-го этажа объекта культурного наследия регионального значения
«Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,

наб. реки Мойки, д. 73, лит. А для современного использования» (шифр: 272-25-VK.KM6), ООО «Нойшпалт», 2025 г., - соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику:

Слушали М.В. Макарову, которая представила положительное заключение экспертизы.

Решили: подписать заключение экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.

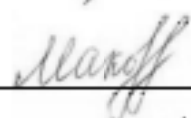
Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии**



Г.В. Иванов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**



М.В. Макарова

Член экспертной комиссии



П.С. Кононова

Содержание

пп №	Наименование	№ стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	1
2.	Приложение № 1. Копия Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета Народных Депутатов от 07.09.1993 №327 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга»	34
3.	Приложение № 2. Копия распоряжения КГИОП от 06.05.2024 № 570-рп «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»	36
4.	Приложение №3. Копия распоряжения КГИОП от 26.01.2022 №48-рп «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс»	47
5.	Приложение №4. Копия распоряжения КГИОП от 17.04.2017 №07–19–112/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание Торгового дома «Эсдерс и Схеффальс», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»	52
6.	Приложение №5. Копия Акта технического состояния объекта культурного наследия от 31.01.2023 № 41	81
7.	Приложение №6. Копия задания КГИОП от 21.02.2025 №01-21-40/25-0-1 (подписано заказчиком 24.02.2025)	90
8.	Приложение №7. Копия технического паспорт на здание по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, дом 73, литера А	96
9.	Приложение №8. Копия кадастрового паспорта здания по адресу: Санкт-Петербург, наб.р. Мойки, д. 73, литера А	107
10.	Приложение №9. Документы правоустанавливающие: - копия выписки ЕГРН от 18.06.2025г. № КУВИ-001/2025-124329960 на здание по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, набережная Реки Мойки, дом 73 литера А, с кадастровым номером 78:32:0001257:1018; - копия договора аренды от 28.03.2019 №М73-19-2	109
11.	Приложение №10. Материалы иконографии	287
12.	Приложение №11. Материалы фотофиксации	331
13.	Приложение №12. Копии договоров с экспертами	363
14.	Приложение №13. Протоколы заседаний экспертной комиссии	369
15.	Содержание	375