

Выписка СРО Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»
и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26.09.2022г.

Заказчик: ООО «ОРИОН»

Результат по довер.

КГИОП СПб
№ 01-24-474/25-0-0
от 20.02.2025



Ремонт и приспособление для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части
помещения 5Н

Раздел 1. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация

392-2024-ИРД.ФФ

Том 1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



Кузнецова Т.В.

Абаимов Н.Г.

СОГЛАСОВАНО	
Согласовано по государственному контролю охране памятников истории и культуры	
Письмо от 11.03.2025	от 01-24-474/25-0-1
Отметка исполнителя: <i>Б.А. Матверва В.А.</i>	

Санкт-Петербург
2024

Взам.инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Выписка СРО Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»
и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26.09.2022г.

Заказчик: ООО «ОРИОН»

**Ремонт и приспособление для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части
помещения 5Н**

Раздел 1. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация

392-2024-ИРД.ФФ

Том 1

Санкт-Петербург
2024

Выписка СРО Ассоциации Проектировщиков «Архитектурные решения» №3474,
регистрационный номер члена саморегулируемой организации ООО «Проектное бюро «Кузница»
и дата его регистрации в реестре членов № 781 от 01.08.2022г.
Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26.09.2022г.

Заказчик: ООО «ОРИОН»

**Ремонт и приспособление для современного использования объекта
культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части
помещения 5Н**

Раздел 1. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация

392-2024-ИРД.ФФ

Том 1

Генеральный директор

Кузнецова Т.В.

Главный инженер проекта

Абаимов Н.Г.

Санкт-Петербург
2024

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
392-2024-ИРД.ФФ.С	Содержание тома	
392-2024-ИРД.ФФ.СП	Состав проекта	
392-2024-ИРД.ФФ.	1. Выписка из реестра Лицензий. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 19.11.2024г. 000 «Проектное бюро «Кузница»	
	2. Задание на проектирование на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова» (Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения) по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н	
	3. Задание КГИОП № 01-21-3108/24-0-1 от 22.11.2024г. 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 (ремонт и приспособление пом.5-Н для современного использования)	
	4. Распоряжение КГИОП №944-рп от 17.07.2024г. «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия»	
	5. Договор аренды № 15-Ф057360 от 14.03.2023.	
	6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.	
	7. План вторичного объекта недвижимости от 25.12.2006	


Согласовано		

Взам. инв. №	

Подп. и дата	

Инв. № подл.	

Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Ботмаев				11.24
Г И П	Абаимов				11.24
Н. контр.	Лесешенко				11.24

392-2024-ИРД.ФФ.С			
Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
	П	1	
			
	ПРОЕКТНОЕ БЮРО		

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							3		
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	392-2024-ИРД.ФФ.С		Лист
											2

	8. Планы 1 этажа ПИБ по состоянию на 1931, 1953, 1957, 1962, 1969, 1984, 1997 гг.	
	9. План 2 этажа ПИБ по состоянию на 2009 г.	
	10. План подвала ПИБ по состоянию на 1997 г.	
	11. Технический паспорт помещения по состоянию на 1999 г.	
	12. Технико-экономический паспорт многоквартирного дома 31.10.2013	
	13. Акт технического состояния объекта	
	14. Акт определения влияния предполагаемых к проведению работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации	
	15. Фрагмент топосъемки	
	15. Фотофиксация	

СОСТАВ ПРОЕКТА

№	Обозначение	Наименование	Примечание
		Раздел 1. «Предварительные работы»	
1	392-2024-ИРД.ФФ	«Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация»	
		Раздел 2. «Комплексные научные исследования»	
2	392-2024-КНИ	«Комплексные научные исследования»	
		Раздел 3. «Раздел 3. Проектная документация»	
3	392-2024-ПЗ	«Пояснительная записка»	
	392-2024-АР	«Архитектурные решения»	
4	392-2024-ИОС	«Инженерные сети»	

Согласовано		

Взам. инв. №	

Подп. и дата	

Инв. № подл.	

						392-2024-СП			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал		Ботмаев			11.24	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Г И П		Абаимов			11.24		П	1	
							<div><div></div><div>КУЗНИЦА</div><div>ПРОЕКТНОЕ БЮРО</div></div>		
Н. контр.		Лесешенко			11.24				

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ
на осуществление деятельности по сохранению объектов
культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации

Министерство культуры Российской Федерации

(наименование лицензирующего органа)



Выписка из реестра лицензий по состоянию на 19.11.2024*

1. Статус лицензии:

действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: МКРФ 22636; номер лицензии в Едином реестре учета лицензий: Л040-00103-00/00616918

3. Дата предоставления лицензии: 26.09.2022

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, номер телефона, адрес электронной почты, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное
Бюро «Кузница»; ООО «Проектное Бюро «Кузница»;
199155, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Остров Декабристов, ул.
Уральская, д. 19, к. 5, литера Д, помещ. 9-Н, ком. 10; +7(904) 510- 54-72; 89045105472@mail.ru;
ОГРН: 1227800095907

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения), номер телефона и адрес электронной почты филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 21 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика:

7801714874

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию, и (или) другие данные, позволяющие идентифицировать место осуществления лицензируемого вида деятельности:

199155, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Остров
Декабристов, ул. Уральская, д. 19, к. 5, литера Д, помещ. 9-Н, ком. 10

9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности:

- разработка проектной документации и технический надзор за проведением работ по ремонту и приспособлению инженерных систем и оборудования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования и иных работ по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, не включающих реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия;

- ремонт объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и приспособление инженерных систем и оборудования объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования и иные работы по приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации для современного использования, не затрагивающие элементы объекта культурного наследия, представляющие собой историко-культурную ценность.

10. Дата вынесения лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии и при наличии реквизиты такого решения:

№ 1746 от 26.09.2022

11.

(иные сведения)

* Выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.

Задание на работы по объекту:

Проведение работ по разработке проектной документации г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, помещение 5-Н - относится к числу выявленных объектов культурного наследия здание «Дом К. В. Маркова»

№ п/п	Перечень данных требований	Основные данные и требования
1.	Основания для разработки	№ 11/24-ПС-К от «05» ноября 2024 г.
2.	Вид строительства	Работы по перепланировке помещения (приспособление для современного использования)
3.	Стадийность проектирования	Проектная документация
4.	Заказчик	ООО «ОРИОН»
5.	Генеральный Проектировщик	ООО «Проектное бюро «Кузница»
6.	Основные показатели объекта.	Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, помещение 5-Н - относится к числу выявленных объектов культурного наследия здание «Дом К. В. Маркова»
7.	Исходные данные, предоставляемые Заказчиком	В соответствии с Приложением № 4 к Договору № 11/24-ПС-К от «05» ноября 2024 г.
8.	Обязанности подрядчика	<p>1. Подготовить материалов для Проектной документации для выполнения работ по приспособлению для современного использования;</p> <p>При подготовке материалов и оформлении научно-проектной документации подрядчик должен обеспечить:</p> <ul style="list-style-type: none"> -научную обоснованность, достоверность и полноту результатов исследований объекта культурного наследия и принимаемых архитектурных, инженерных и технологических решений; - соответствие принятых для реализации технологических приемов и методов производства работ требованиям сохранения подлинности, раскрытия и восстановления исторической, научной, художественной или иной историко-культурной ценности объекта культурного наследия, обеспечения условий для его современного использования и физической сохранности; - соблюдение при проведении исследований территории объекта культурного наследия и при разработке проектных решений по благоустройству территории правил техники безопасности, пожарной безопасности и производственной санитарии. <p>2. Организовать проведение Государственной историко-культурной экспертизы на Проектную документацию, представленную Заказчиком, необходимую для выполнения работ по приспособлению помещения выявленного объекта культурного наследия регионального значения Здание церковно-приходской школы» и «Дом причта» по адресу: Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, д. 8а, лит. Б, лит. В здание «Дом К. В. Маркова» (приспособление для современного использования под салон красоты);</p> <p>3. Получить положительный акт Государственной историко-культурной экспертизы проектной документации;</p> <p>4. Согласовать проектную документацию и акт Государственной историко-культурной экспертизы в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга. В процессе согласования осуществлять защиту проектных решений, корректировать проектную документацию в соответствии с замечаниями специалистов КГИОП.</p>
1. Основные требования к проектным решениям:		
	Состав и содержание научно-проектной документации	Подготовка материалов необходимо произвести по данному составу: Историко-архивные и библиографические исследования, включающие необходимые иллюстративные материалы;

	<p>Историко-архитектурные натурные исследования. Обмеры в необходимом объеме с картограммой материалов и дефектов;</p> <p>Инженерно-технические исследования.</p> <p>Проект приспособления в разделах:</p> <p>Раздел 1.</p> <p>1. Исходная документация, акт определения влияния.</p> <p>2. Фотофиксация</p> <p>Раздел 2.</p> <p>1. Историко-архивные и библиографические исследования;</p> <p>2. Общая пояснительная записка;</p> <p>1. Архитектурные решения;</p> <p>Раздел 3.</p> <p>1. Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений (внутренние сети) стадия П</p> <p>2. Проект организации строительства.</p> <p>Подрядчик учитывает техническое задание Заказчика, но окончательные проектные решения правятся по результатам рассмотрения КГИОП.</p>
Подготовка демонстрационных материалов	В объеме необходимом для согласования в КГИОП и прохождения государственной историко-культурной экспертизы.
Особые условия	
Оплата работ	Договору 11/24-ПС-К от «05» ноября 2024 г.

Заказчик
Генеральный директор
ООО «ОРИОН»



/ Полуэктов Д. А./

Подрядчик
Генеральный директор
ООО «ПБК»



Кузнецова Т.В./

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный директор
(должность)

ООО «ОРИОН»

М.П. (подпись) (Ф.И.О.)

«25» 11 2024 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Петроградского и
Василеостровского районов Управления по
охране и использованию объектов
культурного наследия

(должность)

Комитета по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры

(наименование органа охраны)

М.В. Майорова

(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 70C8F0A915181DF58D9E7C4E2165A250
Владелец Майорова Мария Викторовна
Действителен с 17.10.2023 по 09.01.2025

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

№01-21-3108/24-0-1 от 22.11.2024

ремонт и приспособление для современного использования пом. 5-Н

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 «Дом К.В. Маркова»
(Основание: распоряжение КГИОП от 17.07.2024 № 944-рп)

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)							
ул./пр.	Каменноостровский проспект	д.	67	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):

ООО «ОРИОН»

(Основание: Договор аренды от 14.03.2023 №15-А057360)

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

Адрес места нахождения:

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

ул./пр.	Гороховая				д.	32		лит.	А		офис/кв.	24-Н				
ИНН	7	8	4	0	1	0	3	5	0	1	-	-	-			
ОГРН/ОГРНИП	1	2	2	7	8	0	0	1	6	2	5	3	4	-	-	-
Ответственный представитель:					Бельдюгина Ксения Анатольевна											
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																
Контактный телефон:					89045515038											
Адрес электронной почты:					89045515038@mail.ru											

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

Дата	-
Номер	-
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	-

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 «Дом К.В. Маркова» утвержден КГИОП от 17.07.2024 №944-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 «Дом К.В. Маркова» утвержден распоряжением КГИОП от 17.07.2024 №944-рп

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 12 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 12 проектной документации должен включать документацию по сохранению объектов культурного наследия, разработанную в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

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

Раздел 1. Предварительные работы:

Включает исходно-разрешительную документацию и результаты предварительного исследования памятника.

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

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

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ	2. Этап в процессе производства работ
<p>Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния.</p> <p>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.</p> <p>Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований.</p> <p>Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.</p>	<p>В процессе производства работ, выполнять дополнительные обследования после вскрытий конструкций, недоступных в период выполнения основного обследования.</p>

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 и приспособления для современного использования пом. 5-Н 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:

**Главный специалист отдела
Петроградского и
Василеостровского районов
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП**

(должность, наименование организации)

**Матвеева Василина
Александровна**

(Ф.И.О. полностью)



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

окуд

14.04.2024

№ 944-рп

**О включении выявленного объекта
культурного наследия в единый
государственный реестр объектов культурного
наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации в качестве
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом К.В. Маркова», об утверждении границ и
режима использования территории
объекта культурного наследия, об утверждении
предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, 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», пунктами 3.1, 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 акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 16.11.2022 № 01-24-2727/22-0-0), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 27.05.2024 № 02-03-4/2024:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Дом К.В. Маркова», 1908-1909 гг., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Дом К.В. Маркова», числящийся под номером 1252.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Признать утратившими силу:

4.1 План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом К.В. Маркова», утвержденный КГИОП 18.05.2002.

4.2 Распоряжение КГИОП от 08.04.2011 № 10-108 «Об утверждении перечня предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом К.В. Маркова».

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

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

5.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

6. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

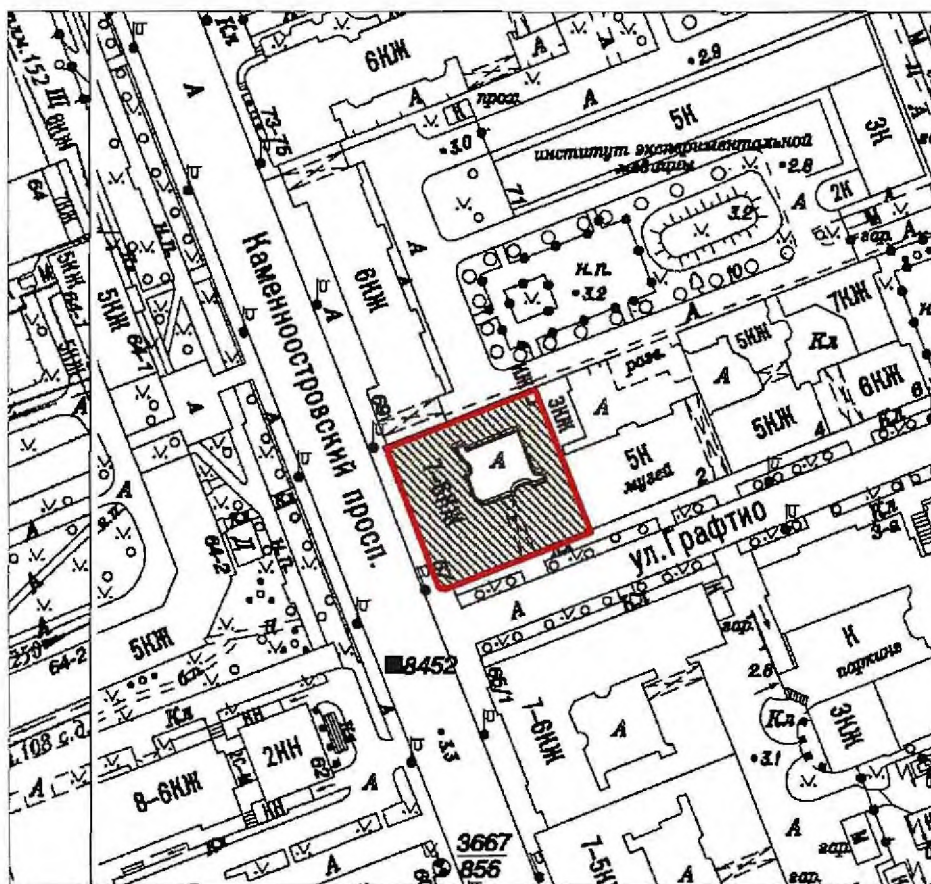
**Временно исполняющий
обязанности председателя КГИОП**



А.В. Михайлов

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом К.В. Маркова»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:

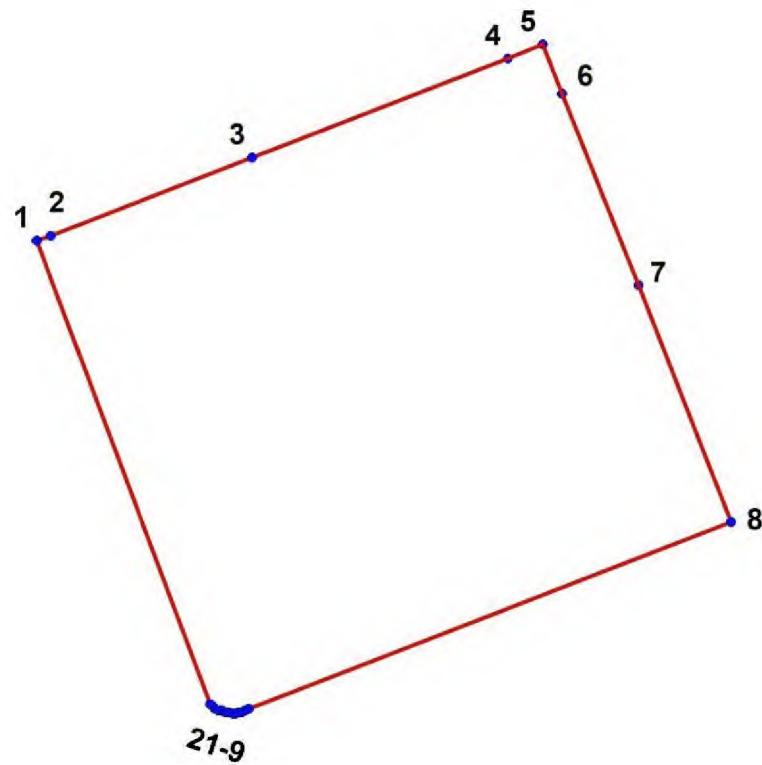


Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия

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



Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия
- 1 Номер характерной точки

Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м):

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	98549,12	113068,73
2.	98549,45	113069,73
3.	98554,90	113083,74
4.	98561,80	113101,53
5.	98562,80	113103,97
6.	98559,35	113105,31
7.	98546,01	113110,65
8.	98529,55	113117,10
9.	98516,54	113083,51
10.	98516,43	113083,29
11.	98516,32	113083,07
12.	98516,32	113082,85
13.	98516,21	113082,62
14.	98516,21	113082,40
15.	98516,32	113082,07
16.	98516,32	113081,85
17.	98516,43	113081,62
18.	98516,43	113081,40
19.	98516,54	113081,18
20.	98516,76	113080,96
21.	98516,87	113080,85
1.	98549,12	113068,73

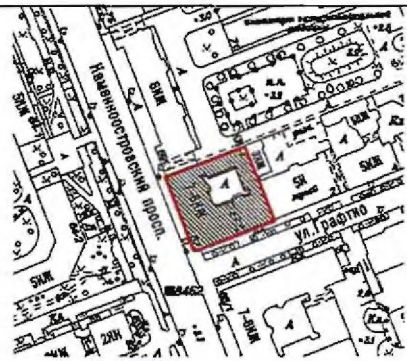



Режим использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом К.В. Маркова»
(далее – объект культурного наследия),
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67

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 (воссозданию) объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территориях объектов культурного наследия и не являющихся объектами культурного наследия.

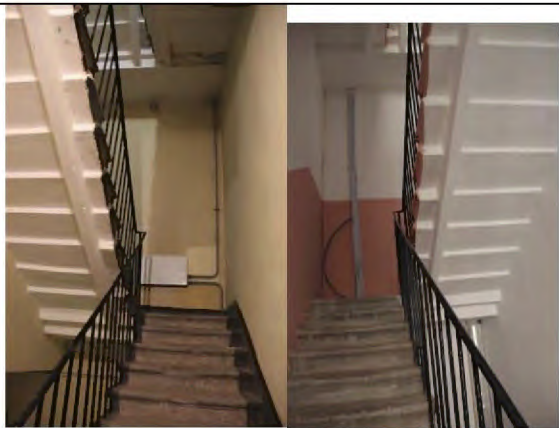

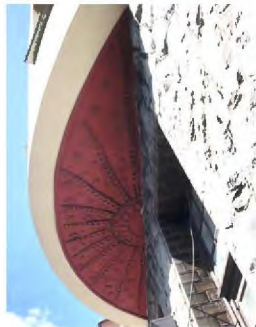
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом К.В. Маркова»,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>Местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала и в панораме застройки Каменноостровского пр. и ул. Графтио;</p> <p>исторические* габариты шестиэтажного на подвалах дома, состоящего из двух лицевых и двух дворовых корпусов, образующих замкнутый двор, включая: воротный проезд юго-восточного фасада, перекрытый коробовым сводом, открывающийся на фасад, аркой с архивольтом, облицованным гранитными плитами (руст «скала»);</p> <p>* под историческими здесь и далее по тексту следует понимать период 1908-1909 гг.</p> <p>крыша: исторические габариты (включая высотные отметки конька), конфигурация (скатная), материал покрытия кровли (металл);</p>	   

		<p>исторические габариты основания башни углового объема;</p> <p>купол башни углового объема: исторические габариты (включая высотные отметки), форма (восьмигранная), материал окрытия (металл), часы с юго-восточной стороны купола, восьмигранный световой фонарь в завершении купола;</p> <p>купол в завершении южного эркера на юго-западном фасаде: исторические габариты, включая высотные отметки, материал окрытия (металл).</p>	
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены: местоположение, материал (кирпич);</p> <p>междуэтажные перекрытия: местоположение;</p> <p>лестницы (две парадные и три служебные): местоположение, габариты лестничных маршей;</p> <p>парадные лестницы (1ЛК, 2ЛК): конструкция (на косоурах), конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней(известняк);</p> <p>ограждение лестничных маршей: кованые металлические вертикальные стержни с глухими вставками, декорированными прорезным орнаментом «паутина» в обрамлении орнамента «бусы», деревянный поручень, его профиль сечения;</p> <p>прорезным орнаментом «паутина» в обрамлении орнамента «бусы», деревянный поручень, его профиль сечения;</p>	 

		служебные лестницы (ЗЛК, 4ЛК): конструкция (на косоурах), конфигурация (двухмаршевая), материал ступеней (известняк).	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 5.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>в стилистике северного модерна с использованием мотивов народного искусства;</p> <p>юго-западный фасад: с двумя эркерами (трехгранным и лучковым в плане);</p> <p>щипцами по крайним осям фасада;</p> <p>угловой объем, выделенный срезанным углом 1-го этажа и частично сохранившимся шатром;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности: цоколь, 1-ый и до половины 2-ой этажи с облицовкой гранитом фактуры «рваный камень», гладкие гранитные квадраты как вставки в простенках между окнами 2-го этажа, гладкая штукатурка в оформлении поверхности эркеров, штукатурка «под шубу» в центральной и угловой частей фасада; подшивка лучкового в плане эркера с декором в виде полусолнца;</p>	  

габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет заполнения дверных и оконных проемов;

лоджия парадного входа, открывающаяся на фасад, стрельчатой аркой, с замковым камнем облицованной в руст «скала»;

на уровне 2-го этажа – бетонный крытый балкон со стрельчатыми арками;



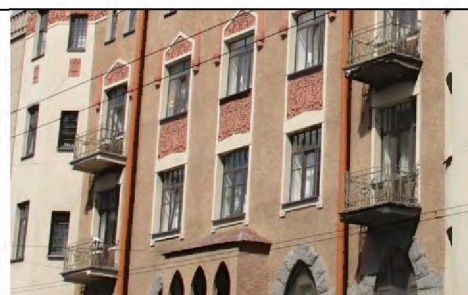
на уровне 3-4-го этажей четыре балкона на кронштейнах с кованым ограждением геометрического орнамента;

балкон с кованым ограждением, венчающий эркер;

элементы архитектурно-декоративной композиции фасада, в том числе:

межэтажный карниз на уровне 5-6-го этажей;

декоративное оформление окон 3 и 4-го этажей лепным орнаментом в характере народной вышивки (стилизованные мотивы «Солнца», птицы «Сирин»); лизены фланкирующие оконные проемы на уровне 4-го этажа;



лепное орнаментальное заполнение щипцов (стилизованные мотивы народных вышивок и мотивы «елок»);

венчающий карниз;

лицевой (юго-восточный) фасад:

асимметричный с двумя эркерами (лучковыми в плане);

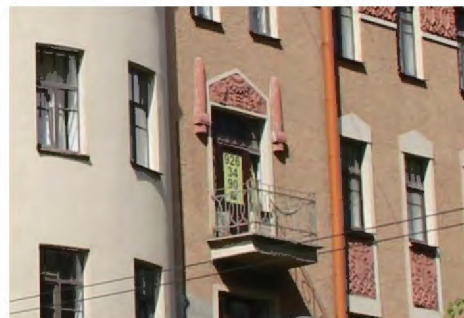
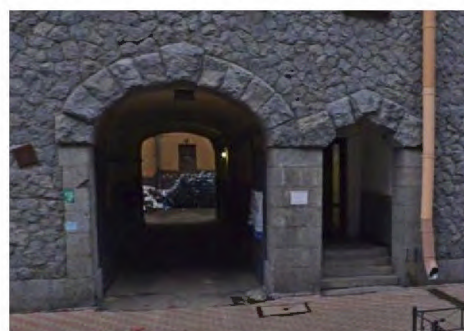
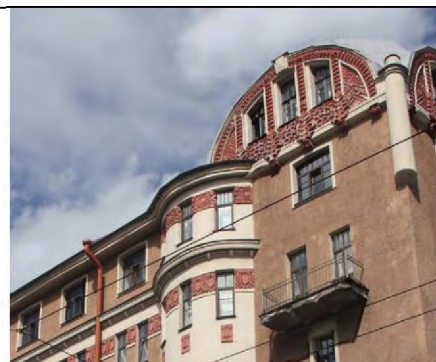
щипцами по крайним осям фасада; угловой объем, выделенный срезанным углом 1-го этажа и частично сохранившимся шатром;

материал и характер фасадной поверхности: цоколь, 1-ый и до половины 2-ой этажи с облицовкой гранитом фактуры «рваный камень», гладкие гранитные квадраты, как вставки, в простенках между окнами 2-го этажа, гладкая штукатурка в оформлении поверхности эркеров, штукатурка «под шубу» в центральной и угловой частях фасада;

габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет заполнения дверных и оконных проемов;

исторические габариты, конфигурация дверного проема лоджии парадного входа, перекрытой коробовым сводом, открывающейся на фасад аркой с архивольтом, отделанным гранитным рустом «скала»;

на уровне 3-4-го этажей четыре балкона на кронштейнах скованным ограждением геометрического орнамента;



балкон, на уровне 6-го этажа в угловой части фасада, с кованым ограждением черного металла из вертикальных стержней;

балконы, венчающие эркеры, с кованым ограждением черного металла из вертикальных стержней;

элементы архитектурно-декоративной композиции фасада, в том числе: межэтажный карниз с фризом между 5-6-м этажами;

декоративное оформление окон 3 и 4 - го этажей лепным орнаментом в характере народной вышивки (стилизованные мотивы «Солнца», птицы «Сирин»);

лизены фланкирующие оконные проемы на уровне 4-го этажа;

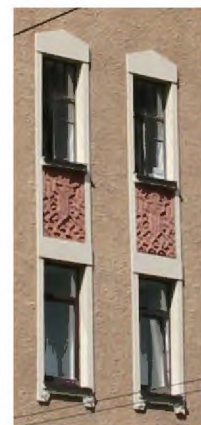
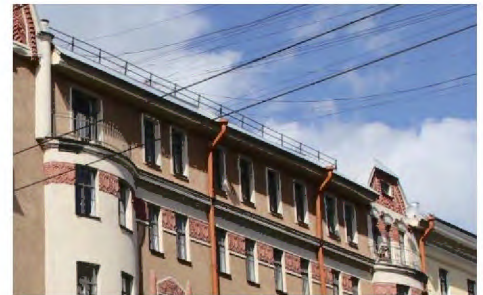
лепное орнаментальное заполнение щипцов (стилизованные мотивы народных вышивок и мотивы «елок»);

венчающий карниз;

дворовые фасады:

облицовка цоколя известняковыми блоками;

материал и характер обработки фасадной поверхности: гранитный окол с геометрическим орнаментом по верхнему краю цокольного этажа, гладкая штукатурка;



		<p>ризалиты лучковые в плане со стороны юго-западного и юго-восточного фасадов;</p> <p>габариты, конфигурация и расположение оконных и дверных проемов;</p> <p>воротный проезд с коробовым перекрытием (со стороны двора).</p>	   
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница 1ЛК:</p> <p>облицовка полов лестничных площадок двухцветной метлахской плиткой, рисунок (соты);</p>	

фриз с медальонами в обрамлении «жемчужника» в завершении стен под лестничными маршами;

парадная лестница 2ЛК:

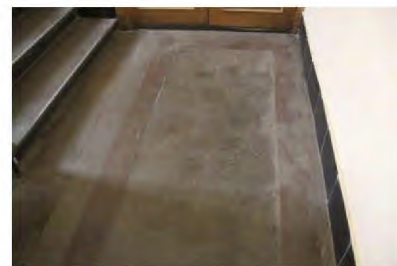
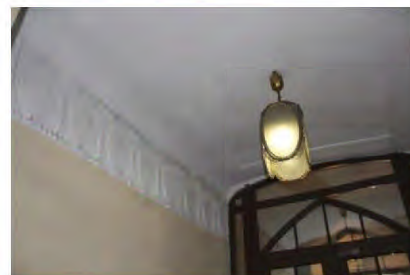
покрытие пола вестибюля (терраццо), цвет (серый, бордовый);

оформление потолка вестибюля падурами, профилированной рамой;

фриз в завершении стен вестибюля;

покрытие полов лестничных площадок (терраццо), цвет (серый, бордовый);

фриз с медальонами в обрамлении «жемчужника» в завершении стен под лестничными маршами.



14.03.2023 г.

Санкт-Петербург

Санкт-Петербург - субъект Российской Федерации - город федерального значения (далее - Санкт-Петербург), представленный Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующим в соответствии с Положением о Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 №98 «О Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга и признании утратившим силу отдельных постановлений Правительства Санкт-Петербурга», в лице представителя Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения "Имущество Санкт-Петербурга", осуществляющего материально-техническое обеспечение реализации полномочий Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 №281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) и Уставом Учреждения, утвержденным распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 18.05.2017 №96-р, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника отдела подготовки торгов Федюшовой Екатерины Юрьевны, действующей на основании доверенности от 29.12.2022, удостоверенной Бых Ириной Ивановой, нотариусом нотариального округа Санкт-Петербург, зарегистрированной в реестре за №78/688-н/78-2022-10-375, с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью «ОРИОН», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 15.12.2022, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1227800162534, ИНН: 7840103501, КПП: 784001001, именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Веселова Игоря Геннадьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект нежилого фонда - нежилое помещение, расположенное в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом К.В. Маркова», именуемое далее Объектом, расположенное по адресу:

Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, литера А, пом. 5-Н, этаж: 1, кадастровый № 78:07:0003170:4459,

на основании протокола подведения итогов открытого аукциона в электронной форме от 01.03.2023 (извещение №21000019360000000128), для использования под нежилые цели.

Общая площадь, сдаваемая в аренду, составляет 125,9 (сто двадцать пять целых девяносто сотых) кв.м.

1.2. Сведения об Объекте, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Объекта в соответствии с целями, указанными в пп.1.1 Договора.

1.3. Договор действует по 13.03.2033 года и вступает в силу для Сторон с момента его подписания.

1.4. Условия Договора распространяются на отношения, возникшие между Сторонами с 14.03.2023 года.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Объект, свободный от прав и имущества третьих лиц, по акту приема-передачи не позднее 10 дней с даты подписания Договора. Если на момент подписания Договора Объект находится во владении Арендатора, акт приема-передачи Объекта не составляется, а об исполнении обязанности Арендодателя передать Объект Арендатору указывается в главе 6 Договора «Особые условия».

Акт приема-передачи Объекта подписывается Арендодателем, Арендатором и организацией, обеспечивающей содержание и текущий ремонт имущества казны Санкт-Петербурга, - в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений, расположенных в нежилых зданиях, сооружениях; юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, осуществляющим управление

многоквартирным домом, - в отношении нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах (далее – Организация).

Указанный Акт прилагается к Договору.

2.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам капитального ремонта Объекта.

2.1.3. Не менее чем за два месяца письменно уведомлять Арендатора о необходимости освобождения Объекта в связи с принятыми в установленном порядке решениями о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в соответствии с утвержденным планом капитального ремонта или о его сносе по градостроительным соображениям.

2.2. Арендатор обязуется:

2.2.1. Использовать Объект в соответствии с пп. 1.1 Договора и установленными законодательством нормами и правилами использования зданий (помещений), в том числе санитарными нормами и правилами, требованиями пожарной безопасности, нормами законодательства об охране памятников истории и культуры (в необходимых случаях).

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

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

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

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

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

2.2.4. Своевременно за свой счет производить текущий ремонт Объекта, в том числе поддерживать в надлежащем состоянии фасады Объекта. В случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, принимать долевое участие в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект. Доля Арендатора в затратах на ремонт фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

Работы по окраске фасадов зданий, сооружений, многоквартирных домов производить только в соответствии с колерными бланками Комитета по градостроительству и архитектуре.

Производить за свой счет капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к Объекту (далее - работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов), предварительно согласовав объемы и сроки их производства с Арендодателем. Затраты Арендатора на производство капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта, включая работы по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

Арендатор вправе не согласовывать с Арендодателем проведение работ по капитальному ремонту Объекта, производству иных неотделимых улучшений Объекта, в том числе связанных с работами по обеспечению доступности Объекта для инвалидов, но обязан предварительно письменно уведомить Арендодателя о производстве таких работ с указанием объемов работ и сроков их проведения. Затраты Арендатора на проведение указанных работ (выполненных без согласования с Арендодателем) не возмещаются.

Если капитальный ремонт Объекта происходит в связи с общим капитальным ремонтом здания, сооружения, многоквартирного дома, финансируемым в установленном порядке из средств городского бюджета, взаимоотношения Сторон по зачету расходов Арендатора при участии последнего в осуществлении капитального ремонта и другие вопросы, связанные с проведением такого капитального ремонта, определяются в дополнительном соглашении к Договору.

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

2.2.4-1. Содержать фасад Объекта в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга»

Если Объектом является здание, сооружение, по мере необходимости, но не реже одного раза в год за свой счет производить очистку фасада Объекта от надписей и графических изображений, используя специальную технику и смывки по методике, согласованной с Комитетом по градостроительству и архитектуре, а в случае если Объект является памятником истории и культуры, - с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, Арендатор обязан принимать доленое участие в финансировании работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома от надписей и графических изображений. Доля арендатора в затратах на выполнение работ по очистке фасада здания, сооружения, многоквартирного дома определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, приходящейся на общую площадь Объекта.

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

2.2.6. Не производить:

- перепланировку Объекта, результатом которой будет являться изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект;

- без письменного разрешения Арендодателя и Организации работы по переустройству Объекта, результатом которых будет являться установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования.

Не устанавливать инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании, и письменно уведомлять Арендодателя в случае установки указанного оборудования обслуживающей организацией.

В случае, если Объект представляет собой помещение либо составляющую помещения, приведенные в предыдущем абзаце требования, распространяются в том числе на самовольную установку инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания иных, помимо Объекта, помещений, находящихся в здании.

В случае обнаружения Арендодателем или Организацией самовольных перепланировок Объекта, результатом которых является изменение внешних границ Объекта и/или нарушение целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, в котором расположен Объект, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, таковые должны быть ликвидированы Арендатором, а помещение приведено в прежний вид за его счет в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя или Организации.

В случае если дополнительным соглашением Сторон предусмотрено иное, положения пп. 7.1 Договора о возмещении Арендатору стоимости улучшений Объекта не применяются.

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

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

2.2.8. Освободить Объект в связи с аварийным состоянием Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект), постановкой Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект) на капитальный ремонт или сносом здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, по градостроительным соображениям, а также в случаях выборочного капитального ремонта сопредельных с Объектом помещений или инженерных коммуникаций, расположенных в Объекте, в срок, определенный уведомлением Арендодателя, который не может быть менее срока, указанного в пп. 2.1.3 Договора.

2.2.9. Содержать Объект и прилегающую к нему территорию в надлежащем санитарном и противопожарном состоянии.

2.2.9-1. В случае, если Объектом является здание, сооружение, в соответствии с Правилами благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 №961, обеспечивать содержание прилегающей к Объекту территории в следующих случаях и порядке:

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

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

2.2.9-2. В случае, если Объект расположен в многоквартирном доме, осуществлять надлежащее и своевременное содержание элементов входных групп Объекта, включая уборку мусора, устранение гололеда и скользкости, удаление снега.

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

Обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект:

- представителям Организации, работникам организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт Объекта/здания, в котором находится Объект, и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, органов МЧС России для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля;

- представителям ресурсоснабжающих организаций для выполнения необходимых эксплуатационных, ремонтных, восстановительных работ на инженерных сетях, расположенных в пределах Объекта, в порядке и в сроки, установленные требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации и Санкт-Петербурга, нормативно-технических документов Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

2.2.11. В течение шестидесяти дней со дня подписания настоящего Договора:

- при наличии отвечающего установленным требованиям энергопринимающего устройства, непосредственно присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при наличии приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии заключить договоры на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно, с приложением копий договоров, уведомить об этом Организацию и Арендодателя;

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

- в случае если Объект расположен в здании, сооружении, многоквартирном доме, заключить с Организацией договор о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект;

- заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с Организацией либо при наличии собственных контейнерных площадок - с иной организацией, предоставляющей соответствующие услуги. В течение 10 дней с момента заключения

этого договора письменно, с приложением копии договора, уведомить об этом Организацию и Арендодателя. Ежеквартально не позднее десятого числа первого месяца квартала направлять в администрацию района Санкт-Петербурга по месту нахождения Объекта информацию об исполнении указанного договора с приложением соответствующих отчетных документов (акты выполненных работ, документы о приеме-передаче отходов с полигона);

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

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

- своевременно производить оплату услуг по указанным договорам.

С письменного согласия Организации Арендатор вправе самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт Объекта и(или) общих помещений здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект, уведомив об этом Арендодателя в течение 10 дней с момента получения согласия Организации.

2.2.11-1. Представлять Арендодателю справки (письма) организаций, с которыми Арендатором заключены договоры в соответствии с п. 2.2.11, п. 2.2.11-2 настоящего Договора, подтверждающие отсутствие задолженности по указанным договорам, в срок не позднее 30 мая и 31 октября ежегодно, начиная с момента истечения шестидесятидневного срока со дня подписания настоящего Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11 Договора, и с момента истечения девяностодневного срока со дня подписания Договора в отношении договоров, заключенных в соответствии с п. 2.2.11-2 Договора.

2.2.11-2. В течение тридцати дней со дня подписания Договора при отсутствии указанных в абзаце втором пункта 2.2.11 Договора приборов учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии и электрической энергии, оснастить Объект приборами учета используемых энергетических ресурсов, согласовав их тип с организациями, предоставляющими услуги по водо-, газо-, тепло- и электроснабжению, а также обеспечить ввод указанных приборов учета в эксплуатацию.

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

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

В течение девяноста дней со дня подписания Договора заключить договоры на водо-, газо-, тепло-, электроснабжение Объекта непосредственно с организациями, предоставляющими указанные услуги. В течение 10 дней с момента заключения этих договоров письменно с приложением копий договоров уведомить об этом Организацию и Арендодателя.

2.2.12. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога и др.), в том числе не осуществлять передачу Объекта в субаренду, за исключением предоставления Объекта в субаренду физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", субъектам малого и среднего предпринимательства Арендатором, являющимся организацией, образующей инфраструктуру поддержки субъектов малого

и среднего предпринимательства, и в случае, если в субаренду предоставляется имущество, являющееся частью или частями Объекта, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десяти процентов площади Объекта, а также не обременять Объект имуществом третьих лиц.

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

2.2.13-1. Обеспечивать доступ третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации в случаях, когда в отношении Объекта принято решение об условиях его приватизации путем продажи на торгах.

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

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

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

Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта является:

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

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

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

При наступлении страхового случая Арендатор обязан:

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

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

2.2.16. В случае если Объектом является здание, сооружение, в срок, не превышающий 60 дней со дня заключения Договора, в установленном порядке заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта, за исключением случаев, когда такой земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта. При этом арендная плата за Объект включает в себя арендную плату за часть земельного участка по обрезу фундамента Объекта. Заключение договора аренды земельного участка не требуется, если земельный участок сформирован по обрезу фундамента Объекта или не сформирован и при этом Арендатором не используется территория, прилегающая к Объекту.

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

В случае если на дату заключения Договора земельный участок, на котором расположено здание, сооружение, не образован или границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Арендатор обязан в срок, не превышающий 20 дней со дня заключения Договора, обратиться к Арендодателю с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка и необходимым комплектом документов в порядке, предусмотренном статьей 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации.

После принятия Арендодателем решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка Арендатор обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка либо для уточнения границ земельного участка.

В срок, не превышающий 90 дней с даты принятия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка, Арендатор обязан заключить договор аренды земельного участка, необходимого для использования Объекта.

2.2.17. Передать Арендодателю Объект по акту приема-передачи, подписанному лицами, указанными в пп. 2.1.1 Договора, не позднее десяти дней после прекращения Договора в том состоянии, в котором Арендатор его получил, свободным от своего имущества, а также от прав и имущества третьих лиц, с учетом нормального износа со всеми неотделимыми улучшениями, а также с учетом текущего ремонта Объекта, произведенного в соответствии с пп. 2.2.4 Договора.

2.2.18. При сдаче Объекта (его части) в установленном Договором порядке в субаренду:

- обеспечить соблюдение требований ст. 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;

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

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

- получить письменное согласие Арендодателя на передачу Объекта (его части) в субаренду до заключения договора субаренды.

2.2.19. Если Объект является объектом культурного наследия (независимо от внесения Объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)), выполнять за свой счет требования, установленные статьей 47.2, пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ), установленный статьей 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ особый режим использования территории объекта культурного наследия/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, а также требования действующих в отношении Объекта охранных документов.

2.2.19-1. Принять от Арендодателя копию охранного обязательства, утвержденного в отношении Объекта в порядке, предусмотренном ст. 47.6 Федерального закона № 73-ФЗ, а также уведомление Арендодателя об изменении в одностороннем порядке настоящего Договора в части внесения в Договор в качестве существенного условия обязательства Арендатора по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, приложенным к уведомлению.

Указанным уведомлением Арендатора могут устанавливаться иные условия и порядок выполнения требований утвержденного охранного обязательства, чем предусмотренные настоящим Договором.

Арендатор обязан выполнять за свой счет требования охранного обязательства, указанного в абзаце первом настоящего пункта, на условиях и в порядке, определенных таким охранным обязательством, требованиями действующего законодательства, уведомлением Арендодателя и настоящим Договором, включая следующие:

- созданные во исполнение требований настоящего Договора, действующего законодательства, охранного обязательства и иных охранных документов в отношении Объекта, являющегося объектом культурного наследия, отдельные и неотделимые улучшения Объекта и любые иные результаты исполнения указанных требований являются собственностью Арендодателя, поступают во владение и пользование Арендатора в соответствии с условиями Договора;

- стоимость улучшений, произведенных в результате работ по сохранению Объекта, может быть полностью или частично возмещена Арендатору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Санкт-Петербурга, в счет арендной платы до окончания действия Договора;

2.2.20. Принимать долевое участие в финансировании расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, путем заключения с Организацией договора о долевом участии в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, в соответствии с п. 2.2.11 Договора. Доля Арендатора в расходах по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, определяется долей Арендодателя в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в здании, сооружении, многоквартирном доме, которая пропорциональна размеру общей площади Объекта.

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

2.2.21.1. В течение двух месяцев с момента вступления Договора в силу:

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

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

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

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

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

2.2.21-1. Если Объект используется для оказания услуг общественного питания, Арендатор обязан обеспечить доступ физических лиц к расположенным в Объекте туалетам.

2.2.22. Освободить Объект в срок, определенный уведомлением Арендодателя (при отказе Арендодателя от исполнения Договора в предусмотренных пунктом 5.5 Договора случаях).

2.2.23. В случае, если Объект является подземным пешеходным переходом либо его частью обеспечить оборудование подземного пешеходного перехода системой автоматической пожарной защиты.

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

2.2.25. В целях обеспечения пожарной безопасности на Объекте:

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

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

- обеспечивать исправность и работоспособность средств обеспечения пожарной безопасности, в том числе систем автоматического пожаротушения, автоматической пожарной сигнализации,

оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, систем противодымной защиты, внутреннего противопожарного водопровода;

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

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

2.2.26. В случае осуществления Арендатором технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, в том числе с целью увеличения максимальной мощности ранее присоединенных энергопринимающих устройств, в течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.26-1. В случае, если в отношении Объекта осуществлены мероприятия по технологическому присоединению к электрическим сетям, выполнять технические условия, выданные сетевой организацией в целях технологического присоединения энергопринимающих устройств к электрическим сетям, в том числе обеспечивать реализацию технических решений, направленных на выполнение технических условий. Технические условия являются неотъемлемой частью Договора. Оригиналы документов, подтверждающих выполнение технических условий, Арендатор направляет Арендодателю в течение 14 календарных дней с даты их получения.

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

2.2.26-2. В случае, если в отношении Объекта не осуществлены мероприятия по технологическому присоединению к электрическим сетям (отсутствует акт об осуществлении технологического присоединения), в течение 2 лет со дня подписания настоящего Договора осуществить за свой счет мероприятия по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям.

В течение 10 дней с момента осуществления технологического присоединения представить Арендодателю копии всех документов, составленных в процессе технологического присоединения в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга (в том числе копию акта об осуществлении технологического присоединения энергопринимающих устройств).

2.2.27. В случае изменения в порядке, установленном действующим законодательством, характеристик Объекта (наименования, адреса, площади, кадастрового номера Объекта и др.) в 60-дневный срок обеспечить внесение изменений в договоры, заключение которых предусмотрено пунктами 2.2.11, 2.2.11-2 Договора, в части содержащихся в них сведений об Объекте и в течение 10 дней с момента внесения данных изменений представить Арендодателю и Организации копии документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений, в указанные договоры.

2.2.28. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм и правил, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьями 18.15 - 18.17 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.28-1. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена статьей 6.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.28-2. Обеспечить соблюдение в Объекте установленных законодательством Российской Федерации норм, ответственность за нарушение которых предусмотрена частями 2-6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2.2.29. В случае наступления страхового случая после осмотра в порядке, предусмотренном договором страхования, Объекта представителями страховой организации приступить к ремонту самостоятельно или с привлечением подрядной организации в целях восстановления состояния

Объекта до первоначального (предусмотренного Договором) не позднее пяти календарных дней после перечисления страхового возмещения, но в любом случае не позднее тридцати календарных дней с даты наступления страхового случая.

2.2.30. Расторгнуть договор субаренды, заключенный с нарушением предусмотренных абзацем первым пп. 2.3.2 Договора условий/устранить нарушения, предусмотренные абзацем первым пп. 2.3.2 Договора, в срок, определяемый односторонним предписанием Арендодателя.

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

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

- оформить в порядке, установленном законодательством, паспорт безопасности объекта;
- направить Арендодателю копию паспорта безопасности объекта в течение 10 дней с момента его оформления.

<*> Согласно Федеральному закону от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму» требования к антитеррористической защищенности объектов (территорий), категории объектов (территорий) и формы паспортов безопасности устанавливаются Правительством Российской Федерации. В обязательном порядке паспорта безопасности оформляются в отношении объектов физкультуры и спорта, образования и науки, культуры, здравоохранения, общественного питания, розничной торговли, гостиниц.

2.3. Арендатор имеет право:

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

2.3.2. В случае если арендная плата за пользование Объектом определена методом индивидуальной оценки либо по результатам торгов, а также при условии отсутствия задолженности по арендной плате на момент подписания договоров субаренды, заключать при соблюдении условий сдачи в субаренду, предусмотренных пп. 2.2.12, 2.2.18 Договора, а также соответствующим разрешением Арендодателя, договоры субаренды в пользу Арендодателя, в соответствии с которым субарендатор обязуется перечислять арендную плату в размере, установленном Договором для Арендатора, на счет, указанный в пп. 3.5 Договора.

Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.5 Договора, арендной платы в полном объеме в сроки, установленные Договором, является надлежащим исполнением обязанности Арендатора по Договору. Перечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.5 Договора, части арендной платы погашает задолженность Арендатора по Договору в части, соответствующей размеру внесенной субарендатором арендной платы.

Неперечисление субарендатором на счет, указанный в пп. 3.5 Договора, арендной платы (ее части) не освобождает Арендатора от обязанности внести арендную плату (ее часть)

2.3.3. За свой счет производить капитальный ремонт фасада здания (в т.ч. по соглашению о долевом участии в выполнении и(или) финансировании ремонта фасада здания с арендаторами других объектов нежилого фонда, расположенных в здании), предварительно согласовав его производство с Арендодателем.

Затраты Арендатора на производство капитального ремонта фасада здания возмещаются в соответствии с пп. 7.1 Договора в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.

2.3.4. Производить на Объекте перепланировки с соблюдением следующих условий:

- без изменения параметров Объекта (внешних границ Объекта), его частей, а также здания, сооружения, в котором расположен Объект;
- без нарушения целостности капитальных стен и несущих строительных конструкций здания, сооружения, в котором расположен Объект;
- с соблюдением строительных, пожарных, санитарных и иных норм и правил, установленных действующим законодательством;
- при условии наличия отдельного входа в помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в здании (или входа через иные помещения общего пользования в здании), в случае осуществления перепланировки Объекта, влекущей изменение площади таких помещений.

2.3-1. Арендатор в случае осуществления перепланировки обязуется:

2.3-1.1. Производить перепланировку Объекта в соответствии с проектом перепланировки, согласованным районной межведомственной комиссией, созданной в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий» (далее - РМВК).

2.3-1.2. Представить Арендодателю согласование РМВК проекта перепланировки Объекта и акт приемки РМВК в эксплуатацию Объекта после произведенной перепланировки (далее - Акт приемки) в срок не позднее 5 дней с даты получения указанных согласования и акта.

2.3-1.3. В срок не позднее 60 дней с даты получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия (в случае уменьшения площади Объекта более чем на 15%):

- представить Арендодателю отчет об оценке рыночной стоимости Объекта, выполненный лицом, отвечающим требованиям, установленным для лиц, осуществляющих оценочную деятельность, включая размер убытков, причиненных Арендодателю в результате проведенной перепланировки Объекта и уменьшения площади Объекта;

- осуществить выплату Арендодателю компенсации данных убытков (при наличии указанных убытков).

2.3-2. Арендатор в случае осуществления капитального ремонта, иных неотделимых улучшений Объекта и(или) перепланировки Объекта, в результате которых площадь Объекта уменьшилась более чем на 15%, обязан в срок не позднее 60 дней с момента изменения площади Объекта (с момента выявления такого изменения Арендодателем) или получения Акта приемки/акта приемочной комиссии/акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия выполнить обязательства, предусмотренные в абзацах втором и третьем пункта 2.3-1.3 Договора, после чего Арендатор вправе требовать внесения изменений в Договор в части изменения характеристик Объекта.

В случае если в результате действий, предусмотренных в пунктах 2.2.4, 2.3.4 и 2.3-1 Договора, площадь Объекта уменьшилась, арендная плата по Договору, указанная в разделе 3 Договора, не изменяется.

2.4. Арендодатель имеет право осуществлять в установленном порядке размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, которым является Объект.

Арендатор имеет право размещать объекты наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, частью которого или которым является Объект, при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

В случае если Объект представляет собой нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме, размещение объектов наружной рекламы и информации снаружи здания, сооружения, многоквартирного дома осуществляется в установленном порядке по соглашению собственников общего имущества в здании, сооружении, многоквартирном доме.

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

2.6. В случае неисполнения Арендатором обязанности по освобождению Объекта, предусмотренной пунктом 2.2.22 Договора, Арендодатель или специализированная организация по его поручению вправе осуществить действия, направленные на выселение Арендатора из занимаемого им Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации).

2.7. В случае, если Объект является объектом культурного наследия/расположен в границах территории объекта культурного наследия, Арендатор не вправе осуществлять 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 территорий достопримечательных мест, кроме случаев 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).

3. Платежи и расчеты по Договору

3.1. Арендная плата за пользование Объектом устанавливается в рублях и на момент заключения Договора ее размер за 1 кв. м в год с учетом налога на добавленную стоимость (далее - НДС) составляет 7 471,41 (семь тысяч четыреста семьдесят одна целая сорок одна сотая) руб.

Плата за аренду Объекта в 2023 году с учетом НДС составляет в месяц 78 387,58 руб.

Справочно:

Плата за аренду Объекта без учета НДС составляет в месяц 65 322,98 руб.;

Ставка НДС равна 20%, что составляет 13 064,60 руб.

3.2. С 01.01.2024 Арендатор обязан самостоятельно рассчитывать сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

$$\text{Атек} = \text{Апред} \times I,$$

где:

Атек - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в месяц в текущем году;

Апред - плата за аренду Объекта (Объектов) с учетом НДС в месяц в предыдущем году;

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

В случае, если Арендатором является физическое лицо, не являющееся индивидуальным предпринимателем:

Арендная плата с учетом НДС перечисляется Арендатором в порядке, предусмотренном пп. 3.3 Договора.

Во всех остальных случаях:

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

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

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

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

3.4. Арендатор оплачивает страховую премию (страховой взнос) в соответствии с условиями договора страхования Объекта, заключенного в соответствии с пп. 2.2.11 Договора, и в течение 10 календарных дней с даты оплаты предоставляет Арендодателю копию платежного поручения.

3.5. Арендная плата по Договору перечисляется Арендатором по реквизитам:

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

БИК 014030106

Номер банковского счета: №40102810945370000005

Номер казначейского счета: №031006430000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 11 05072 02 0100 120.

Код ОКТМО: 40392000.

Получатель:

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

3.6. Пени и штрафы перечисляются Арендатором по реквизитам:

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

БИК 014030106

Номер банковского счета: №40102810945370000005

Номер казначейского счета: №031006430000000017200

Код бюджетной классификации 830 1 16 07090 02 0000 140

Код ОКТМО: 40392000.

Получатель:

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

3.7. Денежные средства, уплаченные Арендатором в качестве арендной платы по Договору, засчитываются в погашение обязательства по оплате арендной платы по Договору, срок исполнения

которого наступил ранее, вне зависимости от периода, указанного Арендатором в расчетном документе.

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

4. Ответственность Сторон

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

4.2. Арендодатель в случае нарушения им пп. 2.1.1 Договора выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.3. В случае несвоевременной передачи Арендатором Объекта в соответствии с пп. 2.2.17 Договора он выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.4. В случае несвоевременного выполнения предписаний в соответствии с пп. 2.2.6 и 2.2.7 Договора, а также требований пп. 2.3-1.2 и 2.3-1.3 Договора Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.5. В случае незаключения либо непредставления договоров, предусмотренных пп. 2.2.11, 2.2.11-2 Договора, в случае нарушения Арендатором обязательств, установленных пп. 3.8, 2.2.26 и 2.2.27 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

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

4.7. В случае невнесения или несвоевременного внесения Арендатором страховых взносов в соответствии с пп. 3.4 Договора либо если Объект, подлежащий передаче Арендодателю в соответствии с пп. 2.2.17 Договора, обременен имуществом Арендатора и(или) правами (имуществом) третьих лиц, а также в случае неисполнения обязательств, предусмотренных пунктами 2.2.13-1, 2.3.4, 2.3-1 Договора, Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной годовой арендной плате за пользование Объектом.

4.7-1. В случае неисполнения Арендатором установленных пп. 2.2.4 Договора обязательств по своевременному производству текущего ремонта Объекта, поддержанию в надлежащем состоянии фасадов Объекта, принятию долевого участия в финансировании ремонта фасада здания, сооружения, многоквартирного дома, в котором расположен Объект (в случае если в аренде находится часть здания, сооружения либо нежилое помещение, расположенное в здании, сооружении, многоквартирном доме), Арендатор выплачивает штраф в сумме, равной квартальной арендной плате за пользование Объектом.

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

4.9. В случае нарушения Арендатором пп. 2.2.2 Договора начисляются пени в размере 0,075 % с просроченной суммы за каждый день просрочки.

4.10. В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацами вторым и четвертым пп. 2.2.18, 2.3.2 Договора, либо обременения Объекта правами и(или) имуществом третьих лиц в соответствии с пунктом 2.2.12 Договора Арендатор выплачивает штраф в размере годовой арендной платы.

В случае нарушения Арендатором условий сдачи Объекта (его части) в субаренду, установленных абзацем третьим пп. 2.2.18 Договора, Арендатор выплачивает штраф в размере 30% от суммы квартальной арендной платы.

В случае несвоевременного выполнения требования, указанного в предписании в соответствии с пп. 2.2.30 Договора, Арендатор выплачивает пени в размере 0,04% от суммы квартальной арендной платы (но не более 12000 руб.) за каждый день просрочки

4.11. При отсутствии письменного уведомления Арендодателя о конкретной цели использования Объекта, а также при невыполнении Арендатором обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21, 6.4-1 Договора, в установленные Договором сроки Арендатор выплачивает пени в размере 0,002% от суммы квартальной арендной платы (но не более 600 руб.) за каждый день просрочки.

4.12. В случае нарушения Арендатором обязательства, установленного пунктами 2.2.11, 2.2.20 Договора, в части осуществления содержания и текущего ремонта общего имущества собственников помещений в нежилых здании, сооружении, многоквартирном доме, в котором расположен Объект, Арендатор выплачивает штраф в размере пятидесяти процентов от суммы квартальной арендной платы за пользование Объектом.

4.13. Уплата штрафа и пеней не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп. 3.6 Договора.

4.14. Если Объектом является здание, сооружение, то в случае нарушения Арендатором пункта 2.2.9-1 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы.

4.15. Если Объект расположен в многоквартирном доме, то в случае нарушения Арендатором пункта 2.2.9-2 Договора при наличии вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении Арендатор выплачивает штраф в размере тридцати процентов от суммы квартальной арендной платы.

5. Изменение и расторжение Договора

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

5.2. Договор не подлежит возобновлению на неопределенный срок в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

5.3.3. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа представителям Арендодателя или Организации на Объект для его осмотра и проверки соблюдения условий Договора.

5.3.3-1. При необеспечении Арендатором в соответствии с пп. 2.2.13-1 Договора в течение двух рабочих дней беспрепятственного доступа третьих лиц на Объект для его осмотра с участием представителей Арендодателя и(или) Организации.

5.3.3-2. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.2.10 Договора.

5.3.4. При нарушении Арендатором условий Договора, предусмотренных пп. 2.2.12, 2.2.18, 2.3.2, 6.13 Договора.

5.3.5. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние Объекта, в т.ч. инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные пп. 2.2.6, 2.2.7, 2.2.9, 2.3.4 и 2.3-1 Договора.

5.3.6. В случае незаключения договора, указанного в пп. 2.2.16 настоящего Договора, в течение более чем одного месяца; в случае неисполнения в течение более чем одного месяца обязанностей, предусмотренных пп. 3.8 Договора.

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

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

5.3.9. При несоблюдении Арендатором порядка размещения объектов наружной рекламы и информации на Объекте, предусмотренного в пп. 2.4 Договора.

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

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

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

5.3.12. При невыполнении Арендатором в установленный Договором срок обязанностей, предусмотренных пп. 2.2.21 и пп. 2.2.29 Договора.

5.3.13. В случае, предусмотренном пп. 2.2.21-1 Договора.

5.3.14. При использовании Объекта Арендатором под цели, не предусмотренные пунктом 1.1 Договора.

5.4. Арендодатель вправе с соблюдением требований пп. 2.1.3 Договора в бесспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях:

- принятия в установленном порядке решения о сносе Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о реконструкции Объекта (здания, сооружения, многоквартирного дома, в которых расположен Объект);

- принятия в установленном порядке решения о постановке здания, сооружения, многоквартирного дома на капитальный ремонт в случае отказа Арендатора от долевого участия в осуществлении такого ремонта с зачетом затрат на его проведение;

- принятия в установленном порядке решения о проведении на инвестиционных условиях работ по приспособлению здания, сооружения, многоквартирного дома для современного использования <*>.

<*> В случае, если здание, сооружение, многоквартирный дом является объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

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

- нарушения Арендатором пункта 2.5 Договора;

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

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

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

- нарушения Арендатором требований пунктов 2.2.19, 2.2.19-1 Договора;

- нарушения пунктов 2.2.28, 2.2.28-1, 2.2.28-2 в случае наличия вступившего в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, предусмотренном статьями 6.33, 18.15 - 18.17, частями 2 - 6 статьи 14.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- незаключения либо непредставления договоров (ненаправления информации), предусмотренных пп. 2.2.11, абзацем четвертым пп. 2.2.11-2 Договора, в течение более чем одного месяца с даты истечения сроков, указанных в пп. 2.2.11, абзаце четвертом пп. 2.2.11-2 Договора;

- непредставления Арендатором в соответствии с п. 2.2.11-1 настоящего Договора справки (письма), подтверждающей отсутствие задолженности по договорам, заключенным Арендатором в соответствии с п. 2.2.11, п. 2.2.11-2 настоящего Договора;

- при наличии информации Комитета по печати и взаимодействию со средствами массовой информации о выявлении факта повторного размещения Арендатором объекта для размещения информации на Объекте с нарушением установленного порядка его размещения, подтвержденной

вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- при наличии информации Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о несоблюдении Арендатором обязанности, предусмотренной пунктом 2.7 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу постановлением по делу об административном правонарушении, полученной в письменной форме;

- наличия информации о неисполнении Арендатором обязанности по своевременной оплате услуг по договорам на водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, снабжение иными ресурсами Объекта, заключенным в соответствии с п. 2.2.11 и п. 2.2.11-2 Договора, подтвержденной вступившим в законную силу и не исполненным Арендатором решением суда о взыскании с Арендатора задолженности по уплате платежей по указанным договорам.

5.5-1. Арендодатель вправе в беспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае принятия Правительством Санкт-Петербурга решения о комплексном развитии территории или решения о заключении договора о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, если Объект расположен в пределах такой территории.

5.5-2. Арендодатель вправе в беспорном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления уведомления Арендатору с требованием об уплате задолженности по внесению арендной платы по Договору за два платежных периода и об отказе от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором указанного требования по внесению арендной платы по Договору в течение 30 дней со дня получения данного уведомления.

5.6. В случаях, предусмотренных п. 5.4, 5.5 Договора, Договор считается расторгнутым с момента получения Арендатором письменного уведомления об отказе от Договора.

В случае, предусмотренном п. 5.5-1 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором соответствующего уведомления.

В случае, предусмотренном п. 5.5-2 Договора, - по истечении 30 дней с момента получения Арендатором уведомления, указанного в п. 5.5-2 Договора, если Арендатором не исполнены требования по внесению арендной платы по Договору, изложенные в уведомлении.

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

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

6. Особые условия

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

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

6.4. В аварийных ситуациях (дефекты трубопроводов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и др.) на Объекте, которые могут повлечь порчу Объекта/здания, в котором находится Объект, при отсутствии Арендатора организации, указанные в пункте 2.2.10 Договора, имеют право в целях устранения аварии вскрывать Объект в присутствии представителей правоохранительных органов и Организации с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности Объекта и имущества в нем.

6.4-1. В случае, если в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга Объект относится к объектам социальной, инженерной либо транспортной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, включая те, в которых расположены организации здравоохранения, физической культуры и спорта, организации образования, культуры, социального обслуживания населения, туризма, труда и занятости населения и другие организации), требующим создания условий для доступа маломобильных групп населения, в течение трех месяцев с даты вступления Договора в силу обеспечить размещение на Объекте носителей информации, содержащих контактные номера телефонов для вызова работника, ответственного за сопровождение инвалидов, а также организовать обеспечение помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих получению ими услуг наравне с другими лицами.

6.5. В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату,

а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента выполнения Арендатором предусмотренной Договором купли-продажи Объекта обязанности по оплате цены продажи Объекта и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

В случае приобретения Арендатором Объекта по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента заключения Договора купли-продажи Объекта.

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

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

6.7. Заключив договор, Арендатор выразил согласие на осуществление Арендодателем действий по пресечению неправомерного использования Объекта в порядке самозащиты права (статьи 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации). Самозащита осуществляется путем освобождения Арендодателем или назначенным им лицом Объекта от имущества Арендатора либо третьих лиц, совершения иных действий, направленных на поступление Объекта во владение Арендодателя. При этом Арендатор признает, что убытки, возникающие вследствие утраты либо повреждения принадлежащего ему имущества, возмещению не подлежат, и обязуется исполнить за Арендодателя обязательства по оплате стоимости возмещения вреда, причиненного третьим лицам при осуществлении самозащиты права.

6.8. Задаток в размере 746 548,38 (семьсот сорок шесть тысяч пятьсот сорок восемь целых тридцать восемь сотых) руб., перечисленный Арендатором в соответствии с условиями извещения о проведении аукциона на право заключения Договора на расчетный счет АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», засчитывается в счет арендных платежей по Договору следующим образом:

Сумма внесенного задатка в размере 746 548,38 руб. засчитывается в счет арендной платы по Договору следующим образом:

в счет арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, указанного в пункте 1.3 Договора;

в счет арендной платы за первые платежные периоды по Договору засчитывается сумма, составляющая разницу между суммой внесенного задатка и размером арендной платы за последние три месяца, предшествующие истечению срока действия договора аренды, в размере 550 579,44 руб.

6.9. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по Договору, по истечении срока действия Договора имеет преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды Объекта на новый срок при условии письменного уведомления об этом Арендодателя не позднее даты окончания срока действия Договора, указанной в пункте 1.3 Договора.

6.10. Арендатор обязан за свой счет подготовить и представить Арендодателю документы технического учета, изготовленные на основании согласованного в установленном порядке проекта перепланировки, в течение 11 месяцев с даты заключения Договора. Расходы по подготовке документов технического учета Объекта Арендатору не возмещаются.

6.11. Арендодатель вправе в беспорочном и одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 6.10 Договора.

6.12. В случае досрочного расторжения Договора, в том числе по соглашению Сторон, за исключением случаев, предусмотренных Договором, и возврата Участка Арендодателю последний при отсутствии задолженности Арендатора по арендной плате, штрафам, пеням, начисленным по Договору, возвращает Арендатору сумму, засчитанную в счет арендной платы за последний период по Договору в соответствии с пунктом 6.8 Договора, при условии, что возврат данной суммы не повлечет возникновения задолженности по Договору. При наличии задолженности указанная сумма возвращается в части, превышающей сумму задолженности Арендатора перед Арендодателем.

В случаях досрочного расторжения Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 5.3.1 - 5.3.14, 5.5, 6.11 Договора, указанная сумма возврату не подлежит.

6.13. В соответствии со статьей 66.1 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается передача права аренды Объектом в уставный капитал хозяйственных обществ, товариществ.

6.14. Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электрическим сетям.

7. Прочие условия

7.1. Затраты Арендатора на капитальный ремонт, иные неотделимые улучшения Объекта, включая оборудование Объекта средствами доступа для инвалидов, капитальный ремонт фасада здания, в котором расположен Объект, могут быть полностью или частично возмещены Арендатору в порядке, предусмотренном Законом Санкт-Петербурга «О Методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург», в счет арендной платы по Договору при условии письменного предварительного согласования с Арендодателем подлежащей возмещению суммы. Производство указанных работ без согласия Арендодателя влечет невозможность возмещения затрат на их проведение.

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

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

7.2. Если Объект становится по вине Арендатора непригодным для использования по назначению ранее полного амортизационного срока службы, Арендатор обязан возместить Арендодателю недовнесенную арендную плату в порядке, предусмотренном главой 3 Договора «Платежи и расчеты по Договору», а также иные убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации за период с момента обнаружения факта непригодности Объекта до истечения указанного в пп. 1.3 срока действия Договора.

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

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

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

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

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

8. Приложение к Договору

8.1. Акт приема-передачи Объекта.

8.2. Протокол подведения итогов открытого аукциона в электронной форме от 01.03.2023

9. Реквизиты Сторон

Арендодатель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076, КПП 784201001, адрес для направления корреспонденции: 191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А.
Телефон: 576-75-15 Факс: 576-49-10

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью «ОРИОН», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу 15.12.2022, основной государственный регистрационный номер записи в Едином государственном реестре юридических лиц 1227800162534, ИНН: 7840103501, КПП: 784001001, адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 32, литера А, помещ. 24-Н, офис 2, банковские реквизиты: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО «СБЕРБАНК», р/с 40702810555000165243, к/с301018105000000000653, БИК 044030653

10. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Начальник отдела подготовки торгов
Учреждения
Федюшова Е.Ю.

по доверенности от 29.12.2022,
зарегистрированной в реестре
за №78/688-н/78-2022-10-375



(подпись)

От Арендатора:

Генеральный директор

Веселов И.Г.



(подпись)

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

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


Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.02.2025, поступившего на рассмотрение 04.02.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2025г. № КУВИ-001/2025-31001253			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4459	

Номер кадастрового квартала:	78:07:0003170
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:3170:0:60:12
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Каменноостровский, д. 67, литера. А, пом. 5-Н
Площадь, м2:	125.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Контора
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	17966141.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003170:3028
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Зарянская Людмила Андреевна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Орион», 7840103501

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

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2025г. № КУВИ-001/2025-31001253			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4459	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-10/2002-696.1 02.02.2002 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.03.2023 16:12:12	
	номер государственной регистрации:	78:07:0003170:4459-78/011/2023-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 22.03.2023 по 13.03.2033	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью " ОРИОН", ИНН: 7840103501, ОГРН: 1227800162534	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 15-A057360, выдан 14.03.2023, номер государственной регистрации: 78:07:0003170:4459-78/011/2023-6	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2025г. № КУВИ-001/2025-31001253			
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4459	
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	27.07.2004 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-01-9508/2004-231.3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Приказ КГИОП, № 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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

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

полное наименование должности

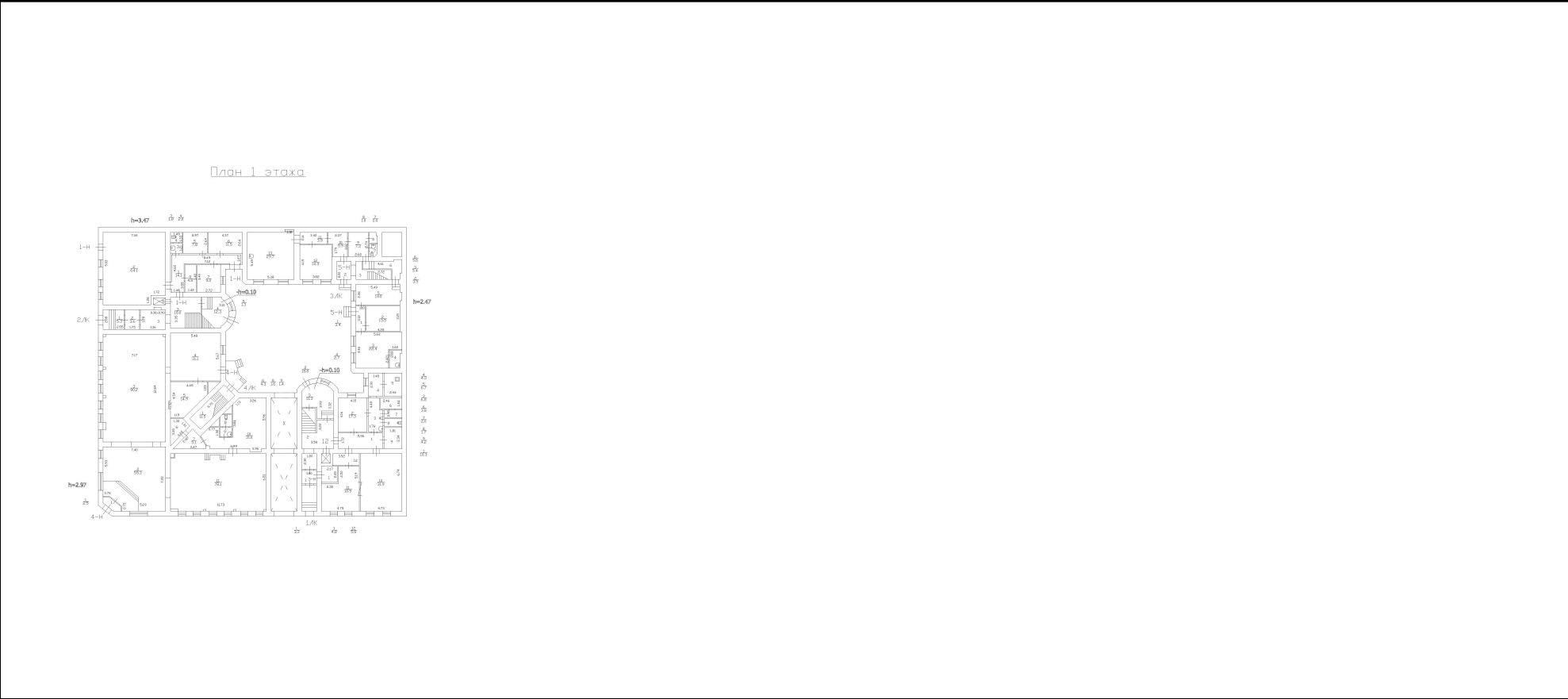
инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
06.02.2025г. № КУВИ-001/2025-31001253		
Кадастровый номер:		78:07:0003170:4459
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют


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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
06.02.2025г. № КУВИ-001/2025-31001253			
Кадастровый номер: 78:07:0003170:4459		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

(помещения, прочих составляющих здания/сооружения)

Кадастровый номер 78: 7:3170:0:60:12

Предыдущий кадастровый номер 78: _____

Вид кадастровой процедуры: учет, подтверждение, уточнение

Способ образования объекта: первичный, разделение, слияние, иные способы (сопровождающиеся изменением границ)

Адрес объекта: 197022, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 67, литера А

Описательный адрес: Каменноостровский проспект, дом 67, улица Графтио, дом 6/н

Наименование объекта: Контора

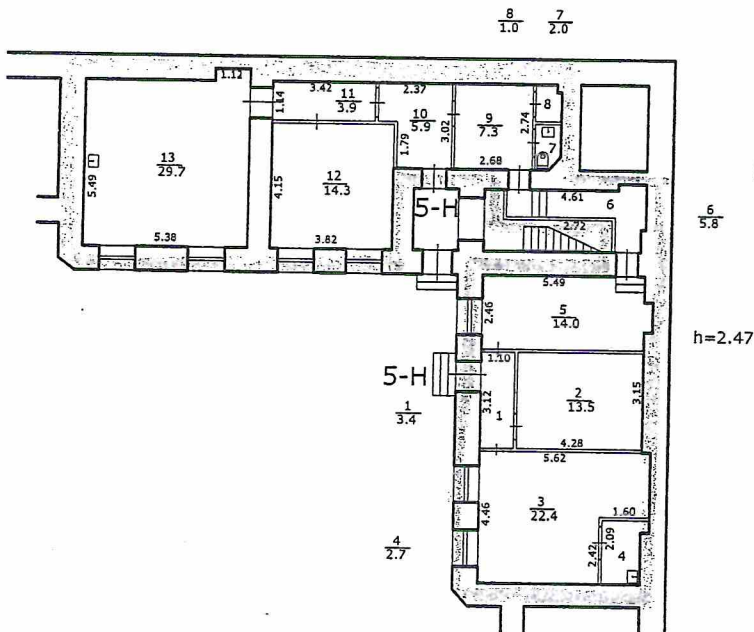
Номер объекта: 5-Н

Этаж: 1

Площадь объекта: 125,9 м²

Назначение объекта: нежилое

(жилое/нежилое)



Перепланировка самовольная/утверж
№ пом. (части): 5-Н
Основание: отсутствует
Границы объекта изменены / не изменены
«25» 12 2006
Исполнитель: Васильева

Условные обозначения:

- граница вторичного объекта недвижимости
- арендуемая часть помещения

Дополнительные сведения: Границы объекта не изменены.

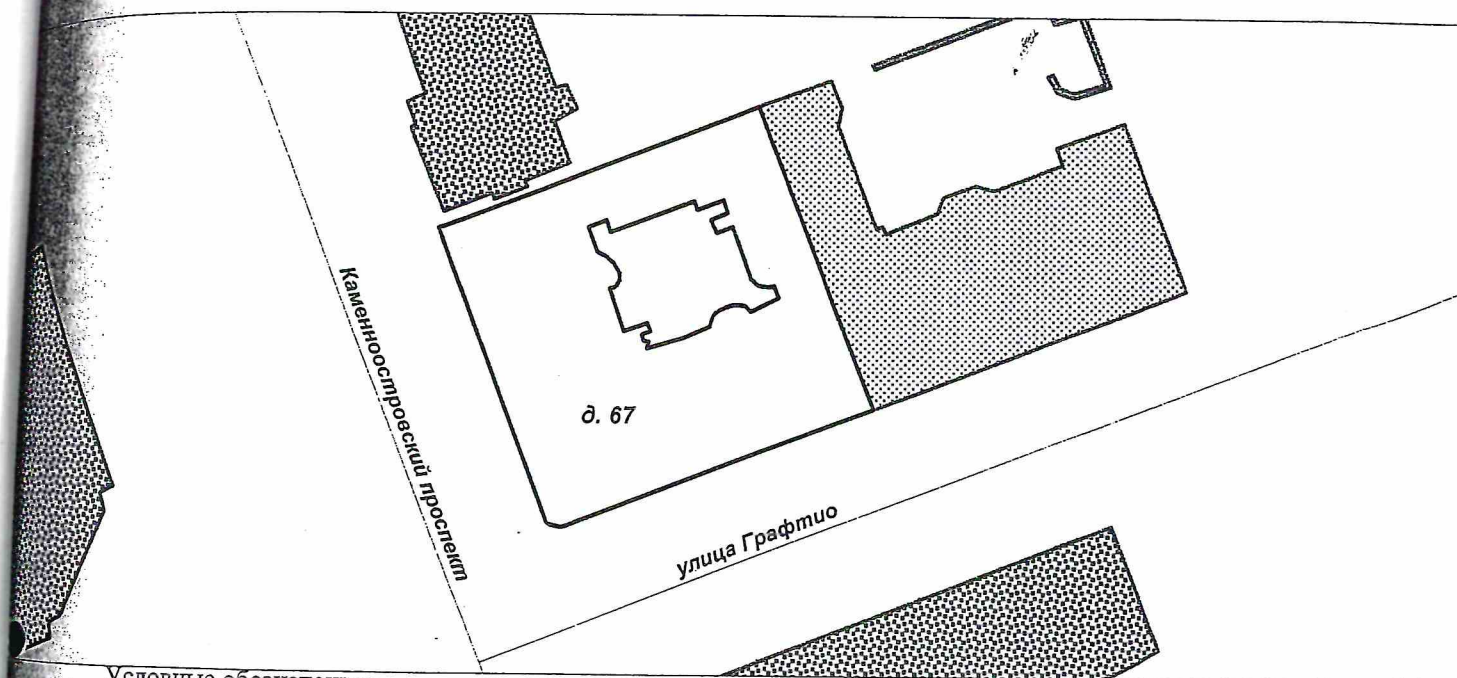
Государственный кадастр недвижимости Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Петроградского района

М.П. «15» 12 2006 г.
Санкт-Петербург

М.П. «25» 12 2006 г.
А.Н.Козодаев

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: 197022, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 67, литера А
Описательный адрес: Каменноостровский проспект, дом 67, улица Графтио, дом б/н



Условные обозначения:

— - граница строения

Дополнительные сведения о строении: Границы объекта не изменены.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Петроградского района

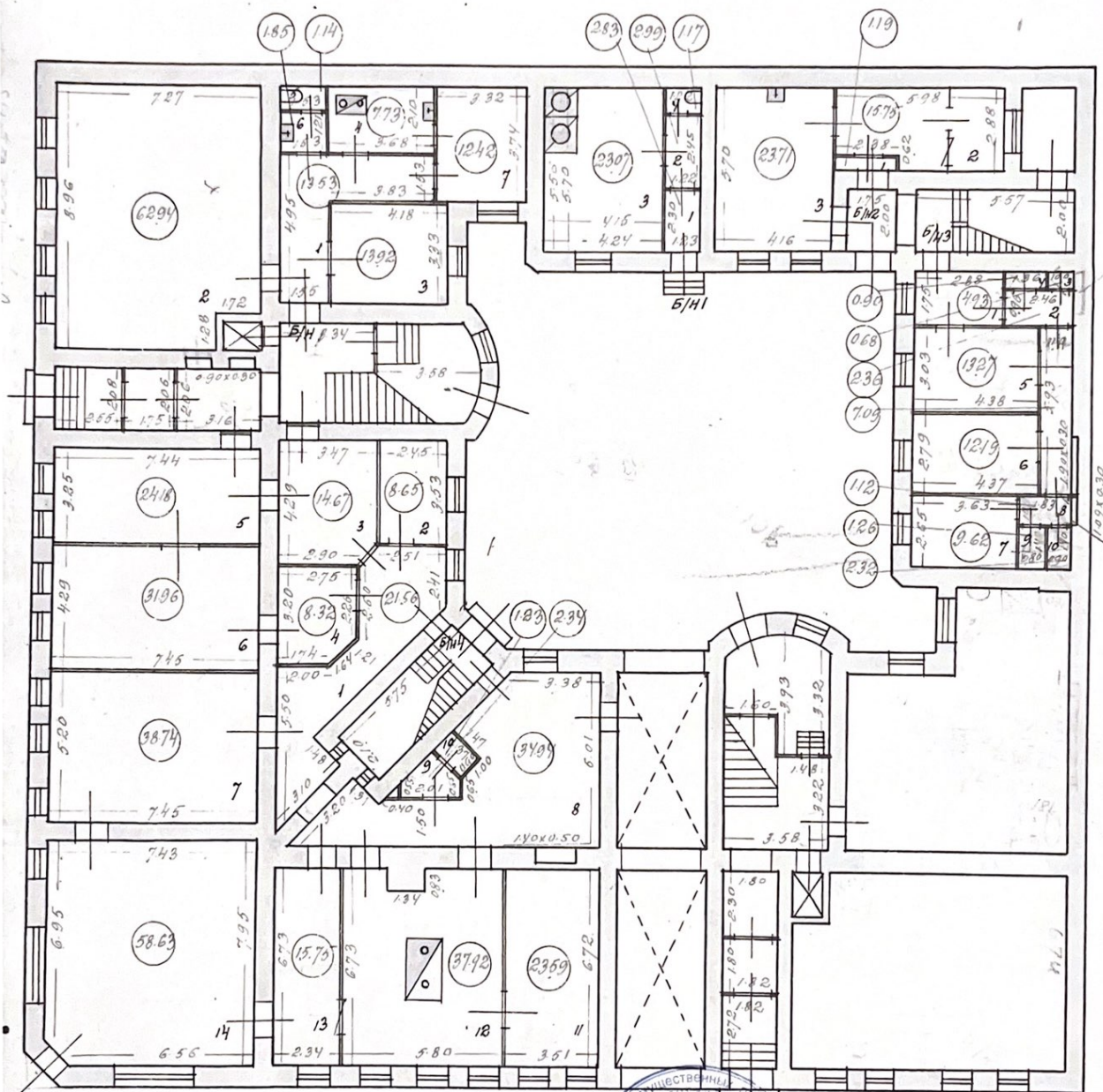

А.Н. Козодаев

М.П. « 28 » 12 200 г.

г. Санкт-Петербург,
Канонеростровский пр., д. 67, литер А

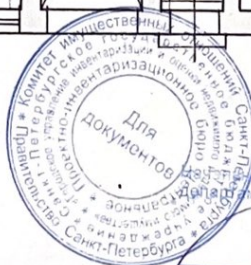
КОПИЯ

План 1 этажа.



Пом. 5/н 3, 5/н 1, 5/н 2

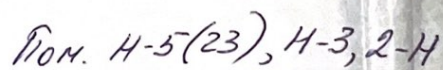
По состоянию на 1931 г.



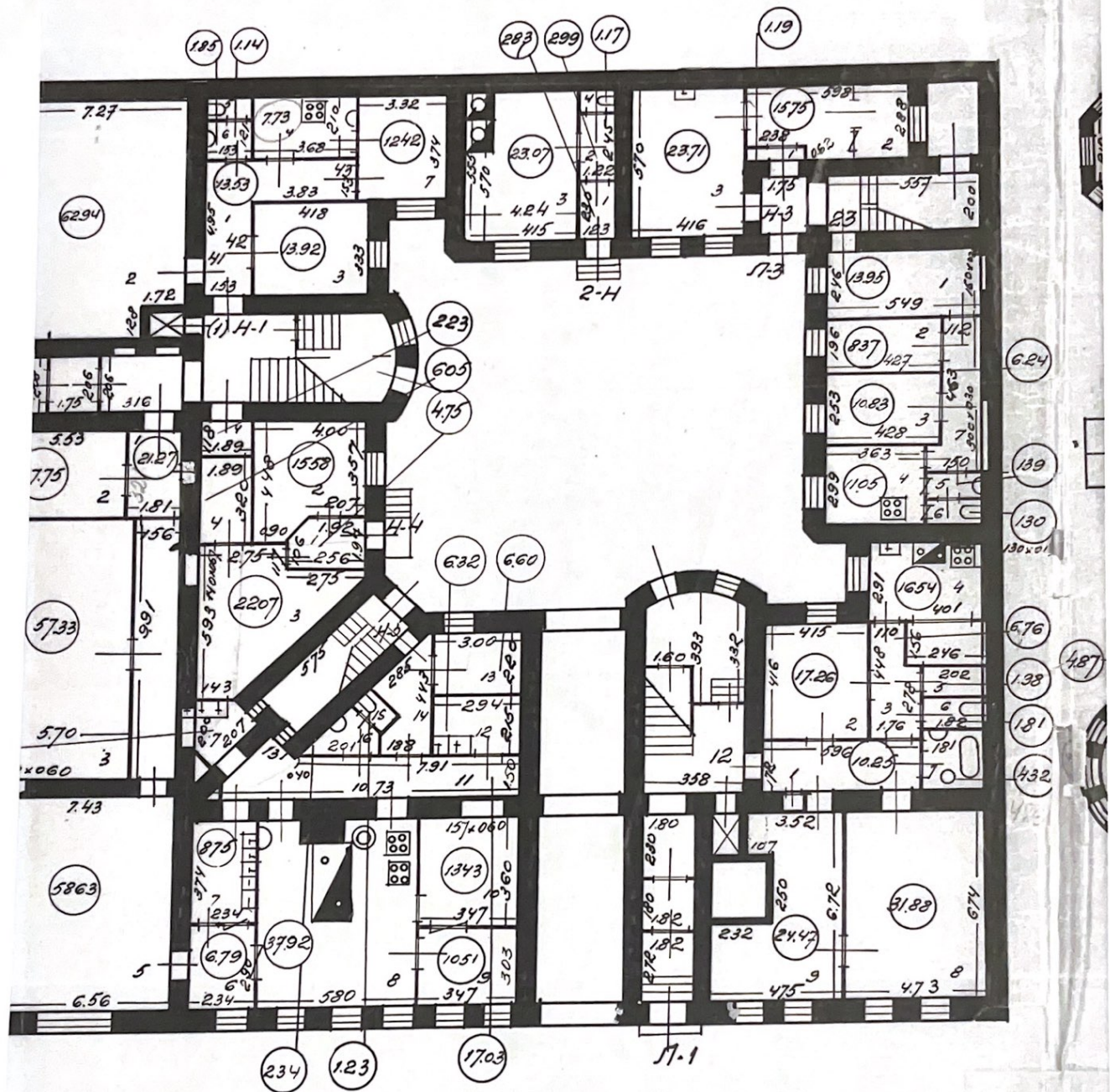
КОПИЯ ВЕРНА

В.Б. Антипина
17.01.2024

КОПИЯ



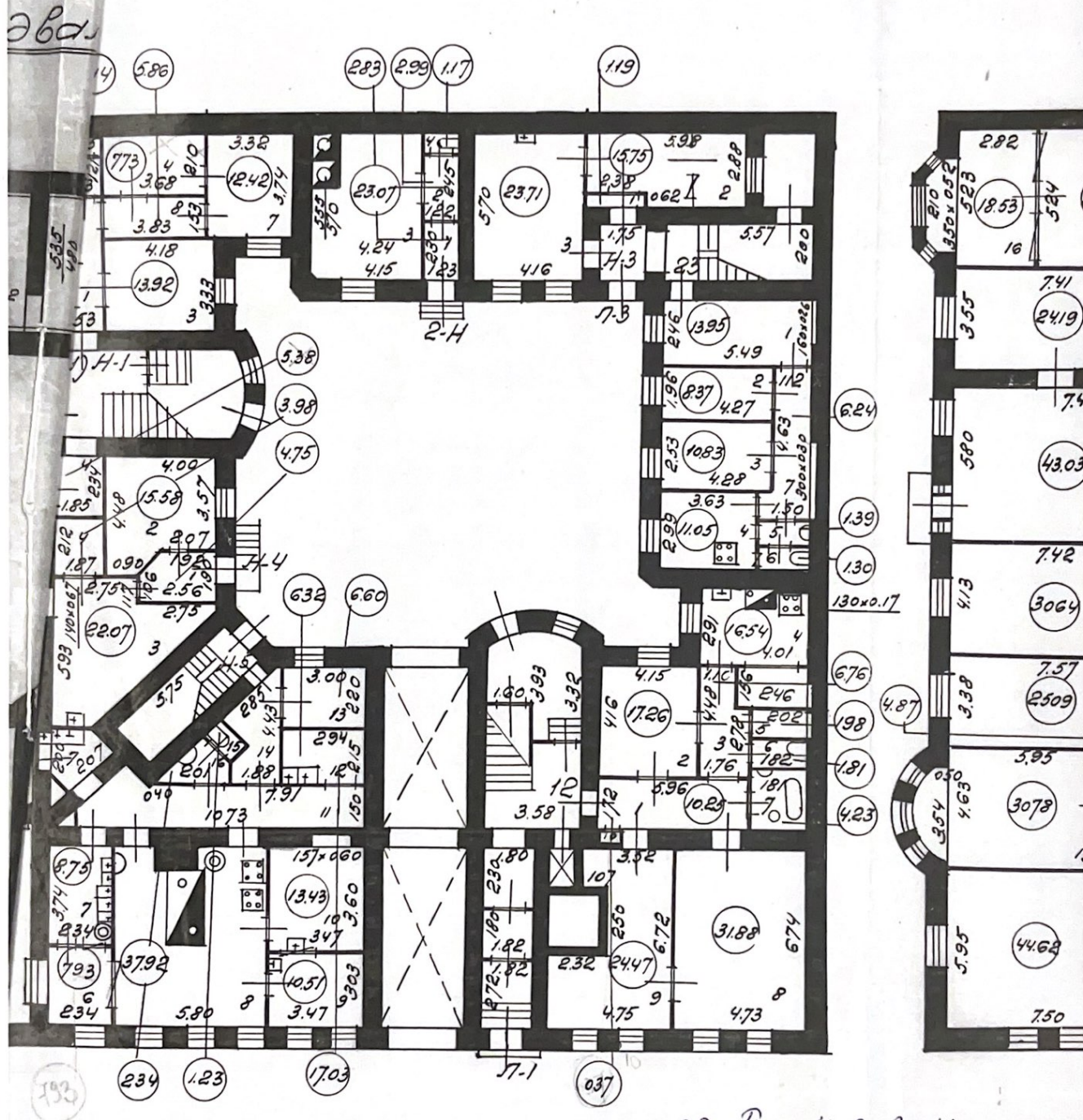
По состоянию на 1953г.



2. Санкт-Петербург,
Канонерский канал, д. 64, литер А

КОПИЯ

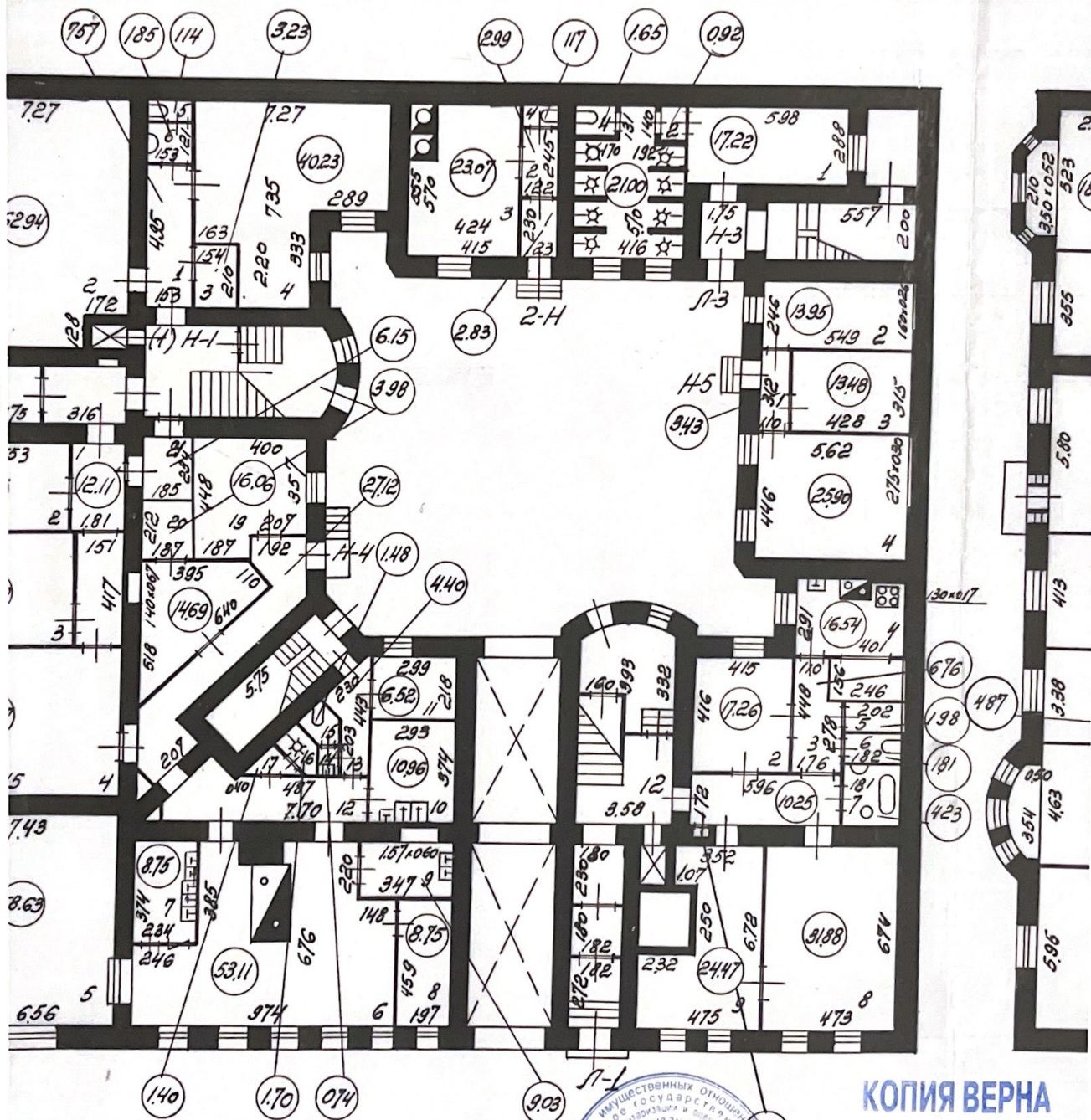
План 1 этажа



кв. 23, Под. Н-3, 2-Н

По состоянию на 1962

КОПИЯ

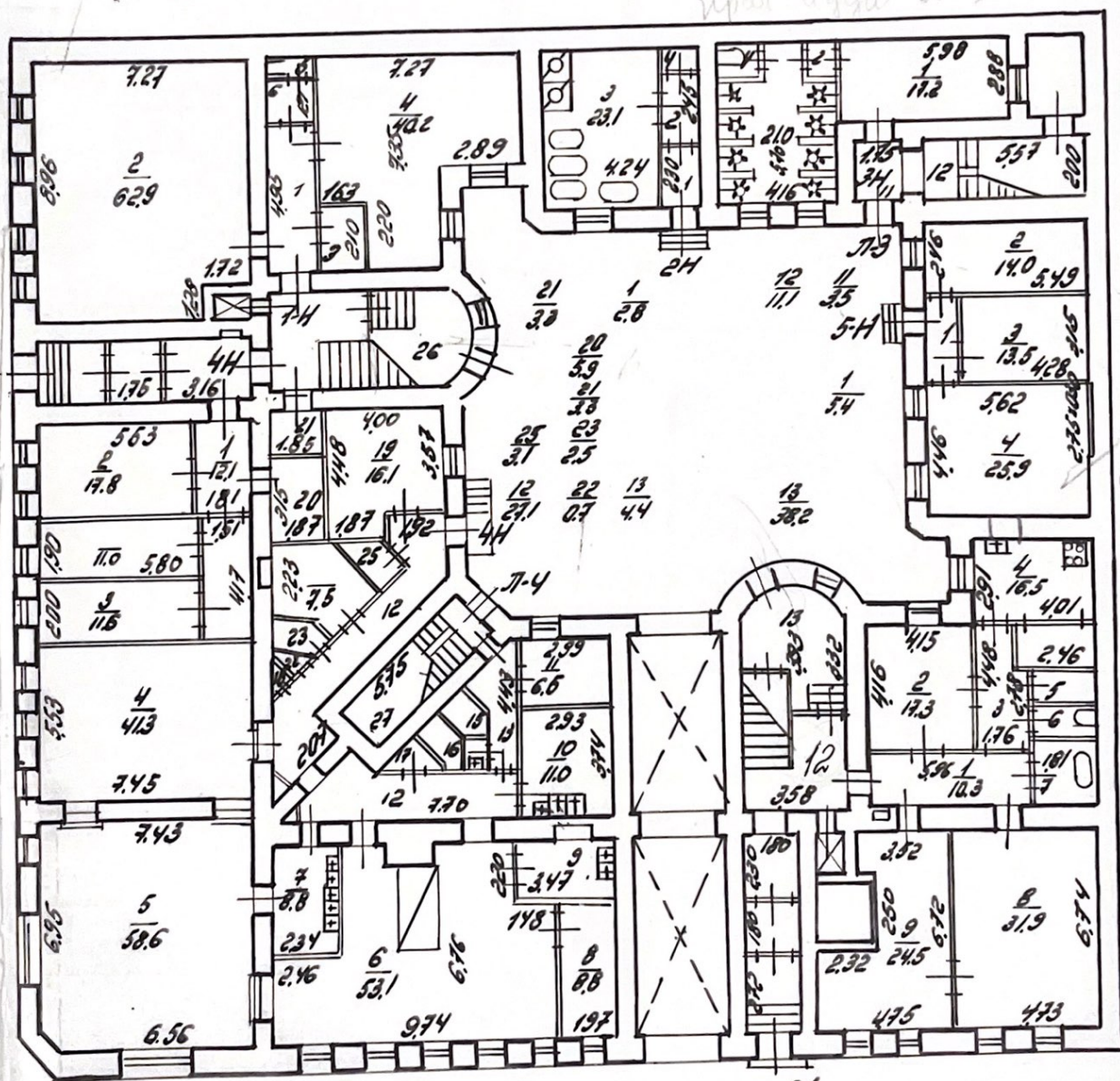


По состоянию на 1969 г.

КОПИЯ ВЕРНА

17.01.2024

КОПИЯ

$$\frac{1}{76} \quad \frac{6}{19} \quad \frac{5}{11} \quad \frac{3}{32}$$


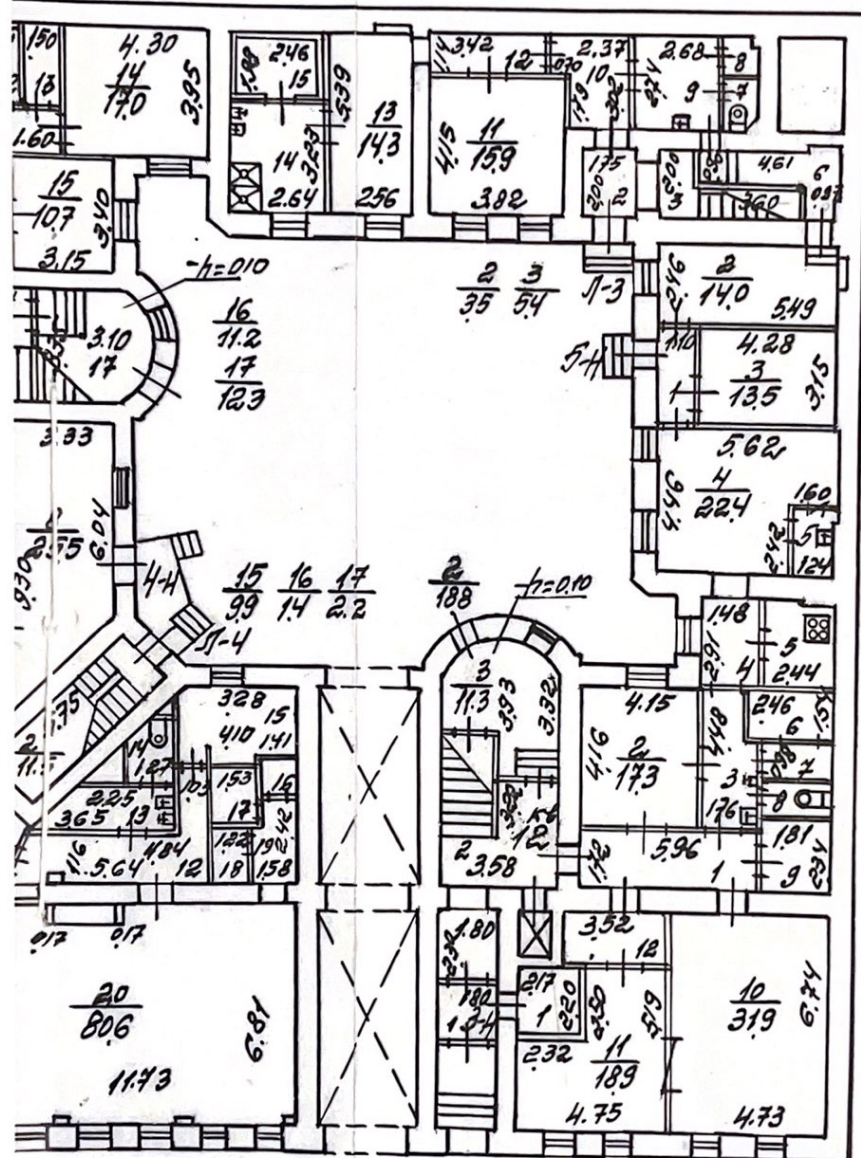
Пом. 2-Н, 3-Н, 5-Н $\frac{17}{1.4}$ $\frac{16}{1.7}$ $\frac{15}{0.7}$

По состоянию на 1984 г.

2. Салки - Глинебург,
Кандиловский пр., д. 67,
План 1 этажа метра А

КОПИЯ

$\frac{12}{9} \frac{13}{38} \frac{16}{112} \frac{17}{115}$ $\frac{14}{86} \frac{15}{49}$ $\frac{12}{39} \frac{10}{59} \frac{9}{73} \frac{7}{20} \frac{8}{10} \frac{6}{58}$ $h=3.20$
 90 м. ш. 2.68



$\frac{1}{34}$

$\frac{5}{2.7}$

$\frac{4}{4.3}$

$\frac{5}{6.7}$

$\frac{3}{6.8}$

$\frac{6}{3.8}$

$\frac{7}{2.0}$

$\frac{8}{1.7}$

$\frac{9}{4.2}$

$\frac{1}{10.3}$

$\frac{13}{40} \frac{14}{17} h=3.47$ $\frac{18}{18} \frac{19}{38}$ $\frac{1}{33}$ $\frac{1}{4.8}$ $\frac{12}{58}$

Пом. 5-14

По состоянию на 1997, 1999г.

без проекта
завдання.

КОПИЯ

$$h=3.34$$

$$\frac{2}{44}$$
$$\frac{3}{69}$$
$$\frac{4}{2.3}$$
$$\frac{5}{1.2}$$
$$\frac{6}{1.2}$$

٦٠

一

—

六

4

$$h = 3.43$$

Кв. 3

по состоянию на 2005 г.

14.12.2023

кв 24

по состоянию на 2009 г.

КОПИЯ
ВЕРНА

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

КОПИЯ

Адрес Каменноостровский проспект, дом 67

Литер строения по ген. плану А

Инв. № 172/9

Имеются ли в помещении	Да\Нет
Водопровод	Да
Канализация	Да
Ванная	Да
Горячее водосн.	Нет
Газ	Да
Душевая	Нет

Этаж 2

Помещение 24

Назначение помещения квартира

Использование помещения

Система отопления Групповые котельные

№ п/п	№ части	Наименование части помещения	Этаж	Высота	Формула для вычисления площадей	Общая площадь, кв.м	В том числе площадь, кв.м				Кроме того прив. площадь балконов, лоджий и т.п.	Приме- чание
							жилая		спец. назн.	вспом.		
							общая	в т.ч. под печами				
1	1	коридор	2	3.43		5.20				5.20		
2	2	коридор				4.40				4.40		
3	3	коридор				6.90				6.90		
4	4	коридор			(1.66+0.85)/2*0.95	1.20				1.20		
5	5	туалет			(0.30+1.08)/2*1.19+1.08*1.01-1.44 *0.23	1.60				1.60		
6	6	душевая			1.56*0.50+(1.56+0.88)/2*0.78	1.70				1.70		
7	7	кухня			геронп(3.57,3.65,0.97)+геронп(3.3 9,3.65,0.97)+(2.14+0.58)/2*2.94	7.40				7.40		
8	8	комната				12.30	12.30					
9	9	комната				13.30	13.30					
Итого						54.00	25.60	0.00	0.00	28.40	0.00	

Текущие изменения
№ пом. (части): 24
Основание: самопольная перепланировка
Границы объекта изменены / не изменены
« 24 » _____ 2009 г.
Исполнитель _____



по состоянию на 2009 г.

КОПИЯ
ВЕРНА

14.10.05 г. Чуваш
г. СТО, Конференц-оспеловскее пр.,
дом 67, метра А.

Литер строения по ген. плану

ИНВ. № кл. 172
уч. 9

Имеются ли в помещении	Да, нет
Водопровод.	да
Канализация.	да
Ванна.	нет
Горячее водосн.	нет
Газ.	да

Этаж 2 Помещение 3
Назначение помещения жилое
Использование помещения жилое
Система отопления ц/о

№ п/п	№ части помещения	Назначение части помещения	Высота в метрах	ФОРМУЛЫ ДЛЯ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ	Площадь в кв. метрах				
					общая полезная	в том числе			
						основная		спец. назнач.	подсобная
						общая	в т.ч. под печами		
1	коридор	3,43	2,90 x 1,46	5,1				5,1	
2	уборной		1,45 x 2,90	5,1				5,1	
3	комната		2,33 x 4,20	12,1	12,1				
4	-//-		4,20 x 2,10	8,8	8,8				
5	-//-		3,60 x 4,15	14,9	14,9				
6	-//-		4,09 x 3,59	14,7	14,7				
7	кухня		2,80 x 4,05	11,3				11,3	

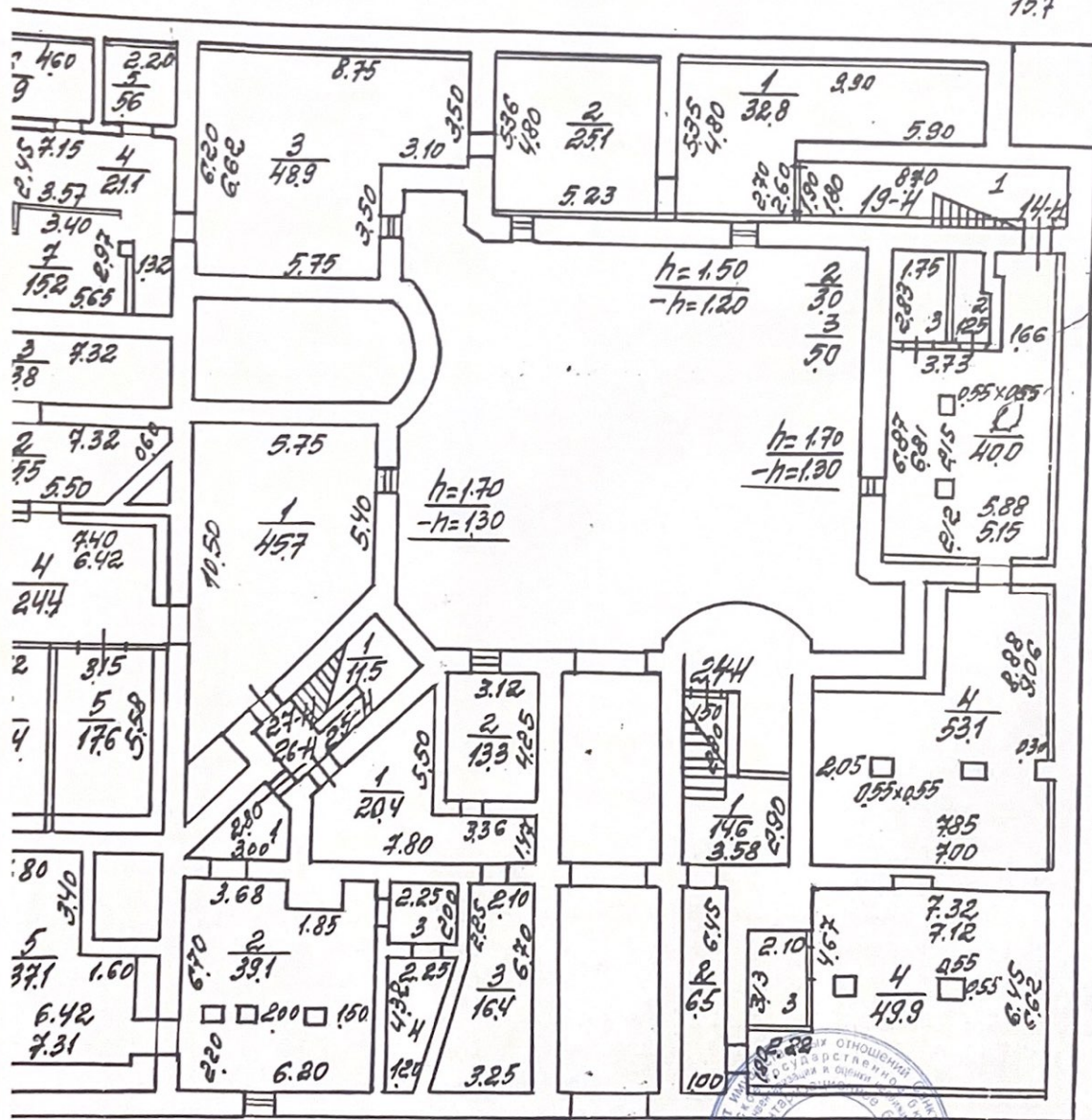
[illegible]

1m f

ОПЯ

Лист № 1

План подвала

$$\frac{1}{15.7}$$

$$\begin{array}{r} h = 1.64 \\ - h = 1.30 \\ \hline \end{array}$$
$$\frac{1}{35}$$
$$\frac{3}{4.5} \quad \frac{4}{7.4}$$

пач. 19-Н

по состоянию на 1997

$$\frac{3}{6.6} \quad h = 1.68$$

$$\frac{3}{6.6} \quad -h = 1.30$$

В.Б. Митичеса

14.12.2023

ном. 14-Н

по состоянию на 1997 г.

Масштаб 1:200

КОПИЯ
ВЕРНА

г. СПб, Каменноостровский пр.,
дом 67, литера А.

КОПИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

Литер строения по ген. плану А

Инв. № 142
уч. 9

Имеются ли в помещении	Да, нет
Водопровод	нет
Канализация	нет
Ванна	нет
Горячее водосн.	нет
Газ	нет

Этаж подвал Помещение 19-Н
Назначение помещения необслужив. подвал
Использование помещения н
Система отопления н

№ п/п	№ части помещения	Назначение части помещения	Высота в метрах	ФОРМУЛЫ ДЛЯ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ	Площадь в кв. метрах				
					общая полезная	в том числе			подсобная
						основная		спец. назнач.	
						общая	жилая		
	1	подвал	1.50	$4,80 \times 4,00 + 5,90 \times 2,30$	32,8			32,8	
	2	-и-	-и- 1.20	$4,80 \times 5,23$	25,1			25,1	
	3	-и-		$3,10 \times 3,50 + 6,62 \times 5,45$	18,9			18,9	
	4	-и-		$3,85 + 2,25 \times 0,85 + 2$					

№ п/п	№ части помещения	Назначение части помещения	Высота в метрах	ФОРМУЛЫ ДЛЯ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ	Площадь в кв. метрах				
					общая полезная	в том числе			подсобная
						основная		спец. назнач.	
						общая	жилая в т.ч. под печами		
				$+ 2,45 \times 3,54 + 1,34 \times 3,25 + 1,32 \times 3,45 - 0,40 \times 0,30$	21,1			21,1	
5	н			$2,20 \times 2,55$	5,6			5,6	
6	н			$2,58 \times 4,60$	11,9			11,9	
7	н			$1,40 \times 0,20 + 3,40 \times 2,94 + 1,45 \times 2,14 + 1,54 + 2,14 \times 0,85 + 2$	15,2			15,2	
по состоянию на 1997 г									
Итого . . .					160,6			160,6	

Адрес

Лит

Вод
Кан
Ван
Гор
Газ
Дух

№ п/п

1
2
3
4
5

по состоянию на 1997 г.

14.12.2013

КОПИЯ
ВЕРНА

КОПИЯ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

Литер строения по ген. плану *А*

ИНВ. № 172
уч. 9

Имеются ли в помещении	Да, нет
Водопровод.	<u>нет</u>
Канализация.	<u>нет</u>
Банна.	<u>нет</u>
Горячее водосн.	<u>нет</u>
Газ.	<u>нет</u>

Этаж подвал Помещение 14-Н
Назначение помещения испыт. подвал
Использование помещения _____
Система отопления _____

№ п/п	№ части помещения	Назначение части помещения	Высота в метрах	ФОРМУЛЫ ДЛЯ ВЫЧИСЛЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ	Площадь в кв. метрах				
					общая полезная	в том числе			
						основная		спец. назнач.	подсобная
						общая	жилая		
1	1004600	1.40	$5,15 \times 6,81 + 3,16 \times 1,30 \times 1,66 + 1,00 \times 0,25 - 0,55 \times 0,55 \times 2$	49,0				49,0	
2	-	-	$1,25 \times 1,44 + 1,36 \times 0,85$	3,0				3,0	
3	-	-	$2,83 \times 1,75$	5,0				5,0	
4	-	-	$8,88 \times 4,60 - 3,15 \times 4,34 - 0,55 \times 0,55 \times 2 -$						

[illegible]

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

Проектно-инвентаризационное бюро Центрального департамента кадастровой
деятельности

Инв. № документа 3108/23



Технический паспорт на помещение
по архивным данным
по состоянию на 01 декабря 1999 года

Адрес: г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 67, литера А,
помещение 5-Н

I. Общие сведения о строении

Год постройки: 1908

Год последнего капитального ремонта: _____

Этажность: 7 (1-2-7, в том числе мансарда) , подвал , _____
надземная подземная кроме того

Материал стен: кирпичные оштукатуренные, мансарда - деревянные

Материал перекрытий: по металлическим балкам деревянное заполнение чердачных , по металлическим балкам деревянное заполнение междуэтажных , по металлическим балкам бетонное заполнение подвальных

Площадь застройки строения: 1173.0 кв. м

Общая площадь строения: 5538.1 кв. м

Объем строения: 29557 куб. м

II. Сведения о помещении

Назначение	Нежилое
Использование	Канторское
Тип	Нежилое помещение
Этаж	1
Высота помещения	1.88/2.68/3.20
Общая площадь помещения	125.6

Благоустройство помещения:

отопление: центральное ☒ горячее водоснабжение: центральное ☐

водопровод ☒ канализация ☒ газоснабжение ☐ электроплита ☐

мусоропровод ☐ наличие лифтов/подъемников ☐

сигнализация ☐ вентиляция ☐

прочие горячее водоснабжение от электрического водонагревателя, электроснабжение

Инвентаризационная стоимость помещения в ценах 2023 года составляет 1679085
(Один миллион шестьсот семьдесят девять тысяч восемьдесят пять) рублей*
*) стоимость определена в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от
28.12.2012 г. № 1408

Дополнительные сведения:

Технический паспорт по архивным данным
составлен по состоянию на

01 декабря 1999 года
(дата обследования)

Исполнитель

Орлова А.П.
(Ф.И.О.)

12 декабря 2023 года
(дата изготовления)

Начальник ПИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности



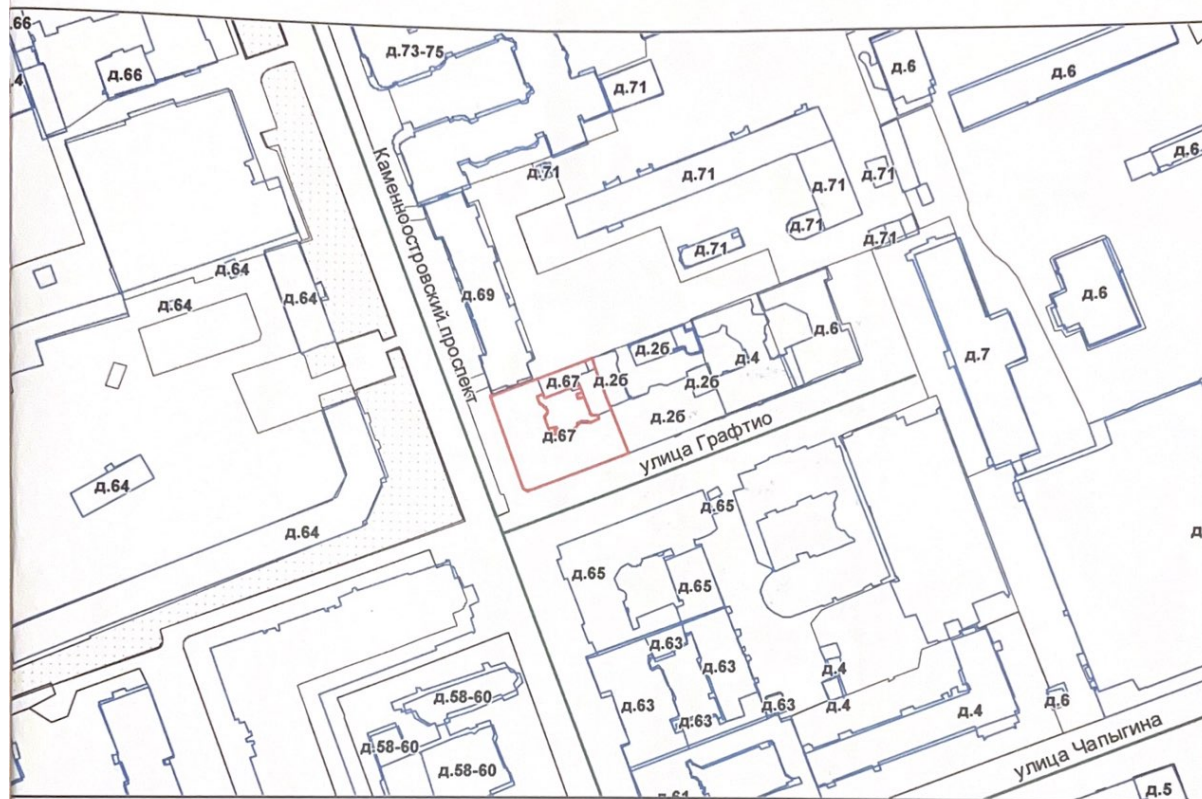
(В.Б.Митичева)

Приложение к техническому паспорту на помещение:

1. Ситуационный план 1 листов
2. поэтажный план, с указанием границы помещения 1 листов
3. Ведомость помещений и их площадей 1 листов

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 67, литера А
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 67, г.Санкт-Петербург, улица Графтио, дом б/н



М 1:2000

словные обозначения
— граница строения

Начальник ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности



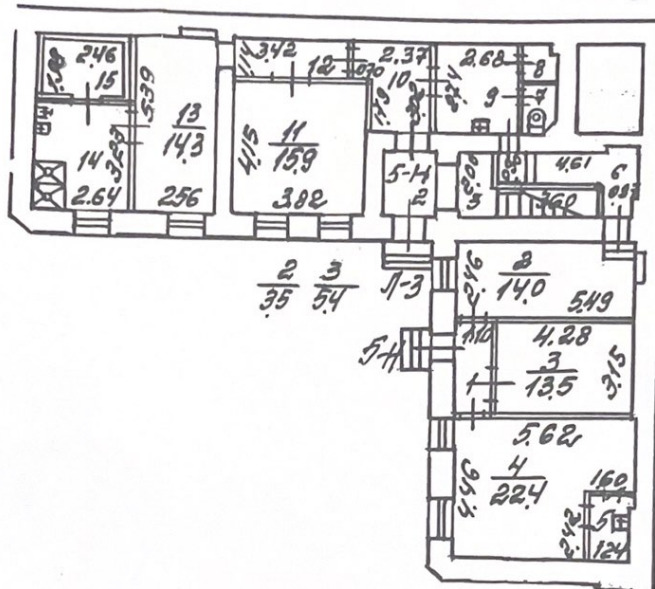
М.П.

(В.Б.Митичева)
«12» декабря 2023 г.

План части 1 этажа

$$\frac{12}{3.9} \quad \frac{10}{5.9} \quad \frac{9}{7.3}$$
$$\frac{12}{3.9} \quad \frac{10}{5.9} \quad \frac{9}{7.3}$$
$$\frac{7}{20} \quad \frac{8}{10} \quad \frac{6}{58}$$
$$\frac{7}{20} \quad \frac{8}{10} \quad \frac{6}{58}$$
$$h = 3.20$$

$\eta = 3.20$
90 нозы. 2.68


$$\frac{1}{34}$$
$$\frac{5}{2.7}$$


По состоянию на 01.12.1999

ГБУ "ГУИОН"

Проектно-инвентаризационное бюро Центральное
департамента кадастровой деятельности

ИНВ. N

11/01-743

Лист
N 1 из 1

Санкт-Петербург
Каменноостровский проспект, дом 67, литера А
План помещения 5-Н

Масштаб
1:200

Data

[illegible]

Должность

Ф.И.О.

Подпись

12.12.2023

Исполнил

Исполнитель

Орлова А.П.

12.12.2023

Проверил

Руков. группа

Шилова Н.А	
------------	--

[Signature]

Проектно-инвентаризационное бюро Центрального департамента кадастровой
 деятельности
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 67, литера А,
 помещение 5-Н



Нежилые помещения

Этаж	№ поме- щения	№ части поме- щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	5-Н	1	коридор	3.4		3.20	
		2	комната	14.0		3.20	
		3	комната	13.5		3.20	
		4	комната	22.4		3.20	
		5	мочная	2.7		3.20	
		6	коридор	5.8		1.88	
		7	уборная	2.0		3.20/2.68	
		8	кладовая	1.0		3.20/2.68	
		9	коридор	7.3		3.20/2.68	
		10	коридор	5.9		3.20/2.68	
		11	комната	15.9		3.20/2.68	
		12	коридор	3.9		3.20/2.68	
		13	комната	14.3		3.20/2.68	
		14	душевая	8.6		3.20/2.68	
		15	сауна	4.9		3.20/2.68	
Итого по помещению 5-Н:				125.6			

По состоянию на 01.12.1999

Исполнил:

Проверил:

Начальник ПИБ Центрального
 департамента кадастровой
 деятельности:

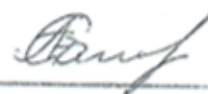


Орлова А.П. /

Шилова Н.А. /

В.Б.Митичева /

« 12 » _____ декабря 2023 г.



**ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
многоквартирного дома**

Дата составления: 31.10.2013

Район Санкт-Петербурга: Петроградский
Улица (проспект): Каменноостровский пр.
Номер дома: 67 Корпус - Литера А
Наименование УО: ЗАО "ПРЭО "Нежилой фонд"
Категория: Дореволюционной постройки, не прошедшие капитальный ремонт
Инвентарный номер: -
Кадастровый номер: -
Дата приватизации первого помещения: 07.04.1993
Составил:
Проверил:

Санкт-Петербург
2013 г.

1. Общая часть

1.1. Техничко-экономический паспорт многоквартирного дома (далее ТЭП) предназначен для обеспечения собственников и нанимателей жилых помещений, собственников нежилых помещений, управляющих и обслуживающих организаций полными и достоверными сведениями о потребительских свойствах, технических и экономических характеристиках многоквартирного дома.

1.2. ТЭП многоквартирного дома содержит подробные данные о составе и объёмах (площади) конструктивных элементов и инженерных систем здания, сведения по оценке их технического состояния, полученные на основании визуальных осмотров (обследований) домов и рекомендации по проведению текущего ремонта здания и капитального ремонта его отдельных элементов.

1.3. Данные ТЭП многоквартирного дома используются в процессе управления содержанием и ремонтом этого дома в целях:

- организации надлежащей технической эксплуатации жилых зданий;
- адресного планирования капитального и текущего ремонта;
- расчета затрат на содержание ремонта общего имущества многоквартирного дома, в т.ч. определения потребной численности и фонда заработной платы работников управляющих и обслуживающих жилищных организаций по каждому многоквартирному дому;
- для ведения лицевого счета многоквартирного дома.

1.4. Данные ТЭП многоквартирных домов в Санкт-Петербурге обобщаются в виде единой информационной базы для использования в целях решения технических, экономических и финансовых задач, возникающих в процессе оперативного управления жилищным фондом города.

1.5. Техничко-экономический паспорт заполняется и ведется собственниками, управляющими организациями (управляющими).

1.6. Информация, представленная в ТЭП актуализируется дважды в год на основании материалов плановых весенних и осенних технических осмотров здания. Данные паспорта корректируются также по результатам работ текущего и капитального многоквартирного дома, а также на основании материалов ГУ «ГУИОН».

1.7. Техничко-экономический паспорт заполняется и ведется на основании следующих нормативных документов:

- Правила оценки физического износа (ВСН 53-86 (р)),
- Положение по техническому обследованию жилых зданий (ВСН 57-88 (р)),
- Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения (ВСН 58-88 (р)),
- Приказ Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 г. - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда.

2. Общие сведения о многоквартирном доме

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Серия, тип проекта		-
Год постройки		1908
Год проведения реконструкции		-
Общий строительный объем	куб.м.	29557
Площадь здания всего	кв.м.	5538,12
В том числе		
Площадь жилых помещений	кв.м.	1452,22
Площадь нежилых помещений функционального назначения	кв.м.	3394,1
Число лестниц		4
Число этажей		7
Объект культурного наследия		1
Количество проживающих		40
Число лицевых счетов		15
Мансарды	кв.м.	-

2.1. Сведения о капитальном ремонте многоквартирного дома

	Год проведения	Виды работ.	Стоимость выполненных работ, тыс. руб.	Объем работ в натуральных показателях	Ед.изм.
1	2010	Расходы на изготовление проектно-сметной документации			
2	2011	Капитальный ремонт лифтов (с заменой крупных узлов)			
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					

18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					

2.2. Характеристика жилых помещений и их заселения

2.2.1. Отдельные квартиры

	1 ком- натные	2 ком- натные	3 ком- натные	4 ком- натные	5 ком- натные	6 ком- натные	7 и более	Итого
Количество квартир	1	5	8	1				15
Количество комнат	1	10	24	4				39
Общая площадь квартир кв.м.	79,8	281,6	1000,12	90,7				1452,22
Жилая площадь квартир кв.м.	20,1	129,1	654,43	50,5				854,13

2.2.2. Коммунальные квартиры

	1 ком- натные	2 ком- натные	3 ком- натные	4 ком- натные	5 ком- натные	6 ком- натные	7 и более	Итого
Количество квартир	0							0
Количество комнат	0							0
Общая площадь квартир кв.м.								0
Жилая площадь квартир кв.м.								0

2.2.3. Общежития

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Количество комнат в общежитии	шт.	0
Общая площадь общежитий	кв.м.	0
Жилая площадь общежитий	кв.м.	0

2.2.4. Прочие показатели

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Количество встроенных нежилых помещений	шт.	-
Общая площадь встроенных нежилых помещений	кв.м.	3394,1

2.3. Эксплуатационные показатели общего имущества

Уборочные площади общего имущества многоквартирного жилого дома (м2)

Наименование общего имущества	Показатель		
Уборочная площадь лестничных маршей и площадок	475		
Уборочная площадь коридоров мест общего пользования	-		
Служебные помещения, всего	216,8		
В том числе			
Офисные помещения	-		
Красные уголки, клубы, детские комнаты	-		
Технические помещения (теплоцентры, водомерные узлы, электрощитовые, мусороприемные камеры и т.п.)	216,8		
Прочие	-		
Придомовая территория, всего	257		
В том числе			
С усовершенствованным покрытием, всего	257		
в том числе по классам	1 класс (двор)	2 класс	3 класс
Всего	257	-	-
Механизированная уборка	-	-	-
Ручная уборка	257	-	-
С неусовершенствованным покрытием, всего	-		
в том числе по классам	1 класс	2 класс	3 класс
Всего	-	-	-
Механизированная уборка	-	-	-
Ручная уборка	-	-	-
Без покрытия, всего	-		
в том числе по классам	1 класс	2 класс	3 класс
Всего	-	-	-
Механизированная уборка	-	-	-
Ручная уборка	-	-	-
Газоны	-		

3. Экспликация земельного участка

Территория, м2

Общая площадь земельного участка по документам	1386		
Общая площадь земельного участка по фактическому пользованию, всего	1430		
В том числе			
Застроенная, всего	1173		
Незастроенная, всего в том числе	257		
Твердые покрытия, всего	257		
в том числе	проезды	тротуары	прочие
	213	44	-
Площадки	детские	спортивные	всего
	-	-	-
Зеленные насаждения, всего	-		
в том числе	Сквер	Газон с деревьями	Газон, цветники, и т.п.
	-	-	-

4. Инженерное оборудование *

4.1. Отопление

Центральное	<input checked="" type="checkbox"/>
Автономная котельная	<input type="checkbox"/>
Печное	<input type="checkbox"/>

4.2. Холодное водоснабжение и канализация

Холодное водоснабжение и канализация	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------------------	-------------------------------------

4.3. Горячее водоснабжение

Центральное	<input type="checkbox"/>
От газовых колонок	<input checked="" type="checkbox"/>
От дровяных колонок	<input type="checkbox"/>

4.4. Электроснабжение

Центральное	<input checked="" type="checkbox"/>
-------------	-------------------------------------

4.5. Газоснабжение

Центральное	<input checked="" type="checkbox"/>
Нецентральное	<input type="checkbox"/>

Способ прокладки сетей газоснабжения

4.6. Вентиляция

Вентиляция	<input checked="" type="checkbox"/>
------------	-------------------------------------

4.7. Водостоки

Внутренние водостоки	<input type="checkbox"/>
Наружные водостоки	<input checked="" type="checkbox"/>

4.8. Мусоропроводы

Мусоропроводы	<input type="checkbox"/>
---------------	--------------------------

5. Специальное инженерное оборудование *

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Лифты, всего	шт.	3
В том числе		
с раздвижными дверями	шт.	3
с открывающими дверями	шт.	0
ПЗУ (переговорно-замочное устройство)	шт.	-
Кодовый замок	шт.	-

АППЗ (система автоматической противопожарной защиты дома)	<input type="checkbox"/>
Объединенные диспетчерские системы	<input type="checkbox"/>
Телефон (общедомовые распределительные сети и устройства)	<input checked="" type="checkbox"/>
Радио (общедомовые распределительные сети и устройства)	<input checked="" type="checkbox"/>
Антенны коллективного пользования	<input checked="" type="checkbox"/>
Кабельное ТВ	<input checked="" type="checkbox"/>

* — наличие вида инженерного оборудования обозначается ☒

6. Общие показатели конструктивных элементов и инженерных систем и их частей в составе общего имущества многоквартирного дома

6.1. Фундаменты

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь цоколя	кв.м.	55
Площадь отмостки	кв.м.	110
Объем фундамента	куб.м.	274

6.2. Стены и перегородки

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь наружных стен	кв.м.	4030
Площадь внутренних стен и перегородок	кв.м.	5240

6.3. Перекрытия

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь междуэтажных	кв.м.	6159
Площадь подвальных	кв.м.	1026
Площадь чердачных	кв.м.	1092

6.4. Полы

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь цементных полов на лестничных клетках	кв.м.	166,8
Площадь плитки ПВХ на л/к	кв.м.	-
Площадь полов из керамической плитки	кв.м.	89,8
Площадь полов гранитных, мраморных	кв.м.	-
Площадь цементных полов в теплоцентрах, водомерных узлах и щитовых	кв.м.	21,9
Площадь цементных полов в мусоросборных камерах	кв.м.	-
Площадь цементных полов в приямках	кв.м.	-
Площадь цементных полов в машинных отделениях	кв.м.	13,4

6.5. Проемы

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Количество оконных проемов, всего	шт.	293
в т.ч. в местах общего пользования	шт.	24
Площадь оконных проемов	кв.м.	554
в т.ч. в местах общего пользования	кв.м.	17

Количество дверных проемов	шт.	17
в т.ч., металлические	шт.	11
Площадь дверных проемов	кв.м.	37
в т.ч., металлические	кв.м.	24
Площадь остекления	кв.м.	41
Площадь подоконных досок	кв.м.	4
Скобяные изделия	компл.	41
Количество подвальных окон	шт.	-
Площадь подвальных окон	кв.м.	-

6.6. Крыша, кровля

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь кровли металлической	кв.м.	1529
Площадь кровли из рулонных материалов	кв.м.	-
Площадь кровли из штучных материалов	кв.м.	-
Площадь обрешетки кровли	кв.м.	1437
Количество стропильных ног	шт.	189
Длина металлического открытия парапета	м.	-
Количество колпаков на вентканалах	шт.	12
Количество вентканалов	шт.	72
Количество флюгарок на канализационных стояках	шт.	12
Количество лазов на кровлю	шт.	3
Количество выходов на чердак	шт.	4
Количество продухов на чердаке	шт.	5
Количество козырьков	шт.	1
Площадь козырьков	кв.м.	1,2
Желоба	м.	138
Количество водосточных труб	шт.	14
Водосточные трубы	м.	308,7
Свесы	м.	-
Водоотводящие стояки	м.	-
Водоотводящие лотки и отводы от здания	шт.	-
Защитные ограждения	м.	124,2

6.7. Отделка внутренняя

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь стен для клеевой окраски мест общего пользования	кв.м.	609,5
Площадь стен для масляной окраски мест общего	кв.м.	745

пользования		
Площадь других поверхностей в местах общего пользования	кв.м.	278,5
Площадь стен в теплоцентрах	кв.м.	27
Площадь поверхности труб	кв.м.	61,5
Площадь поверхности радиаторов в местах общего пользования	кв.м.	26,9
Площадь решеток на лестничных маршах	кв.м.	112
Площадь решеток оконных ограждений	кв.м.	-
Площадь сетки шахт лифтов	кв.м.	-
Площадь почтовых ящиков	кв.м.	1,1
Площадь торцов на лестничных маршах	кв.м.	21
Площадь нижней поверхности лестничных маршей	кв.м.	218,4

6.8. Наружная отделка, фасады

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь фасада, всего	кв.м.	3043
В том числе		
лицевой фасад	кв.м.	1632
дворовый фасад	кв.м.	1411
торцовая часть	кв.м.	-
Площадь штукатурки, всего	кв.м.	2117
В том числе		
лицевой фасад	кв.м.	976
дворовый фасад	кв.м.	1141
торцовая часть	кв.м.	-
Площадь облицовки, всего	кв.м.	325
В том числе		
лицевой фасад	кв.м.	325
дворовый фасад	кв.м.	-
торцовая часть	кв.м.	-
Фактурный и окрасочные слои, всего	кв.м.	2635
В том числе		
лицевой фасад	кв.м.	1224
дворовый фасад	кв.м.	1411
торцовая часть	кв.м.	-
Балконы	шт.	9 / 2
Площадь балконов	кв.м.	24
Лоджии	шт.	-

Площадь лоджий	кв. м.	-
Эркеры	шт.	4
Крыльца	шт.	-
Металлические покрытия на выступающих частях стен	кв.м.	36
Парапеты	м.	-
Карнизы	м.	-
Пояса	м.	-
Тяги	м.	-
Окрытия окон	м.	107,3
Ограждения	м.	-
Длина стыков стеновых панелей	м.	-

6.9. Система теплоснабжения

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Длина разводящей сети	м.	238,4
Количество стояков	шт.	37
Длина стояков в подвалах	м.	40
Длина стояков в квартирах	м.	815,9
Длина разводки в квартирах	м.	322,8
Количество радиаторов на лестничных клетках	шт.	28
Количество радиаторов в квартирах	шт.	269
Запорно-регулирующая арматура	шт.	74
Теплоизоляция	кв.м.	254,2
Калориферы стальные	шт.	-
Конвекторы	шт.	-
Задвижки	шт.	11
Вентили	шт.	-
Трехходовые краны	шт.	-
Элеваторы	шт.	-
Короба	шт.	-
Количество теплоцентров	шт.	1

6.10. Система водоснабжения и канализации

6.10.1. Холодное водоснабжение (ХВС)

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Длина разводящей сети	м.	79
Количество стояков	шт.	12
Длина стояков в подвалах	м.	15,1
Длина стояков в квартирах	м.	259,3

Длина разводки в квартирах	м.	45
Вентили латунные	шт.	-
Количество водомерных узлов	шт.	2
Количество вентилей в подвалах	шт.	-

6.10.2. Канализация

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Длина канализационных труб в подвалах	м.	71,1
Длина канализационных стояков в подвалах	м.	24
Количество стояков	шт.	12
Длина стояков	м.	237,7
Количество крышек ревизий	шт.	52

6.10.3. Горячее водоснабжение (ГВС)

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Длина разводящей сети	м.	-
Длина стояков в подвалах	м.	-
Длина стояков в квартирах	м.	-
Количество стояков	шт.	-
Длина разводки в квартирах	м.	-
Количество задвижек	шт.	-
Количество вентилей в подвалах	шт.	-

6.11. Система электроснабжения

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Вводно-распределительное устройство	шт.	1
Количество групповых щитков в подвале и на л/к	шт.	32
Количество силовых щитов	шт.	2
Количество распределительных щитов	шт.	28
Длина сетей коммунального освещения	м.	1034
Длина сетей питания лифтов и электронасосов	м.	545
Количество счетчиков, всего	шт.	3
в т.ч. двухтарифных	шт.	-
Количество номерных знаков	шт.	
Количество светильников дневного света	шт.	10
Количество светильников с лампами накаливания	шт.	37
Количество светильников с лампами ДРЛ	шт.	-
Количество выключателей	шт.	14

6.12. Помещения специального назначения

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Площадь убежищ	кв. м.	-
Площадь подвалов	кв. м.	615,4
Количество металлических дверей в убежища	шт.	-

6.13. Лифтовое оборудование

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Год ввода лифтов в эксплуатацию	год	рег. №№ 050931 - 2012; 028101 - 1975; 031304 - 1995
Год реконструкции	год	рег. № 028101 - 1991
Год модернизации	год	-

6.14. Мусоропроводы

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Количество стволов	шт.	-
Количество приемо-загрузочных клапанов	шт.	-
Площадь мусороприемных камер	кв. м.	-

6.15. Благоустройство

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Асфальтобетонные покрытия, всего	кв. м.	-
В том числе		
внутридворовые проезды	кв. м.	-
тротуары	кв. м.	-
Покрытия замощенные	кв. м.	-
Количество лестничных указателей	шт.	4
Количество скамеек	шт.	-
Ограждения газонов	кв. м.	-

6.15.1. Детское оборудование

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Бумы	шт.	-
Домики	шт.	-
Качели	шт.	-
Песочницы	шт.	-
Скамейки	шт.	-
Шведские стенки	шт.	-
Ограждение газонов детских площадок	кв. м.	-

6.16. Стоимостные характеристики

Наименование показателя	Ед. измер.	Показатель
Балансовая восстановительная стоимость	руб.	-

7. Энергетические характеристики многоквартирного дома

7.1. Температурные условия

№ пп	Параметры	Единица измерения	Величина
1	Средняя температура внутри квартир (помещений) за отопительный период	°C	-
2	Температура внутреннего воздуха для расчёта систем отопления и вентиляции	°C	-
3	Расчётная температура внутреннего воздуха для расчёта теплозащиты	°C	-
4	Расчётная температура наружного воздуха	°C	-
5	Средняя температура наружного воздуха за отопительный период	°C	-
6	Продолжительность отопительного периода	сут	-
7	Градусо-сутки отопительного периода	°C·сут	-

7.2. Энергопотребление здания

№ пп	Параметры	Единица измерения	Фактическое значение в учётном году	Нормативное значение
1	Тепловая энергия, в т.ч. на отопление и вентиляцию за отопительный период	МВт·ч/год	-	-
	на горячее водоснабжение	МВт·ч/год	-	-
2	Электрическая энергия, в т.ч. на общедомовое освещение	МВт·ч/год	-	-
	на лифтовое оборудование	МВт·ч/год	-	-
	на водоснабжение и канализацию	МВт·ч/год	-	-
	на отопление и вентиляцию за отопительный период	МВт·ч/год	-	-
3	Природный газ	тыс. м3/год	-	-
4	Водопроводная вода	тыс. м3/год	-	-

7.3. Удельные расходы энергоносителей

№	Параметры	Единица	Фактическое	Нормативное
---	-----------	---------	-------------	-------------

пп		измерения	значение в учетном году	значение
1	Тепловая энергия на отопление и вентиляцию за отопительный период	кВт·ч/м ²	-	-
	на горячее водоснабжение	кВт·ч/м ²	-	-
2	Электрическая энергия	кВт·ч/м ²	-	-
3	Природный газ	м ³ /м ²	-	-
4	Водопроводная вода	м ³ /м ²	-	-
5	Удельная эксплуатационная энергоёмкость	кВт·ч/м ² (кг у.т./м ²)	-	-
6	Удельная тепловая характеристика здания	Вт/(м ³ ·°C)	-	-

7.4. Характеристики максимального энергопотребления здания

№ пп	Параметры	Единица измерения	Фактическое значение	Нормативное значение
1.	Установленная мощность систем инженерного оборудования:			
	Тепловая мощность, в т.ч.:		-	-
	отопление	кВт	-	-
	горячее водоснабжение	кВт	-	-
	принудительная вентиляция	кВт	-	-
	воздушно тепловые завесы	кВт	-	-
	Электрическая мощность, в т.ч.:	кВт	-	-
	общедомовое освещение	кВт	-	-
	лифтовое оборудование	кВт	-	-
	вентиляция	кВт	-	-
	прочее (насосы систем отопления, водоснабжения, др.)	кВт	-	-
2.	Среднечасовой за отопительный период расход тепла на ГВС	кВт	-	-
3.	Средние суточные расходы			
	природного газа	м ³ /сут.	-	-
	холодной воды	м ³ /сут.	-	-
	горячей воды	м ³ /сут.	-	-
	электроэнергии	м ³ /сут.	-	-
4.	Удельный максимальный часовой расход тепловой энергии			
	на отопление	Вт/м ²	-	-
	на вентиляцию	Вт/м ²	-	-

5.	удельная тепловая характеристика здания	Вт/(м ³ ·°С)	-	-
----	---	-------------------------	---	---

7.5. Состояние приборного учета в здании

8. Ведомость оценки технического состояния многоквартирного дома

Составляется на основании визуального обследования многоквартирного дома.

№ п/п	Название конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес констр. элемента коэф., %	Физический износ, %	Физический износ с учетом уд. веса конструктивных элементов (гр.5 * гр.6 / 100).	8
1	2	3	4	5	6	7	
1	Фундаменты	Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе	Следы увлажнения цоколя, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	6	43	2,58	
2	Стены	Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе	Глубокие трещины, отслоение штукатурки стен, увлажнение поверхности стен	20	44	8,8	
3	Перегородки	Шлакобетонные, бетонные, кирпичные оштукатуренные	Трещины на поверхности в местах сопряжений со смежными конструкциями	12	45	5,4	
4	Перекрытия	Железобетонные сборные и монолитные	По сроку службы	8	47	3,76	
5	Полы	Из керамических плиток по бетонному основанию Цементные Железные	Стирание поверхности в ходовых местах, выбоины до 0,5 м ² на площади до 25%, отсутствие отдельных плиток, местами вздутия плиток, отставание плиток на площади от 20 до 50%	7	42,232	2,95624	
6	Лестницы	Площадки	Ступени стертые,	4	47	1,88	

		железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косякам или железобетонной плите	ступени местами разбиты, ограждающая решетка расшатана			
7	Крыши	Стропила и обрешетка деревянные	Поражение гнилью стропил, поражение гнилью обрешетки, увлажнение древесины	2	41	0,62
8	Покрытие крыш (кровля)	Из оцинкованной стали	Нарушение примыканий к выступающим частям местами, просветы при осмотре со стороны чердака, ржавчина на поверхности кровли	3	37	1,11
9	Балконы, лоджии, крыльца	Балконы по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия Ограждения балконов и лоджий - металлическая решетка	Следы увлажнения на нижней плоскости плиты, на нижней поверхности следы протечек, трещины	0,5	45	0,225
10	Оконные проемы	Деревянные переплеты	Оконные переплеты расшатаны в углах, нижний брус оконного переплета поражен гнилью	6	45	2,7
11	Двери	Металлические, деревянные, тамбурные	Дверные полотна осели, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены, уплотнительные прокладки изношены, уплотнительные прокладки отсутствуют	2	26,411	0,52822
12	Герметизированные стыки			0	0	0
13	Наружная отделка, в	Штукатурка по	Окрасочный	6,5	37	2,405

	том числе фасадов	кирпичу раствором сложным Лепные детали цементные Окраска по штукатурке (по бетону) составами известковыми Покрyтия поясков, сандриков и подоконников из кровельной стали оцинкованной	слой местами потемнел, окрасочный слой растрескался, отслоения местами окрасочного слоя			
14	Внутренняя отделка	Штукатурка по каменным стенам Окраска в помещениях составами водными Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) стен, потолков, столярных изделий Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.) радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	Отслоения местами окрасочного слоя, потемнение окрасочного слоя, матовые пятна на окрасочном слое, вздутие до 10% поверхности	5,25	37,249	1,9555725
15	Система водоотвода	Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали оцинкованной	Повреждения трубопроводов, в отдельных местах, вмятины, отсутствие частей водосточных труб.	0,5	35	0,175
16	Отопительные печи и кухонные очаги			0	0	0
17	Вентиляция	Сборные железобетонные дымоотводные каналы	По сроку службы	0,5	50	0,25
18	Система холодного водоснабжения	Трубопроводы холодной воды из труб оцинкованных, в т.ч.: Розливы Стояки Разводка в квартирах Запорная арматура Трубопроводы холодной воды из труб	Ослабление запорной арматуры, значительная коррозия трубопроводов	3	29,472	0,88416

		металлополимерных, в т.ч.: Водомерные узлы				
19	Система горячего водоснабжения	Газовые колонки	По сроку службы	1	45	0,45
20	Система центрального отопления	Радиаторы чугунные (стальные) при схемах открытых Домовые магистрали при схемах открытых Задвижки Изоляция трубопроводов	Нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах, следы их ремонта отдельными местами	3,8	26,358	1,001604
21	Система канализации	Трубопроводы канализации чугунные, в т.ч.: Розлив Стояки Разводка в квартирах	Повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов, повреждение чугунных трубопроводов	3,25	38,71	1,258075
22	Система газооборудования	Внутридомовые трубопроводы	По сроку службы	1	55	0,55
23	Система электрооборудования	Вводно-распределительные устройства Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками Сеть дежурного освещения мест общего пользования Сети питания лифтовых установок Светильники люминесцентные Светильники с лампами накаливания Электроустановочные изделия (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	Значительные повреждения магистральных сетей	3	42	1,26
24	Оборудование систем автоматизации, диспетчеризации (контроля) и связи	Внутридомовые переговорно-замочные устройства (домофоны) Диспетчерская радиосвязь (оборудование) Телеантенны коллективного пользования Радиантенны коллективного	По сроку службы	1	50	0,5

		пользования				
25	Мусоропроводы			0	0	0
26	Внешнее благоустройство			0	0	0
27	Другое (Наружные инженерные сети)			0	0	0
28	Лифты	С раздвижными дверями (внутренняя ж/б шахта)	По сроку службы	0,7	40	0,28
29	Электроплиты			0	0	0
Итого				100	41,7288715	41,7288715

Паспорт составил

Представитель собственника или организации по его поручению

« ____ » _____ 200__ год

В данном документе прочтено и
проиндексировано 22/10/2013
95/11

ВЕРНО

Заместитель директора ГКУ «АБС»
начальник службы мониторинга
Е.С. Журица

20.11.13



АКТ
Технического состояния помещения 5Н
Объекта культурного наследия регионального значения
«Дом К.В. Маркова»
По адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, пом. 5Н

г. Санкт-Петербург

19 ноября 2024 г.

Мы, нижеподписавшиеся, представители проектной организации ООО «Проектное бюро «Кузница» (лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 22636 от 26 сентября 2022 года):

- генеральный директор Кузнецова Т.В.
- главный инженер проекта Абаимов Н.Г.

Составили настоящий акт по результатам осмотра технического состояния помещения 5Н здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова».

Здание семиэтажное (в т.ч. мансарда) с подвалом. По конструктивной схеме объект обследования представляет собой бескаркасное здание с системой наружных и внутренних несущих стен, на которые опираются балки междуэтажных перекрытий. Жесткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой стен, перекрытий и лестничных клеток.

В результате осмотра установлено:

В настоящее время здание эксплуатируется, в здании размещены коммерческие помещения, верхние этажи – жилые. Помещение 5-Н на момент осмотра не эксплуатируется.

а) *Фундаменты*: ленточные, бутовые на сложном или цементном растворе.

б) *Стены*: кирпичные из красного глиняного полнотелого нормально обожженного кирпича пластического формирования, уложенного на сложном растворе. Фасады оштукатурены и окрашены. На фасадах наблюдаются волосяные трещины, поверхностные загрязнения.

в) *Перекрытия*: перекрытие над подвалом выполнено по металлическим балкам с заполнением бетонными сводами. Перекрытие над 1-м этажом выполнены по металлическим балкам с деревянным межбалочным заполнением. При визуальном осмотре перекрытий дефектов и повреждений не обнаружено.

г) *Покрытие и кровля*: крыша -скатная, кровля из металлического кровельного листа, несущие элементы кровли – деревянные стропила и обрешётка. Водоотвод здания – организованный.

д) *Полы*: на момент осмотра чистовые полы в помещении демонтированы до цементно-песчаной стяжки. При визуальном осмотре дефектов и повреждений не обнаружено.

е) *Дверные и оконные проемы и их заполнение*: Двери и окна преимущественного современные, металлопластиковые коричневого цвета, также в деревянных переплетах.

ж) *Лестницы*: крыльцо для входа в помещение отсутствует. Внутренние ступени лестничных маршей железобетонные. Состояние ступеней, площадок удовлетворительное.

з) *Системы инженерного обеспечения*:

- электроснабжение;
- водоснабжение и канализация;
- отопление;

Выводы:

На основании визуального осмотра можно сделать вывод, что техническое состояние строительных конструкций помещения 5-Н **удовлетворительное**. Для дальнейшей безопасной эксплуатации необходимо выполнить работы по ремонту и приспособлению для современного использования помещения 5-Н. Работы выполнять по отдельно разработанному проекту.

Представители проектной организации:

Генеральный директор _____ Кузнецова Т.В.

Главный инженер проекта _____ Абаимов Н.Г.

М.П.

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

«10» ноября 2024г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель проектной организации Общества с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Кузница», в лице Генерального директора Кузнецовой Т.В., главного инженера проекта Абаимова Н.Г.

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации №МКРФ 22636 от 26 сентября 2022 года.

составили настоящий акт на предмет 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:

Объект культурного наследия регионального значения «Дом К.В. Маркова»

(Историко-культурное значение и наименование объекта культурного наследия)

по адресу:

Российская Федерация

Санкт-Петербург

(субъект Российской Федерации)

улица Каменноостровский дом 67 лит. А офис 5-Н

В результате осмотра объекта культурного наследия установлено:

1. Общее состояние памятника:

Объект культурного наследия - дом № 67 по Кировскому (Каменноостровскому) проспекту возведён в 1908-1909 годах по проекту военного инженера К.В. Маркова для себя.

С 1920-х годов в здании со стороны проспекта (в лицевом юго-западном лицевом корпусе) помещалось общежитие для студентов Электротехнического института им. В.И. Ульянова (Ленина), современный ЛЭТИ. В этом общежитии в 1924-1925 годах была создана первая студенческая коммуна (тогда комнаты были смежными), но она просуществовала не долго.

Во время Великой Отечественной войны, когда большинство студентов ушли в армию, дом был заселён беженцами из области. В период зимы 1941/1942 года многие из них умерли.

В конце декабря 1941 года дом горел, пожар удалось потушить (сгорел шестой этаж). В конце января снова был пожар – в лицевом юго-восточном корпусе по Графтио улице. На этот раз дом выгорел полностью, от здания осталась одна коробка. После войны он был воссоздан по историческим чертежам.

До 1980 года здесь находилось общежитие ЛЭТИ, № 1. Со стороны улицы Графтио располагались квартиры профессорско-преподавательского состава института (до 1990-х годов).

Сведения о капитальном ремонте дома отсутствуют.

Помещение 5-Н – нежилое, расположено на 1-ом этаже здания в северной части. Предметы декоративно-художественной отделки в помещении отсутствуют.

Общее техническое состояние - удовлетворительное.

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

2. Состояние внешних архитектурных и конструктивных элементов памятника:

а) Общее состояние:

В настоящее время здание эксплуатируется, в здании размещены коммерческие помещения, верхние этажи – жилые. Состояние архитектурных и конструктивных элементов памятника удовлетворительное, характерных дефектов не выявлено.

б) Фундаменты (материал, конструкция, состояние, связи):

Фундаменты ленточные, бутовые. Характерных дефектов фундаментов не зафиксировано. Состояние фундаментов удовлетворительное.

в) Цоколи и отмостки около них:

Здание на подвале с цоколем из каменных блоков (гранит).. По периметру стен примыкает совмещенное твердое покрытие – асфальт. Состояние покрытия удовлетворительное. Обеспечен уклон от стен здания. Состояние цоколя из гранита – наблюдается замазки цементным раствором, в том числе оконных проемов подвала из-за увеличения культурного слоя, местами деструкция камня, утраты.

г) Стены наружные (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены кирпичные из красного глиняного полнотелого кирпича, оштукатурены и окрашены. На фасадах наблюдаются волосные трещины, деструкция, повреждения, локальные утраты штукатурного и окрасочного слоя карнизов. Состояние кирпичных стен оценивается как удовлетворительное.

д) Крыша (стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба и трубы):

Крыша - скатная. Кровля из металлического кровельного листа, несущие элементы кровли – деревянные стропила и обрешётка. Водоотвод с крыши – наружный организованный из стальных оцинкованных труб. Дефекты не выявлены. Состояние конструкций кровли удовлетворительное.

е) Главы, шатры, их конструкция и покрытие:

На крыше присутствует купол в завершении южного эркера на юго-западном фасаде, башня с куполом, восьмигранной формы, материал окрытия – металл, с часами с юго-восточной стороны купола, восьмигранный световой фонарь в завершении купола.

ж) Внешнее декоративное убранство (облицовка, окраска, разные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах):

Фасады выполнены в стилистике северного модерна с использованием мотивов народного искусства. Цоколь, 1, 2-ой этажи с облицовкой гранитом фактуры «рваный камень», гладкие гранитные квардры как вставки в простенках между окнами 2-го этажа, гладкая штукатурка в оформлении эркерных проемов, штукатурка «под шубу» в центральной и угловой частях фасада, подшивка лучкового в плане эркера с декором в виде полусолнца.

Лицевые фасады асимметричны. Левая часть фасада по Каменноостровскому проспекту и правая — по Графтио улице фланкированы эркерами второго—пятого этажей (правый по главному фасаду достигает шестого этажа); все эркеры лучковые в плане кроме одного трёхгранного на фасаде по Каменноостровскому проспекту в уровне второго-пятого этажей. Между пятым и шестым этажами - карниз с модульонами и фризом. Щипцы по крайним осям фасадов заполнены лепным декором. До уровня половины окон второго этажа фасады облицованы гранитным сколом. Балконы, по 5 на каждом из фасадов, — с коваными ограждениями. Угловая часть здания выделена разрывами венчающего и междуэтажного карнизов, неупорядоченным разреженным размещением окон и балконов, срезанным углом первого этажа и завершена полукруглыми фронтонами и частью ныне утраченным шатром башни углового объёма. Обрамляющие фронтоны тяги-архивольты и плоскости тимпанов покрыты лепным орнаментом. Проёмы окон, лоджий парадных входов, проезда во двор декорированы наличниками, гранитными перемычками. Воротный проезд фасада по Графтио улице, перекрытый коробовым сводом, открывающийся на фасад аркой с архивольтом, облицованным гранитными плитами (руст «скала»).

Дворовые фасады гладко оштукатурены, нижняя часть фасада (от известнякового цоколя до нижних отметок оконных проёмов первого этажа) декорирована облицовкой гранитного скола с геометрическим орнаментом по верхнему краю. Объём замкнутого двора решён двумя карманами по крайним осям стыковки лицевых-дворовых корпусов и двумя ризалитами (по одному на каждый дворовый фасад лицевой корпус) лучковыми в плане в две световые оси каждый. Воротный проезд в лицевом в юго-восточном лицевом корпусе (по Графтио улице) со стороны двора решён коробовым перекрытием. Общее состояние удовлетворительное.

и) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Оконные проемы прямоугольные. На главном фасаде заполнения деревянные преимущественно металлопластиковые, на 2-6 этажах с Т-образной расстекловкой. Оконные заполнения дворовых фасадов с Т-образной расстекловкой деревянные металлопластиковые. Расстекловка 1-го торгового этажа различная — с горизонтальным делением и без него. Общее состояние удовлетворительное, локально окна неудовлетворительном состоянии (на дворовых фасадах).

Дверные заполнения металлопластиковые, полуторные, состояние удовлетворительное.

3. Состояние внутренних архитектурных, конструктивных и декоративных элементов памятника:

а) Общее состояние:

Помещение 5-Н занимает западную часть здания в зоне 1-го этажа. Внутренняя отделка помещения отсутствует (демонтирована)

б) Перекрытия (сводчатые, плоские):

Перекрытия надподвальное — металлические балки с заполнением бетонными сводами, междуэтажное — металлические балки с деревянным межбалочным заполнением.

Характерных дефектов не выявлено, состояние удовлетворительное.

в) Полы:

Чистовое покрытие отсутствует до цементно-песчаной стяжки. Состояние стяжки-удовлетворительное.

г) Стены внутренние (материал, конструкция, состояние, связи):

Стены кирпичные из красного глиняного полнотелого нормально обожженного кирпича пластического формирования, уложенного на сложном растворе. Несущие стены (наружные и внутренние) кирпичные. Состояние стен удовлетворительное, отделки удовлетворительное.

д) Столбы, колонны:

Отсутствуют

е) Дверные и оконные проемы и их заполнение:

Поздние металлопластиковые. Дверные заполнения – поздние. Дверные заполнения - металлические, ДСП. Состояние удовлетворительное.

ж) Лестницы и крыльца:

Для входа в пом.5-Н отсутствуют крыльцо, ступени ранее существовавшие. Состояние – неудовлетворительное.

з) Лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения:

В границах помещения 5-Н отсутствуют.

4. Живопись (монументальная, станковая, материал):

Отсутствует

5. Виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия

Приспособление для современного использования пом.5-Н:

- демонтаж и устройство новых перегородок из ГКЛ;
- обшивка стен материалами ГКЛВ и ГКЛ;
- монтаж остекленных перегородок;
- установка внутренних дверей;
- демонтаж существующих и устройство новых подшивных потолков из ГКЛ и ГКЛВ;
- устройство чистового покрытия полов;
- отделка и декоративное оформление стен помещения;
- замена оконных заполнений первого этажа в осях 3-4 и А-Г на новые с алюминиевым профилем с учетом предмета охраны (7 штук);
- демонтаж решеток на фасаде в осях А-Г.
- восстановление нарушенной отделки оконных откосов;
- замена дверного заполнения в осях 3-4 на новое ПВХ с алюминиевым профилем;
- устройство крыльца для входа по оси Г
- закладка дверного проема в общедомовой тамбур м/о 2/В-Г;
- устройство систем электроснабжения, электрооборудования, водоснабжения и водоотведения, отопления, с заменой и установкой оборудования;
- устройство слаботочных систем, в том числе: системы видеонаблюдение, охранной и пожарной сигнализации, сети «интернет», с прокладкой сетей и установкой оборудования.

II. Выводы:

Предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и других характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации.

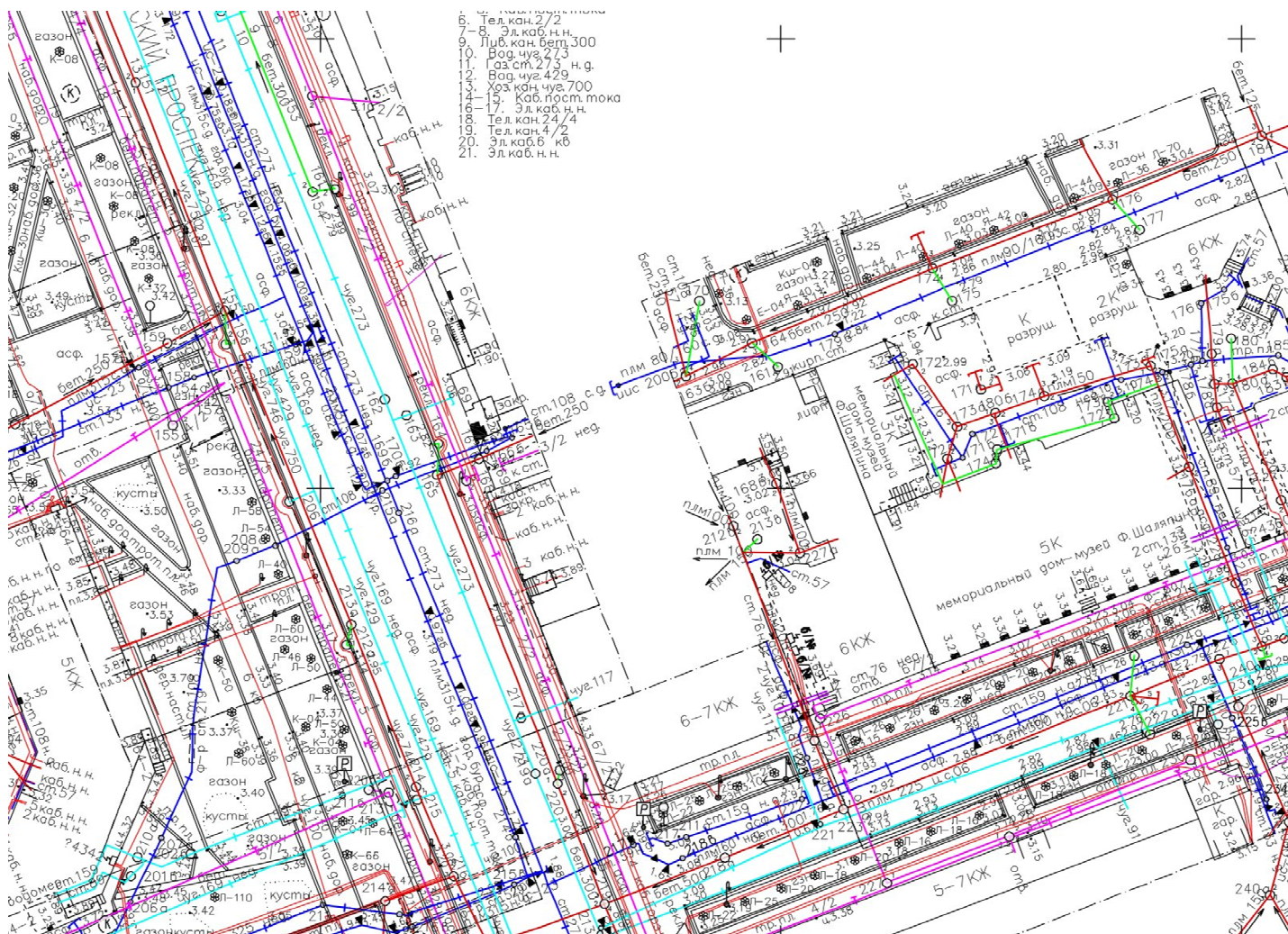
III. Подписи сторон:

Представители проектной
организации:
Генеральный директор ООО
«Проектное бюро «Кузница»

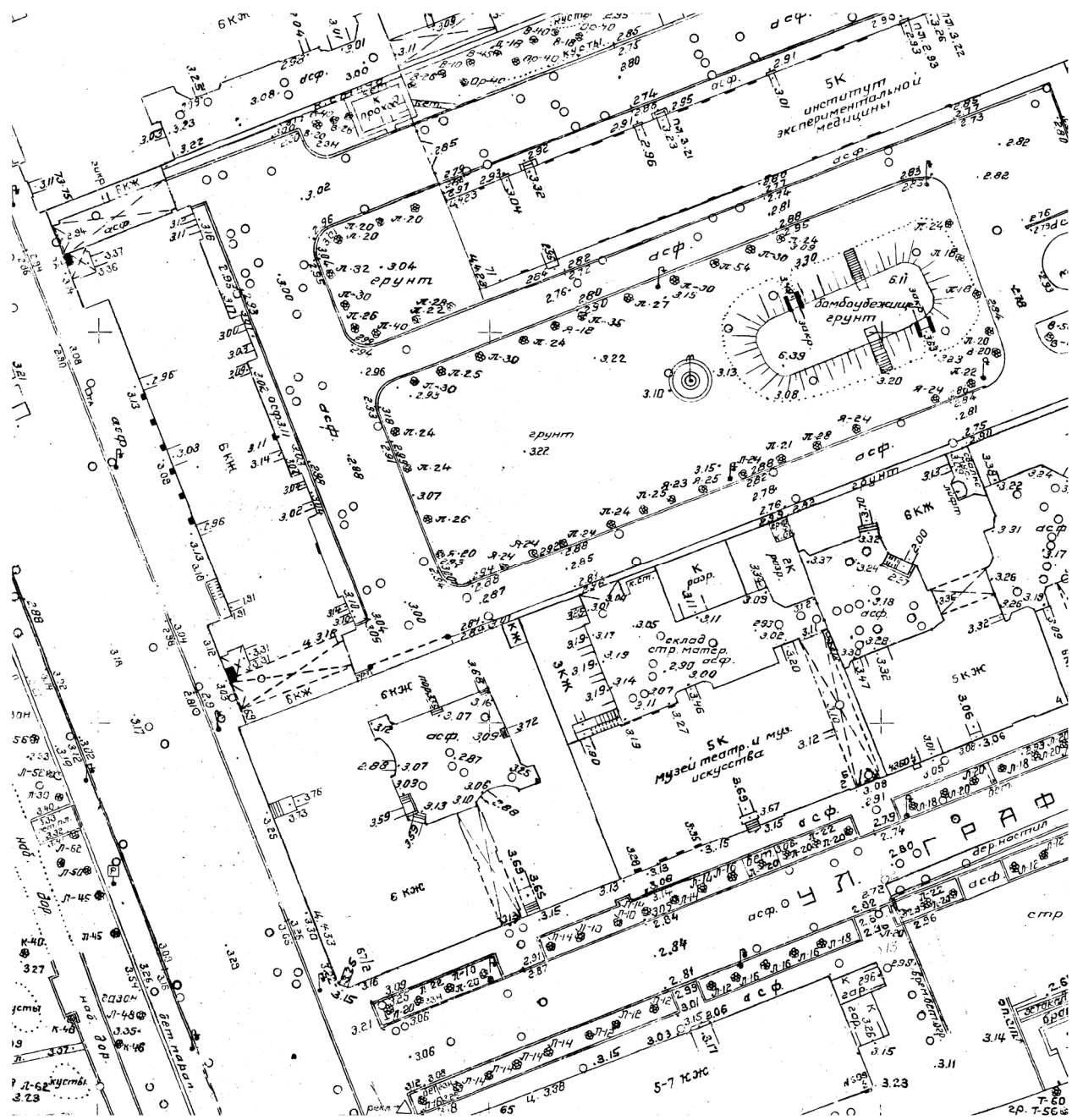
	Кузнецова Т.В.
(Подпись)	(Ф.И.О. полностью)
<hr/>	
Главный инженер проекта	Абаимов Н.Г.
(Подпись)	(Ф.И.О. полностью)
<hr/>	

Место печати

Фрагмент топосъемки



Фрагмент топосъемки



Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №			

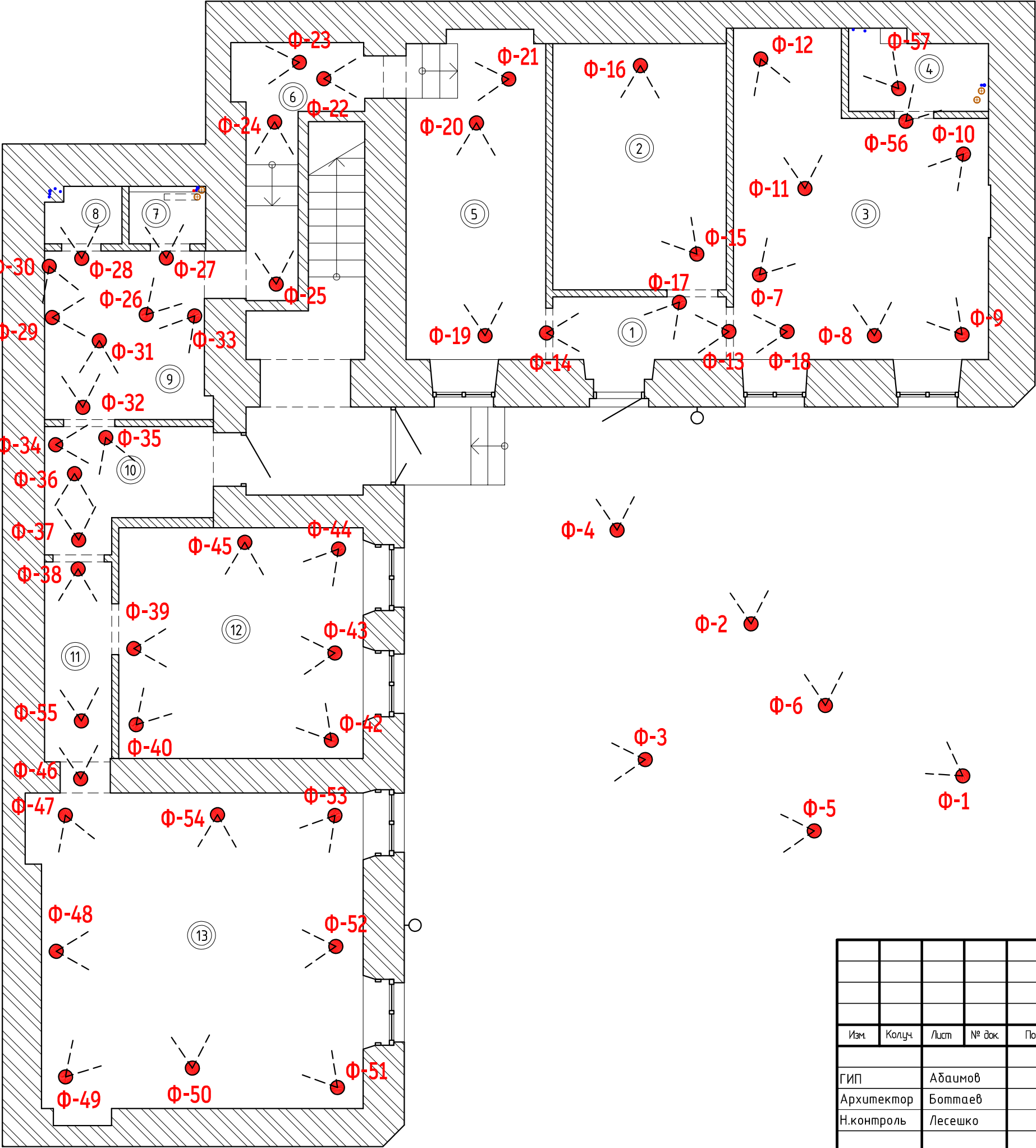
Фотофиксация

Экспликация помещений

Номер помеще-ния	Наименование	Площадь, м ²
1	Помещение 1	4.0
2	Помещение 2	13.4
3	Помещение 3	22.4
4	Помещение 4	3.13
5	Помещение 5	14.25
6	Помещение 6	5.94
7	Помещение 7	1.4
8	Помещение 8	1.3
9	Помещение 9	8.5
10	Помещение 10	5.6
11	Помещение 11	4.3
12	Помещение 12	17.7
13	Помещение 13	32.5
ИТОГО:		130.72

Условные обозначения

Поз.	Наименование
①	Номер помещения.
Ф-1	Точка фотофиксации.



392-2024-ИРД.ФФ

по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д. 67, лит. А, в части помещения 5Н

Приспособление для современного использования выявленного объекта культурного наследия «Дом К.В. Маркова»

Стадия	Лист	Листов
П	1	

Схема фотофиксации М 1:100

КУЗНИЦА
ПРОЕКТНОЕ БЮРО

Изм.	Колуч	Лист	№ док	Подп.	Дата
ГИП	Абаимов				11.24
Архитектор	Ботмаев				11.24
Н.контроль	Лесешко				11.24

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.67, лит. А



Фото-1. по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.67, лит. А.
Дворовой фасад. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-2. по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.67, лит. А.
Дворовой фасад. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

							Дворовой фасад. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.			
										
							Фото-2. по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.67, лит. А. Дворовой фасад. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.			
							392-2024-ИРД.ФФ			
							Лист			
							2			
						</				



Фото-3. по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.67, лит. А.
Дворовой фасад. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-4. по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., д.67, лит. А.
Дворовой фасад. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-15. Помещение №2. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-16. Помещение №2. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

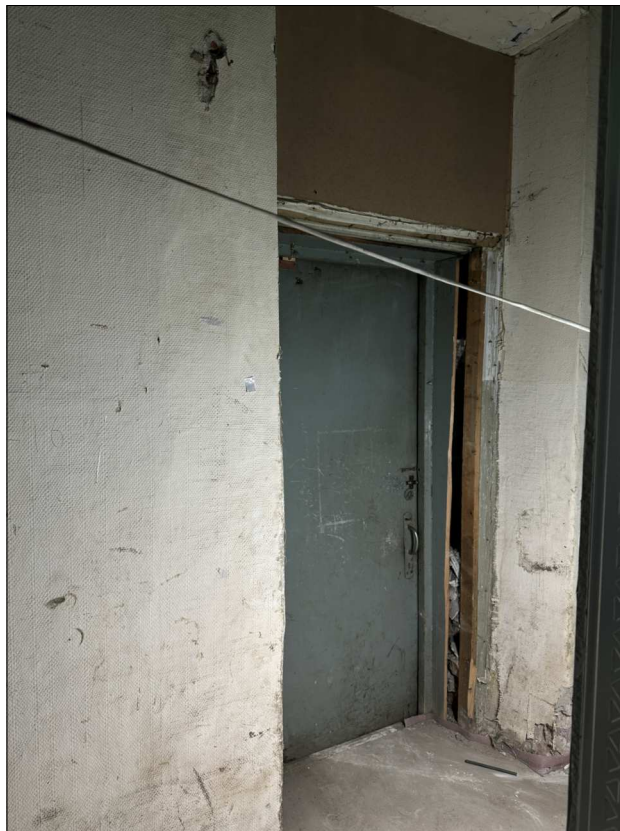


Фото-17. Помещение №1. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-18. Помещение №1. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-19. Помещение №5. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

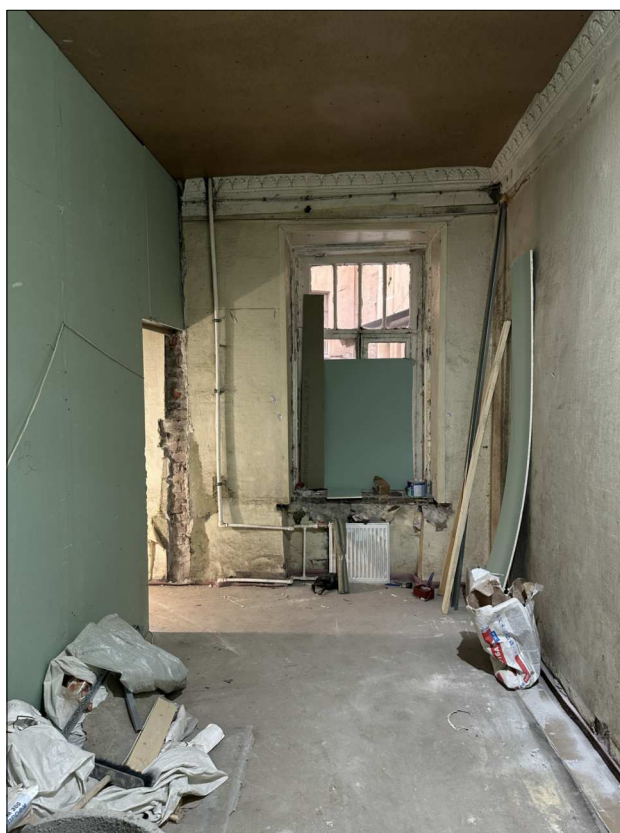


Фото-20. Помещение №5. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-ИРД.ФФ

Лист

11



Фото-27. Помещение №7. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-28. Помещение №8. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

Инв. № л						392-2024-ИРД.ФФ	Лист
							15
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата



Фото-35. Помещение №10. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-36. Помещение №10. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

Инв. № л.						392-2024-ИРД.ФФ	Лист
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.		Дата



Фото-38. Помещение №11. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-39. Помещение №12. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

392-2024-ИРД.ФФ

Лист

21



Фото-40. Помещение №12. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-41. Помещение №12. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-44. Помещение №12. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-45. Помещение №12. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-48. Помещение №13. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

[illegible]



Фото-50. Помещение №13. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-51. Помещение №13. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-52. Помещение №13. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.



Фото-53. Помещение №13. Дата фотофиксации: 14.11.24 г.

