

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а) - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н», (шифр: 01/01-ПС/2023-И), разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году.

г. Санкт-Петербург

«24» марта 2025 г.

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с «15» марта 2025 года по «24» марта 2025 года экспертной комиссией на основании договоров от 15.03.2025 №01/01-ПС/2023-И-Э1, №01/01-ПС/2023-И-Э2, №01/01-ПС/2023-И-Э3.

2. Место проведения экспертизы

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Проектное бюро «Кузница» (ООО «Проектное бюро «Кузница»). Адрес: 199155, Санкт-Петербург, Уральская ул., д. 19, к. 5, литер Д, пом. 9Н, ИНН: 7801714874.

4. Сведения об экспертах

Председатель экспертной комиссии: Блинов Олег Алексеевич. Образование высшее – Санкт-Петербургское Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна» (СПбГУТД), специальность – инженер. Стаж работы – 15 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44») (должность – главный инженер проекта). Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 29.07.2022 г. №1300). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного

наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии: Иванов Григорий Владиславович. Образование высшее – Санкт-Петербургский архитектурно-строительный университет (СПб ГАСУ), специальность – архитектор. Стаж работы – 22 года. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Студия 44» (ООО «Студия 44»), должность – генеральный директор. Аттестован в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК РФ от 18.07.2022 г. №1241). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии: Макарова Мария Валерьевна. Образование высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ), специальность – историк. Стаж работы – 19 лет. Место работы – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-экспертное объединение» (ООО «НЭО») (должность – генеральный директор, эксперт). Аттестована в качестве эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ от 25.12.2023 № 3493). Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

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

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

6. Цель и объект экспертизы

6.1 Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а) - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н», разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году (Шифр: 01/01-ПС/2023-И), требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

6.2 Объект экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а) - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н», разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году, в составе:

Раздел 1. Предварительные работы

Том 1. Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация (Шифр: 01/01-ПС/2023-И–ИРД.ФФ)

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 2.1. Обмерные чертежи. Историческая справка (Шифр: 01/01-ПС/2023-И–ОЧ.ИС)

Том 2.2. Отчет по результатам обследования технического состояния конструкций и сетей в границах проектирования (Шифр:01/01-ПС/2023-И –ТО)

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления

Том 3.1. Пояснительная записка (Шифр:01/01-ПС/2023-И–ПЗ)

Том 3.2. Архитектурные решения (Шифр:01/01-ПС/2023-И–АР)

Том 3.3. Конструктивные решения (Шифр:01/01-ПС/2023-И–КР)

Том 3.4. Инженерные сети (Шифр:01/01-ПС/2023-И–ИОС)

7. Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно

- копия Закона Санкт-Петербурга от 21 июля 1997 года № 141–47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (Приложение №1);

- копия распоряжения КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» (Приложение № 2);

- копия распоряжения КГИОП от 04.02.2022 № 76-рп «Об определении границ и режимов использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» (Приложение № 3);

- копия задания КГИОП от 20.07.2023 № 01-21-2124/23-0–1 (Приложение № 6);

- копия распоряжения КГИОП от 08.11.2018 №07–19–494/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 4);

- копия распоряжения КГИОП от 25.07.2024 №305-ОБ/24 «О внесении изменений в распоряжение от 08.11.2018 №07–19–494/18» (Приложение № 5);

- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание), кадастровый номер 78:32:0001616:3010 по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А, от 31.10.2024 № КУВИ-001/2024-266789436 (Приложение № 7);

- копия договора аренды от 20.05.2013 №VIII-333/13 с поэтажным планом помещения; копия дополнительного соглашения от «04» марта 2024 г. к договору аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г. (Приложение № 8);

- Материалы фотофиксации, представленной заказчиком экспертизы (Приложение № 9);

- Проектная документация: «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части

комнаты 1 пом.17Н», разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году в составе, указанном в п.6.2.

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

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141–47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (Приложение №1) адрес объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а. Данный адрес указан также в распоряжениях КГИОП об утверждении предмета охраны, границ территории и охранного обязательства. Однако, в соответствии с выпиской ЕГРН адрес объекта: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 15, литера А, который также был указан в задании КГИОП на проведение работ по сохранению (Приложение №6). Документ, в соответствии с которым был присвоен современный адрес объекта, заказчиком не представлен. В проектной документации указан адрес объекта в соответствии с выпиской ЕГРН.

Планировка помещений, в отношении которых разработан проект, не соответствует планировке, зафиксированной в Росреестре. Документация, на основании которой была выполнена перепланировка, заказчиком не представлена. Выполненная ранее перепланировка не привела к изменению предмета охраны объекта культурного наследия, а также не нарушила конструктивную целостность объекта, что подтверждает техническое обследование объекта.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530.

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

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

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

2) анализ фотофиксации современного состояния объекта, представленной заказчиком (Приложение № 9. Материалы фотофиксации).

Анализ материалов визуального обследования проводился в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния части

памятника, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

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

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

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

Учетные сведения об объекте

Объект «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия как объект культурного наследия регионального значения в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141–47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» (Приложение № 1). В соответствии с указанным Законом Объект расположен по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а. Данный адрес указан также в распоряжениях КГИОП об утверждении предмета охраны, границ территории и охранного обязательства. Однако, в соответствии с выпиской ЕГРН адрес объекта: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 15, литера А, который также был указан в задании КГИОП на проведение работ по сохранению (Приложение №6). Документ, в соответствии с которым был присвоен современный адрес объекта, заказчиком не представлен. В проектной документации указан адрес объекта в соответствии с выпиской ЕГРН.

Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, регистрационный номер 781711206400005, вид объекта культурного наследия – памятник.

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» утвержден распоряжением КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп (Приложение № 2).

Границы и режимы использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» утверждены распоряжением КГИОП от 04.02.2022 № 76-рп (Приложение № 3).

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» утверждено распоряжением КГИОП от 08.11.2018 №07–19–494/18 (Приложение № 4); распоряжением КГИОП от 25.07.2024 №305-ОБ/24 «О внесении изменений в распоряжение от 08.11.2018 №07–19–494/18» (Приложение № 5).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 31.10.2024 № КУВИ-001/2024-266789436 объект недвижимости (здание), кадастровый номер 78:32:0001616:3010, расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А (Приложение № 7), находится в собственности физических лиц.

Согласно договору аренды №VIII-333/13 от 20.05.2013 и дополнительному соглашению от «04» марта 2024г. к договору аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г. (Приложение № 8) комнаты 1,2,3 в пом.1Н, часть комнаты 22 в пом.2Н, часть комнаты 1 пом.17Н переданы в аренду обществу с ограниченной ответственностью «МайРест». Помещения используются арендатором под предприятие общественного питания.

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

Измайловский полк, сформированный в Москве в 1730 г., был переведен в Петербург в течение последующих трех лет. Указом Анны Иоанновны от 12 декабря 1739 г. в столице предполагалось создание полковых слобод. Полку была выделена территория от реки Фонтанки до Обводного канала и от нынешнего Лермонтовского проспекта до нынешнего Московского проспекта. На участке складывается планировка с центральной полковой улицей (будущий Измайловский проспект) и отходящими от нее боковыми улицами (Измайловские роты, ныне – Красноармейские улицы). Полностью Измайловскую слободу построили к 1741 г. В 1754 г. высочайше утвердили проект деревянной церкви для полка, ее строительство завершили за два года. Деревянный храм просуществовал до 1828 г., позже на его месте по проекту В. И. Стасова построили собор Пресвятой Троицы.

В конце XVIII в. полковая территория вошла в городскую черту. В Петербурге развернулось строительство вместо деревянных слобод каменных казарм для всех гвардейских полков. Разработку генерального плана поручили архитектору Ф. И. Волкову. В 1799 г. архитектором был разработан проект строительства каменных казарм для лейб-гвардии Измайловского полка. Строительство комплекса каменных казарм закончилось в 1808 г. при императоре Александре I.

Участок, на котором расположено существующее по настоящее время здание манежа, застраивался с начала XVIII в. Первые постройки появились на участке со стороны набережной реки Фонтанки, территория участка по 1-й Роте (ныне 1-я Красноармейская улица) в это время была занята садом.

В конце XVIII в. рассматриваемый участок принадлежал полковнику М. А. Гарновскому. В 1790 г. по проекту архитектора И. Е. Старова началось строительство дома полковника Гарновского, выходящего лицевым фасадом на набережную реки Фонтанки и торцом на Измайловский проспект, но по причине нехватки средств строительство не было завершено, а после ареста Гарновского здание было выставлено на торги. В 1797 г. участок со строящимся домом присоединяется к слободе Измайловского

полка. В 1798 г. достроенный дом выкупается в казну для размещения в нем части переформированного Лейб-Гусарского полка. В здании размещается два эскадрона лейб-батальона полка, полковые госпиталь, цейхгауз и караул. Часть участка, выходящая на 1-ю Роту, в это время остается незастроенной, за исключением нескольких небольших строений на углу 1-й Роты и Измайловского проспекта.

Лейб-гусарский полк располагался в бывшем доме Гарновского до 1800 г. С 1800 г. до 1807 г. в здании располагалась Конная Гвардия (лейб-гвардии Конный полк). В 1805–1806 гг. к бывшему дому Гарновского был пристроен трехэтажный казарменный корпус по Измайловскому проспекту, выполненный по проекту архитектора Л. Руска, при этом главный фасад объединенного здания был переориентирован на Измайловский проспект. В здании была произведена перепланировка для использования под казармы. К казарменному корпусу пристраивается дополнительный одноэтажный конюшенный корпус, частично выходящий на 1-ю Роту. После перевода в 1807 г. лейб-гвардии Конного полка к Исаакиевской площади бывший дом Гарновского был передан лейб-гвардии Измайловскому и Егерскому полкам. В корпусах по набережной реки Фонтанки и по Измайловскому проспекту разместились офицеры обоих полков. Там же находились полковые канцелярии и присутственные места командования полков. В конюшнях размещались офицерские лошади.

В 1809–1812 гг. предположительно по проекту архитектора Л. Руска по красной линии застройки 1-й Роты построили каменные здания манежа и конюшен (казарм) для лейб-гвардии Конно-пионерного эскадрона (позднее — дивизиона).

На генеральном плане казарм лейб-гвардии Измайловского полка 1811 г. здание представляет собой каре в виде трапеции с пристроенным к казарменным корпусам по Измайловскому проспекту одноэтажным конюшенным корпусом, выходящим фасадом на 1-ю Роту, встроенным торцом в середину конюшенного корпуса, зданием манежа, отходящим под углом от объема конюшен (казарм). Замкнуто каре по восточной границе строениями мастерских и складов.

На генеральном плане казарм лейб-гвардии Измайловского полка 1818 г. весь комплекс зданий именуется Гарновским домом. В документах того времени комплекс так же именуется домом Гарновского или Гарновским домом. В 1816 г. в доме Гарновского, помимо офицерских квартир лейб-гвардии Измайловского и Егерского полков (которые располагались в корпусах по набережной реки Фонтанки и вдоль Измайловского проспекта), размещается лейб-гвардии Конно-Пионерный отряд (позднее — дивизиона). Отряд занимал часть корпуса по Измайловскому проспекту (офицерские квартиры). Остальная часть отряда располагалась в одноэтажной казарме, образующей угол Измайловского проспекта и 1-й Роты. К торцу здания манежа со стороны двора примыкала двухэтажная пристройка с казарменными помещениями, лазаретом и канцелярией. К торцу здания казарм с восточной стороны примыкало здание конюшен.

В начале 20-х гг. XIX в. в комплексе дома Гарновского произошел пожар, при котором пострадали помещения, выходящие на 1-ю Роту. В 1862 г. лейб-гвардии Конно-Пионерный дивизион был упразднен, и несколько позднее манеж перешел в ведение Измайловского полка. В 1872–1873 гг. здание конюшен (казарм) на 1-й Роте надстроили вторым этажом для размещения нижних чинов батарей лейб-гвардии 2-й артиллерийской бригады. Окна второго этажа, как и первого, получили также прямоугольную форму. Фасад манежа и казармы акцентировали рустованные лопатки. В журнале «Зодчий» за 1875 г. была опубликована заметка о данной перестройке: *«По первой роте Измайловского полка, близ*

церкви св. Троицы, перестроена казарма с манежем измайловского полка. Прежний фасад, простой, но изящный, в римско-дорическом вкусе, исчез; новый фасад поражает громадного размера рустами и тою прелестью наивности в знании архитектурных форм, которая была бы под стать незатейливому вкусу современников свайных построек».

В 1889–1890 гг. проводится большая перестройка всего комплекса дома Гарновского по проекту военного инженера Г.М. Житкова. Проводится надстройка основных корпусов до четырех этажей со сменой капитальных конструкций. Было запланировано и осуществлено изменение отделки фасадов. В 1907 г. на месте угловой казармы, между 1-й Ротой и Измайловским проспектом, входившей в комплекс бывшего Гарновского дома, строится новое трехэтажное казарменное здание для размещения лейб-гвардии 2-й артиллерийской бригады, не имеющее соединения с основными корпусами исторического дома Гарновского.

10 апреля 1917 г. в здании манежа Измайловского полка выступал на митинге В. И. Ленин. После революции 1917 г. Измайловский полк был расформирован, комплекс зданий бывшего Гарновского дома был частично разделен на квартиры, затем в них размещаются различные учреждения.

В 1930-х гг. в здании бывшего манежа Измайловского полка размещался кинотеатр «Спартак».

В 1949–1950 гг. к фасаду манежа пристроили портик из восьми сдвоенных колонн дорического ордера. Прямоугольные окна первого этажа казармы выступали из плоскости арочных ниш, а входы выделялись двумя колоннами. В 1950-1970-е гг. в здании манежа и казарм по 1-й Красноармейской улице размещались Милицейские казармы. С правой стороны здания были металлические ворота для въезда во двор и КПП. В казармах жили милицейские рядовые и сержанты, попавшие в милицию по призыву (на два года, как в обычную армию) и несшие службу на улицах города в качестве постовых, регулировщиков.

В 1983 г. дворовую часть манежа и восточную часть корпуса казармы разобрали в связи со строительством нового здания БГТУ «Военно-механического института». В 2006 г. в бывших зданиях манежа и казарм лейб-гвардии Измайловского полка открылся административно-развлекательный комплекс «Измайловский гостиный двор». Главный архитектор проекта реконструкции гостиного двора Юрий Люблинский.

Описание объекта, современное состояние

Объект культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» находится по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., д. 15, лит. А.

Здание каменное, 2-хэтажное, с цоколем и чердаком, построено в стиле классицизма. Фасады асимметричны. Материал отделки фасада – гладкая штукатурка, штукатурка по руст.

Согласно архивным данным, фундаменты ленточные, мелкого заложения, сложены из рваного бутового камня глубиной заложения около 1,8 м от дневной поверхности. В процессе обследования дефектов, свидетельствующих о неравномерных осадках фундамента не выявлено. Техническое состояние фундаментов оценивается как работоспособное.

Цоколь выполнен из известнякового камня. Выявлены отдельные трещины, мелкие сколы.

По периметру стен здания выполнено асфальтовое покрытие. Состояние покрытия удовлетворительное. Обеспечен уклон от стен здания.

Исторические стены выполнены из красного полнотелого обожженного кирпича на известково-песчаном растворе, оштукатурены и окрашены. На наружной поверхности ограждающих несущих стен выявлены разнонаправленные волосяные трещины, локальные участки утрат штукатурного слоя, атмосферные загрязнения. Стена второго этажа со стороны двора имеет позднюю кладку.

Междуэтажное и чердачное перекрытие железобетонное по главным и второстепенным металлическим балкам. Металлические балки перекрытия укрыты огнезащитным материалом. Характерных дефектов и прогибов не зафиксировано.

Крыша скатная, с чердаком, вентилируемым через слуховые окна. Водоотвод с крыши наружный, организованный из стальных оцинкованных труб. Кровля выполнена из оцинкованной стали. На кровле механических повреждений не наблюдается. В осях В-Г/4-5 смонтирована металлическая рама под наружные блоки кондиционеров и инженерное оборудование. Рама выполнена из профильной трубы и окрашена.

Внутренняя поздняя лестница по металлическим косоурам с современным металлическим ограждением. Состояние работоспособное, характерных дефектов и повреждений не зафиксировано.

Перегородки помещения выполнены из ГКЛ по металлическому каркасу с обшивкой современными материалами. Отделка стен в зале: штукатурка, декоративные панели, в рабочей зоне керамическая плитка, защитный алюминиевый лист. Общее состояние внутренней отделки неудовлетворительное - повсеместные следы износа отделочных слоев. Потолки в помещении подвесные типа «Армстронг», ГКЛ. Общее состояние удовлетворительное. Полы: отделка полов керамогранит, общее состояние неудовлетворительное, наблюдаются мелкие сколы и трещины, потертости.

Оконные заполнения металлопластиковые, общее состояние удовлетворительное.

Дверные заполнения металлические и деревянное на главном входе, общее состояние удовлетворительное, деревянная дверь требует ремонта.

Инженерные сети, расположенные внутри помещения, в удовлетворительном состоянии.

Строительные конструкции здания в границах проектирования находятся в удовлетворительном техническом состоянии. Отделка помещений находится в неудовлетворительном состоянии. Помещения, расположенные в границах проектирования, нежилые, расположены на 1 и 2 этажах западной части здания. Предметы декоративно-художественной отделки в помещениях отсутствуют.

В настоящее время здание эксплуатируется, в рассматриваемых помещениях расположен ресторан быстрого питания.

Анализ проектной документации

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а) - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-

Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н», разработана ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году (Шифр: 01/01-ПС/2023-И), в соответствии с заданием КГИОП от 20.07.2023 № 01-21-2124/23-0-1 на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (Приложение № 6). Проектная документация выполнена в соответствии с ГОСТ 55528–2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

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

Раздел 1. Предварительные работы. Том 1. Исходно-разрешительная документация. Фотофиксация (Шифр: 01/01-ПС/2023-И –ИРД.ФФ)

Согласно положениям ГОСТ 55528–2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», том 1 содержит необходимые исходные данные, включая копию задания КГИОП от 20.07.2023 №01-21-2124/23-0-1, копию распоряжения КГИОП об утверждении предмета охраны, копию распоряжения КГИОП об утверждении границ территории и зон охраны объекта культурного наследия, Акт технического состояния, 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. Представлена фотофиксация объекта культурного наследия до начала работ.

В разделе представлен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации от 10.11.2023 (далее – Акт определения влияния), согласно которому проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

Приспособление для современного использования комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н:

Фасады:

- ремонт деревянной двери главного входа;
- замена окон на деревянные с исторической шестичастной расстекловкой с сопутствующим ремонтом откосов;
- установка в дверных проемах дворового фасада инженерного оборудования с решетками;
- демонтаж металлической рамы на кровле с инженерным оборудованием;
- монтаж рамы для инженерного оборудования с маскирующей конструкцией.

Отделка помещений:

- частичный демонтаж существующих перегородок;
- устройство новых перегородок;
- устройство новых внутренних дверей и роллет;
- разводка кабелей освещения, электропитания;
- устройство потолка подвесного типа;
- замена напольного покрытия;
- установка светильников;
- окраска стены, отделка плиткой и панелями.

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

Согласно выводу Акта определения влияния работы, предусмотренные проектной документацией к выполнению на объекте культурного наследия, не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А. При проведении указанных работ сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия; не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

По результатам оценки выводов Акта влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации, установлено, что предполагаемые к выполнению в соответствии с рассматриваемой проектной документацией виды работ не оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» согласно требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 16.05.2022 № 881 «Об осуществлении замены и (или) восстановления несущих строительных конструкций объекта капитального строительства при проведении капитального ремонта зданий, сооружений», иных правовых актов.

Раздел 2. Комплексные научные исследования

Том 2.1. Обмерные чертежи. Историческая справка (Шифр: 01/01-ПС/2023-И–ОЧ.ИС)

В рамках проектирования выполнены натурные обследования объекта культурного наследия «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» с целью фиксации состояния объекта, подлежащего приспособлению для современного использования. При обследовании выполнены обмеры фрагментов планов здания и их элементов. Натурные обследования и обмерные работы проводились с земли, со стремянок и с уровня пола. Том 2.1. содержит графические материалы – комплект обмерных чертежей, выполненных с натуры в объеме достаточном для принятия проектных решений.

В томе также представлены материалы по истории объекта, материалы иконографии, необходимые сведения по архитектурно-художественному анализу объекта; краткая история местности, где он сооружен; сведения об архитекторах, владельцах объекта; изменения в пользовании объекта за время его существования; проведенных работах, необходимые иллюстративные материалы, позволяющие проследить историю его существования, роль в окружающей среде и культурное значение. Выполненных историко-архивных исследований достаточно для принятия проектных решений.

Том 2.2. Отчет по результатам обследования технического состояния конструкций и сетей в границах проектирования (Шифр:01/01-ПС/2023-И–ТО)

Согласно выводам по результатам обследования ограждающие конструкции находятся в работоспособном состоянии по ГОСТ 31937–2024. Междуетажное и чердачное

перекрытие железобетонное по главным и второстепенным металлическим балкам. По оси Б расположена опорная балка из Двутавра №35Б1, опертая на наружную стену по оси 1 и промежуточные стальные колонны из двутавра № 20К1. Второстепенные балки выполнены из двутавра № 30Б1 с шагом 1850 мм.

Пролет второстепенной балки составляет 9.8 м. Между второстепенными балками выполнено усиление при помощи швеллера № 8П с шагом 1.5 м. Поверх металлических балок устроена монолитная ж/б плита. Согласно архивным данным плита армирована сеткой Вр1 150х150 мм диаметром 5 мм. Толщина плиты 60 мм. По результатам обследования выявлено усиление перекрытия первого этажа. Двутавровые балки № 30Б1 усилены металлической пластиной 10х200(н) и двумя уголками 125х85х10 мм. Так же между второстепенными балками (№ 30Б1) смонтирован швеллер № 8П с шагом 1,5 м. Металлические балки перекрытия укрыты огнезащитным материалом. По визуальному осмотру характерных дефектов и прогибов не зафиксировано. Согласно выполненным поверочным расчетам, несущая способность элементов перекрытия обеспечена. Состояние перекрытий характеризуется как работоспособное.

Внутренняя поздняя лестница по металлическим косоурам, с современным металлическим ограждением: по результатам визуального обследования состояние работоспособное, характерных дефектов и повреждений не зафиксировано.

Оконные заполнения металлопластиковые, общее состояние удовлетворительное. Дверные заполнения деревянное, металлические. Состояние деревянной двери неудовлетворительное. Общее состояние металлических дверей удовлетворительное. Инженерные сети помещения в удовлетворительном состоянии. Состояние отделки помещений неудовлетворительное.

В составе Приложения № 1 к Тому 2.2. представлена фотофиксация дефектов и повреждений.

Раздел 3. Проект ремонта и приспособления

Том 3.1. Пояснительная записка (Шифр:01/01-ПС/2023-И-ПЗ)

Проектная документация по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, в части ремонта и приспособления комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н разработана на основании:

- договора № 01/01-ПС/2023-И от 23 января 2023 года;
- задания КГИОП от 20.07.2023 № 01-21-2124/23-0–1 на ремонт и приспособление для современного использования комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н;
- распоряжения КГИОП от 19.12.2023 №1023-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»;
- обмерных чертежей и результатов обследования конструкций в границах проектирования;
- действующих строительных норм и правил.

Том 3.1 содержит краткую характеристику текущего состояния здания, описание планируемых работ, предусмотренных проектной документацией, а именно: выполнение работ по приспособлению помещений для современного использования в части перепланировки помещений в границах помещений производственной зоны (кухни),

замены системы электроснабжения, ремонта системы вентиляции и кондиционирования, ремонта деревянной главной входной двери, а также проектные решения, направленные на сохранение памятника в части соответствия утвержденному предмету охраны памятника: замена металлопластиковых окон на деревянные.

Том 3.1. содержит решения по организации работ, а также обоснование выводов, сделанных в Акте 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.

Решения по организации работ предусматривают производство работ с применением современных средств механизации производственных процессов и 1-сменным режимом 6-ти дневной рабочей неделей с 9-00 до 18-00. Транспортные связи обеспечиваются со стороны Измайловского проспекта через проезд между домами во двор. Разгрузка автотранспорта с грузами и их перенос выполняется вручную. Складирование возле здания запрещено, материалы складироваться внутри здания, объем подвозимых материалов равен суточной норме выработки. Место производство работ ограждается временным ограждением, удовлетворяющим требованиям ГОСТ 2340778. Временное водо- и электроснабжение на период выполнения работ осуществляется от существующих сетей, расположенных в здании по техническим условиям владельцев сетей. Указано требование установки у входа в здание информационного щита с указанием застройщика, подрядчика, контактных телефонов, сроков ведения работ, а также переносных противопожарных щитов (ЩПП).

Графические и текстовые материалы, описывающие принятые проектные архитектурные решения, представлены в **томе 3.2. Архитектурные решения (Шифр:01/01-ПС/2023-И –АР)**

Проектом предусмотрены следующие решения:

Фасады:

- ремонт деревянной двери главного входа;
- замена окон на деревянные с исторической шестичастной расстекловкой с сопутствующим ремонтом откосов;
- установка в дверных проемах дворового фасада инженерного оборудования с решетками;
- демонтаж металлической рамы на кровле с инженерным оборудованием;
- монтаж рамы для инженерного оборудования с маскирующей конструкцией на кровле.

Помещения:

- частичный демонтаж существующих перегородок;
- устройство новых перегородок;
- устройство новых внутренних дверей и роллет;
- устройство потолка подвесного типа;
- замена напольного покрытия;
- окраска стен, отделка плиткой и панелями.

Проектные решения приняты на основании проведенных натурных и историко-архивных исследований, а также задания заказчика.

Принятые проектные решения не нарушают объемно-пространственные характеристики, архитектурно-художественное решение фасадов, объемно-планировочные решения в габаритах капитальных стен объекта культурного наследия. Предметы охраны в

части оформления интерьеров отсутствуют. Монтаж рамы на кровле с маскирующей конструкцией предусмотрен с понижением высотных отметок в сравнении с ныне существующими. Предусмотренная проектом замена металлопластиковых окон на деревянные с исторической расстекловкой направлена на приведение в соответствие здания утвержденному предмету охраны объекта культурного наследия. Установка в дверных проемах дворового фасада инженерного оборудования с решетками не нарушает предмет охраны объекта культурного наследия.

Том 3.3. Конструктивные решения (Шифр:01/01-ПС/2023-И-КР)

Проектные решения предусматривают демонтаж металлической рамы на кровле с инженерным оборудованием. Существующая рама опирается на стены лестничной клетки в осях В-Г/4-5. Перед началом работ необходимо демонтировать существующую раму и кондиционерные блоки. Стойки от существующих рам обрезать на расстоянии 200 мм от покрытия кровли (ближе к коньку) и 400 (ближе к свесу).

Перед началом производства работ по монтажу рамы для инженерного оборудования с маскирующей конструкцией выполнить контрольный промер и при необходимости уточнить размеры элементов. На существующие стойки смонтировать новую раму из существующих металлических элементов со смещением к стене по оси 4. После установки рамы необходимо смонтировать каркас из трубы и укрыть его сеткой, окрашенной в цвет кровли. Каркас закрывается металлическим колпаком из оцинкованной стали.

Том 3.4. Инженерные сети (Шифр:01/01-ПС/2023-И-ИОС)

Система электроснабжения

Проектной документацией предусмотрен монтаж новой системы электроснабжения, освещения, розеточной сети. Способ прокладки - скрыто: за подвесными съемными потолками, в обшивке стен и перегородок, в полу. Кабели для обеспечения возможности замены электропроводки, проложить в легких гофрированных трубах из самозатухающего ПВХ-пластиката. Розетки скрытой установки с защитным контактом.

Для вентиляции помещений запроектирована приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. В состав приточных систем входит: фильтр, водяной нагреватель, фреоновый охладитель, шумоглушители и вентилятор. Приточное и вытяжное вентиляционное оборудование размещено на чердаке. Наружные блоки систем охлаждения расположены на кровле на существующей раме. Воздухозабор осуществляется, через существующую форкамеру, выбросы через существующие шахты. Управление приточными и вытяжной системами осуществляется централизованно с пультов управления, расположенных в помещении ресторана.

В помещениях предусмотрены следующие системы:

- приточная система П1 - технологические помещения, зона ожидания 1-й этаж;
- приточная система П2- зал ресторана 2-й этаж;
- вытяжная система В1 - технологические помещения;
- вытяжная система В2 - гостевой зал 2-го этажей;
- вытяжная система В3- санузел;
- вытяжная система В4- камера для хранения мусора;
- система кондиционирования К1, К2, К3, К4; К5 (сущ. К5 перед монтажом произвести сервисное обслуживание).

Внешние блоки кондиционирования предусматривается разместить в дверных проемах первого этажа со стороны дворового фасада, а также частично на проектируемой раме на кровле с устройством маскирующего короба.

Приток воздуха в систему вентиляции осуществляется через существующее отверстие в стене дворового фасада в уровне чердака. Вытяжка осуществляется по существующим вентшахтам, выведенным выше уровня кровли на 1 м и выкрашенным в цвет кровли.

Оборудование систем вентиляции и кондиционирования.

Для обеспечения в рабочей зоне нормируемой скорости приточного воздуха используются высокоэффективные воздухораспределители потолочного типа с камерой статического давления (КСД) 3ДПЗ 595*595 и 4АПН 600х600.

Предусмотреть инспекционные люки для обслуживания вентиляционного оборудования и замены фильтров. Предусмотреть виброизоляторы при монтаже наружных блоков кондиционеров. Наружные блоки систем кондиционирования расположены на существующей раме на кровле.

Воздуховоды. На объекте применяются воздуховоды класса Н круглого сечения спирального типа на ниппельном соединении и прямоугольного сечения. Воздуховоды системы В1 класса П. Все воздуховоды изготавливаются из оцинкованного листового металла. Все подводы к воздухораспределительным устройствам должны быть выполнены из оцинкованного воздуховода, длина гибких воздуховодов не более 500 мм. Перед гибким воздуховодом установить металлический отвод. Все диффузоры в зоне кухни закрыть мелкоячеистой полимерной сеткой. На ответвлениях сетей воздуховодов устанавливаются дроссель-клапана для регулировки системы.

Воздуховоды системы В1 изолировать огнестойкой изоляцией. Воздуховоды приточной вентиляции покрыть теплоизоляцией. Трубопроводы систем кондиционирования изолировать теплоизоляционным материалом.

Мероприятия по шумоизоляции. Во всех системах используются все необходимые мероприятия для предотвращения передачи вибраций на строительные конструкции и обеспечения нормируемых параметров шума, возникающих при работе систем вентиляции и кондиционирования:

- высокоэффективные шумоглушители;
- ограничение скорости движения воздуха в воздуховодах и воздухораспределителях с учетом акустических требований.
- монтаж вентиляторов производится на виброизоляторы.

Том 3.4 содержит указания по монтажу, наладке и эксплуатации.

Вентиляционный короб системы В1 выполняется из листовой оцинкованной стали, не должен иметь соединений и креплений в местах врезок вытяжек от технологического оборудования. Короб оборудуется ревизионными лючками на фланцах. Люки необходимо делать через каждые 2–3 метра друг от друга, а также у тройников, на поворотах, в местах прохождения воздуховодов через стены и перекрытия, с торца конечных точек.

Вентилятор технологической вытяжки из кухни, быстро и полностью открывающимся для обслуживания специально предназначен для работы с жирными воздушными массами. Оборудование систем вентиляции и кондиционирования крепятся к ограждающим конструкциям согласно рекомендациям завода изготовителя. Воздуховоды всех систем выполняются из оцинкованной стали. Монтаж систем вентиляции выполнить согласно СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85. При монтаже учитывать прокладку смежных и существующих инженерных систем коммуникаций.

Для системы В1 при монтаже воздуховодов класса П обеспечить герметизацию воздуховодов с помощью прокладки между шинами воздуховодов полимерного мастичного жгута (ПМЖ) и герметика огнестойкого.

Трубопроводы в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок прокладывать в гильзах из негорючих материалов. Зазоры и отверстия в местах прокладки трубопроводов заделывать негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости ограждений.

При анализе проектных решений на соответствие требованию сохранения особенностей объекта культурного наследия федерального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», отнесённых к предмету охраны в соответствии с распоряжением КГИОП от 19.12.2023 №1023-рп (Приложение №2), установлено следующее:

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *объёмно-пространственного решения*: остаются без изменения местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного лицевого корпуса со скругленным углом, расположенного на пересечении 1-й Красноармейской ул. и Измайловского пр. Сохраняются габариты и конфигурация крыши (скатная), материал кровли (металл).

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *конструктивной системы*: остаются без изменения исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; галерея на опорных пилонах с арочными проемами центрального зала 1-го этажа (находится вне границ проектирования).

- проектом не предусмотрены решения, которые могут изменить предмет охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *объёмно-планировочного решения*: остаются без изменения историческое объёмно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.

- проектом предусмотрены решения, направленные на сохранение предмета охраны рассматриваемого объекта культурного наследия в части *архитектурно-художественного решения фасадов*: решение по замене окон на деревянные с исторической шестичастной расстекловкой с сопутствующим ремонтом откосов направлено на восстановление элемента предмета охраны «заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет». Проектом предусмотрен ремонт поздней деревянной двери главного входа. Главный вход с угла был организован из оконного проема при приспособлении помещений. Дверное заполнение выполнено по аналогам дверных заполнений, установленных на фасадах здания, деревянным с профилированными филёнками, однако само дверное заполнение не является историческим и не относится к предмету охраны.

Решение по установке инженерного оборудования в дверных проемах дворового фасада направлено на сохранение архитектурного решения фасадов в приемах классицизма, их оформления, в том числе материал и характер отделки.

Трассировка и размещение оборудования предмет охраны объекта культурного наследия не затрагивает.

Таким образом, предусмотренные рассматриваемым проектом решения приняты с учётом сохранения особенностей объекта культурного наследия федерального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», отнесённых КГИОП

к элементам предмета охраны, согласно распоряжению от 19.12.2023 №1023-рп (Приложение №2).

Разработчик проекта имеет соответствующую лицензию Министерства культуры Российской Федерации на разработку 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.

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

1) Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

2) Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 №530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

3) ГОСТ Р 55528–2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;

4) Письмо Министерства культуры РФ от 24.03.2015 №90–01–39-ГП «О разъяснении порядка проведения и приёмки работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надёжности и безопасности такого объекта»;

Архивы

ЦГИА СПб

1. Ф. 513. Оп. 168. Ед. хр. 319. Л. 35. Атлас г. Санкт-Петербурга. 1798 г.

ЦГАКФФД СПб.

1. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 238509. Снос зданий на 1-й Красноармейской улице, 13–15 (бывший манеж лейб-гвардии Измайловского полка, архитектор Л.Руска, 1809–1812 гг., 1872–1873 гг.). Дата съёмки: 27 февраля 1983 год. Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович.

РГА ВМФ

1. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2422. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. 1811 г. Фрагмент.

2. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2439. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. 1818 г. Фрагмент.

3. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2442. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. 1818 г.

4. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2448. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. Фрагмент. 1821 г.

5. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 557. План части Санкт-Петербурга с показанием расположения лейб-гвардии Измайловского полка. Фрагмент. 1852 г.

6. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 535.

7. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 542.

8. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 864.
9. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2455.
10. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2456.

Список библиографических и архивных источников

1. Алексеев В. В. Из истории слободы лейб-гвардии Измайловского полка и дома Г. Р. Державина // Первые открытые слушания «Института Петербурга»: ежегод. конф. По проблемам петербурговедения, 15–16 янв. 1994 г. – СПб., 1994.
2. Александрова Л. Б. Луиджи Руска. – Л.: Лениздат. 1990.
3. Айзенштадт В., Айзенштадт М. По Фонтанке. Страницы истории петербургской культуры. СПб., 2007.
4. Веремеев Ю. «Лейб-гвардии Измайловский полк».
5. Грудинкин П.С. Район слободы Измайловского полка // Первые открытые слушания «Института Петербурга»: Ежегод. конф. по проблемам петербурговедения, 15–16 янв. 1994 г. – СПб., 1994.
6. Дивинская Л.П. Из истории Измайловской слободы: [Измайловский пр., 2] // Третьи открытые слушания «Института Петербурга»: ежегод. конф. по проблемам петербурговедения, 18 февр. 1996 г. / обществ. об-ние "Институт Петербурга". – СПб., 1996.
7. Журнал «Зодчий». 1875, Вып. 10.
8. История лейб-гвардии Измайловского полка. СПб., 1882.
9. История лейб-гвардии Гусарского полка. СПб., 1859.
10. История лейб-гвардии Конного полка. СПб., 1848.
11. Канн П.Я. Прогулки по Петербургу. СПб., 1994.
12. Лаврушин Е. Е. Военные архитектурные комплексы Санкт-Петербурга // Петербургские чтения – 96: материалы Энциклопедической библиотеки «Санкт-Петербург – 2003». – СПб., 1996.
13. Мурашова Н. В. Федор Волков // Зодчие Санкт-Петербурга. XVIII век. Л., 1997.
14. Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Адмиралтейский район. Барокко и Классицизм — Изд. дом «Коло», Санкт-Петербург, 2012.
15. Столетие Военного министерства. СПб., 1902. Т. VII. Ч. 1.
16. Угрюмов А.И. Военная топография старого Петербурга: Строевые части гвардии и армии. СПб.: Альфарет, 2009.
17. Шариков К., Шидловский Г. Ленин в Петербурге. Лениздат, 1940 г.
18. Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А. Гарновского)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Измайловский проспект, д. 2, лит. А1 «Проект сохранения объекта культурного наследия регионального значения «Офицерская казарма лейб-гвардии Измайловского полка (бывший дом М.А. Гарновского)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Измайловский проспект, д. 2, литера А, пом. б/н 5, в части приспособления для современного использования под творческую мастерскую пом. б/н 5», разработанной ООО «ГСК-Строй» в 2023 г., шифр 14.07/22. https://kgior.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/10/23/1_Wh58nCC.pdf
19. Государственный каталог Музейного фонда Российской Федерации <https://goskatalog.ru/portal/#/>
20. Сайт <https://www.citywalls.ru/>

21. Сайт <https://pastvu.com>.

22. Сайт <https://kgior.gov.spb.ru/o-komitete/>

Иные документы:

1) Иконография (Приложение № 10);

2) Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание), кадастровый номер 78:32:0001616:3010 по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А, от 31.10.2024. № КУВИ-001/2024-266789436 (Приложение № 7).

12. Обоснование вывода экспертизы

По результатам рассмотрения представленной на экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а) - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н», разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году (Шифр: 01/01-ПС/2023-И) в составе, указанном в п. 6.2, установлено следующее:

1) Проектом приняты решения по ремонту и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а), в части ремонта и приспособления для современного использования комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н. Проектные решения представляют собой работы, проводимые в целях сохранения объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны (в соответствии со ст. 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

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

3) Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

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

5) Проектная документация разработана в соответствии с ГОСТ Р 55528–2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» с учетом требований задания заказчика. В соответствии с требованиями задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выданным соответствующим органом

исполнительной власти, осуществляющим полномочия в области государственной охраны объектов культурного наследия, в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ, разработаны необходимые тома.

6) Принятые проектом решения по приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» в части ремонта и приспособления для современного использования соответствуют выводам проведенных в рамках проектирования исследований, приняты на основе научно-исследовательской и изыскательской документации, которая содержит текстовые и графические материалы и определяет архитектурные, конструктивные, инженерно-технические и инженерно-технологические решения для обеспечения выполнения работ по сохранению объектов культурного наследия.

7) Проектные решения, предусмотренные рассматриваемой документацией, не затрагивают или сохраняют без изменений элементы предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», утверждённого распоряжением КГИОП от 19.12.2023г. № 1023-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» (Приложение № 2).

Отсутствие влияния принятых проектных решений на сохранность предмета охраны описано в разделе 10 настоящего акта.

Таким образом, представленная на экспертизу проектная документация соответствует требованиям задания КГИОП от 20.07.2023 № 01-21-2124/23-0–1 (Приложение № 6), а также требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

13. Вывод экспертизы

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А (адрес в соответствии с НПА: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а) - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н», разработанная ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году (Шифр: 01/01-ПС/2023-И) - соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Приложение № 1. Копия Закона Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141–47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения»

Приложение № 2. Копия распоряжения КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»

Приложение № 3. Копия распоряжения КГИОП от 04.02.2022 г. № 76-рп «Об определении границ и режимам использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»

Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 08.11.2018 № 07–19–494/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

Приложение № 5. Копия распоряжения КГИОП от 25.07.2024 №305-ОБ/24 «О внесении изменений в распоряжение от 08.11.2018 №07–19–494/18»

Приложение № 6. Копия задания КГИОП от 20.07.2023 № 01-21-2124/23-0–1

Приложение № 7. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание), кадастровый номер 78:32:0001616:3010 по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А, от 31.10.2024. № КУВИ-001/2024-266789436

Приложение № 8. Копия договора аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г. с поэтажным планом помещения; копия дополнительного соглашения от «04» марта 2024 г. к договору аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г.

Приложение № 9. Материалы фотофиксации объекта, представленной заказчиком, на момент проведения экспертизы

Приложение № 10. Материалы иконографии

Приложение № 11. Протоколы заседаний экспертной комиссии

15. Дата оформления заключения

24.03.2025 года

Подписи экспертов

Председатель экспертной комиссии
(подписано электронной подписью)

О.А. Блинов

Ответственный секретарь экспертной комиссии
(подписано электронной подписью)

М.В. Макарова

Член экспертной комиссии
(подписано электронной подписью)

Г.В. Иванов

Приложение № 1

21 июля 1997 года

N 141-47

Законодательное Собрание Санкт-Петербурга

ЗАКОН САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ОБ ОБЪЯВЛЕНИИ ОХРАНЯЕМЫМИ ПАМЯТНИКАМИ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

Принят Законодательным

Собранием Санкт-Петербурга

2 июля 1997 года

(в ред. ЗАКОНА Санкт-Петербурга
от 23.07.1999 [N 174-27](#))

Статья 1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры местного значения памятники градостроительства и архитектуры согласно [приложению 1](#).

Статья 2. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры и включить в Государственный список недвижимых памятников истории местного значения памятники истории согласно [приложению 2](#).

Статья 3. Настоящий закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор Санкт-Петербурга

В.А.Яковлев

Санкт-Петербург

21 июля 1997 года

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
к Закону Санкт-Петербурга
"Об объявлении охраняемыми
памятниками истории и культуры
местного значения"
от 02.07.1997 N 141-47

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
НЕДВИЖИМЫХ ПАМЯТНИКОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

№ п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Место нахождения
1	2	3
1.	Дом Потемкина А.Я. (Струкова), 1730-е гг., нач.XIX в.	Английская наб., 52, Галерная ул., 53
2.	Дом Виллие Я.В. (Демидова, Гауша), 1737-1738 гг., кон.1820-х гг.	Английская наб., 74, Ново-Адмиралтейского канала наб., 2
3.	Дом Закуриной, 1855 г., арх.Барч Г.М.	5-я Красноармейская ул., 19
4.	Дом Шталя Ф.А., 1899 г., арх.Максимов А.П., Шлуп И.Ф.	М.Морская ул., 14
5.	Дом жилой, 1878 г.	Москвиной просп., 3
6.	Дом Дехтерева, 1810-е гг.	Петра Алексеева ул., 11
7.	Дома Полторацкой С.М. (три), 1790-е гг., сер.XIX в.	р.Фонтанки наб., 97, 99, 101
8.	Дом жилой Бонштедта М.Э., XVIII в., 1878 г., арх.Цим И.-М., 1898-1899 гг., арх.Шауб В.В.	5-я линия, В.О., 32
9.	Лечебница для нервнодушевнобольных Бари А.Э., 2-я пол. XIX - нач.XX в.: главное здание, 1851 г., арх.Гребенка Н.П., 1878 г.: корпус северный, 1905 г., арх.Ниман К.И.; корпус южный, 1910 г., арх.Яковлев И.И.; флигель, 1901 г., арх.Ниман К.И.	5-я линия, В.О., 58-60
10.	Дом Елисеевых с флигелями, 1861-1862, арх.Гребенка Н.П.; 1884, арх.Бруни А.К.; 1893-1894, арх.Барановский Г.В.	Биржевая линия, 12-14

(п.10 - в ред. Закона СПб от 23.07.1999 N 174-27)

- | | | |
|-----|--|---|
| 11. | Вокзал железнодорожной станции
Ланская, 1900-1910-е гг. | ж.-д. ст.Ланская |
| 12. | Арсенал, 1844-1849 гг., арх.
Гемилиан А.П., строитель Тон А.А.,
в том числе:
дома жилые (корпуса 83, 87, 90, 91);
корпус офицерский (корпус 6);
"материальные магазины" (корпус
2-а) - склады;
мастерская деревообделочная
(корпус 7);
мастерская лафетная (корпус 1);
мастерская слесарно-паяльная
(корпус 3);
ограда с пушками;

ограда с пушками;

палисадники у лафетной мастерской
(три), 1-я пол. XX в. | Комсомола ул., 1,
2, 3, Арсенальная
наб., 1
Комсомола ул., 1-3
Комсомола ул., 1-3
Комсомола ул., 2
Комсомола ул., 1-3
Комсомола ул., 2
Комсомола ул., 2
Комсомола ул., 1-3,
между офицерским
корпусом и
деревообделочной
мастерской
Комсомола ул., 2, у
"материальных
магазинов"
Комсомола ул., 1-3
Арсенальная наб., 1 |
| 13. | Ансамбль Тракторной улицы:
четырнадцать жилых домов,
1925-1927 гг., арх.Гегелло А.И.,
Никольский А.С., Симонов Г.А. | Тракторная ул., 1/10,
2/8, 3, 4, 5, 6, 7,
8, 9, 10, 11, 12, 13,
15 |
- (п.13 - в ред. Закона СПб от 23.07.1999 N 174-27)
- | | | |
|-----|---|---|
| 14. | Кирха, нач. XX в. | г.Зеленогорск, Ленина пр.,13 |
| 15. | Гостиница "Бель-Вю", 1900-е гг.,
в том числе:
гостиница;

пансионы (два корпуса);

парк с гидросистемой | г.Зеленогорск,
Театральная ул., 7, 8, 9
г.Зеленогорск,
Театральная ул., 9

г.Зеленогорск,
Театральная ул., 7, 8

г.Зеленогорск,
Театральная ул., 7, 8, 9 |
| 16. | Дача Воронина, 1910 г.,
арх.Бук П.П. | г.Зеленогорск,
Приморское шоссе, 648 |
| 17. | Особняк графа Витте С.Ю., 1898 г.,
арх.Виррих Э.Ф. | Каменноостровский пр., 5 |
| 18. | Дом жилой, 1949-1951 гг.,
арх.Гурьев О.И., Фромзель В.М. | Каменноостровский пр., 2 |

19.	Усадьба Игеля Э.Г., 1894 г., арх.Зонн В.Я., и др.: особняк; службы; флигели (два)	Каменноостровский пр., 60
20.	Дом доходный Сомова (Маркова), 1910-1911 гг., арх.Щуко В.А.	Каменноостровский пр., 63
21.	Дом доходный Маркова, 1910-1911 гг., арх.Щуко В.А.	Каменноостровский пр., 65
22.	Дом жилой работников Всесоюзного института экспериментальной медицины, 1931-1937 гг., арх.Лансере Н.Е., Рассадин А.А., Разумовский В.Ф., Рюмин А.Ф., Шилина А.Н.	Каменноостровский пр., 69-71
23.	Особняк Шредера К.И., 1888 г., арх.Шауб В.В.	Петроградская наб., 32
24.	Особняк Чаева С.Н., 1907 г., инж.Апышков В.П.	Рентгена ул., 9
25.	Здание "Кавалерского дома", 1909-1932 гг.	г.Петродворец, Калининская ул., 9
26.	Народный дом Паниной С.В., 1901 г., арх.Венуа Ю.Ю.: главное здание; второе здание	Тамбовская ул., 63, Прилукская ул., 22-24 Тамбовская ул., 63 Прилукская ул., 24 Прилукская ул., 22
27.	Церковь финская Святой Марии, 1803-1805 гг., кон.XIX в., арх.Паульсен Г.Х., 1871 г., арх.Андерсон К.К.	Большая Конюшенная ул., 8
28.	Дом Васильевых, 1820-е гг.	Гороховая ул., 40
29.	Дом ордена иезуитов, 1801-1805 гг.	канала Грибоедова наб., 8, Итальянская ул., 1
30.	Дом Граббе М.М., сер. XVIII в., 1838 г.	канала Грибоедова наб., 40, Гороховая ул., 26
31.	Подворье Коневецкого монастыря: дом с часовней Божьей Матери Коневской, 1863-1864 гг., арх.Слупский И.Б.; флигель, 1896 г.	Загородный пр., 7
32.	Дом Каншиных, 1780-е гг.	Кузнечный пер., 2
33.	Дом Баура, 1781-1784 гг.	Кутузова наб., 36, р.Фонтанки наб., 2
34.	Больница евангелическая женская,	Лиговский пр., 2-4

- в том числе:
- главное здание с евангелическо-лютеранской церковью, 1869-1871 гг., арх.Бернгардт Р.Б., Гиппиус О.Г., при участии арх.Майера К.К.; дом жилой, 1902-1904 гг., арх.Стюнкель А.И.; корпус больничный, 1901 г., арх.Стюнкель А.И.; корпус двухэтажный, 1895 г., арх.Фурман Б.Е.; корпус одноэтажный, 1893 г., арх.Китнер И.С.; ограда, XIX в.; покойницкая, 1896 г., арх.Николя В.В.
- Лиговский пр., 2-4
- Некрасова ул., 45
- Лиговский пр., 2, Некрасова ул., 45
- Лиговский пр., 2-4
- Лиговский пр., 2-4
- Некрасова ул., 45
- Лиговский пр., 2-4
35. Казарма гвардейской конной артиллерии, 1851-1853 гг., арх. Гемилиан А.П., Генрихсон Р.Р. Литейный пр., 2, Шпалерная ул., 22, Робеспьера наб., 32
36. Дом Кочубея П.А. (Военного ведомства), 1857-1858 гг., арх.Черник И.Д. р.Мойки наб., 67
37. Дом союза городов, пер.1839-1841 гг., арх.Горностаев А.М., при участии Брюллова А.П. Невский пр., 3
38. Дом Веймара, 1760-е гг., арх.Квасов А.В. Невский пр., 10
39. Дом фирмы "Юнкер и Ко" (с дворовыми флигелями), 1910 г., арх.Ван-дер-Гюхт В.И. Невский пр., 12
40. Школа, 1939 г., арх.Рубаненко Б.Р. Невский пр., 14
41. Дом священнослужителей Казанского собора, 1813-1816 гг., арх.Стасов В.П. Невский пр., 25
- Плеханова (Казанская) ул., 1
42. Дом Сорокиных (Толченова Г.К.), 1810-е гг., XIX-XX вв. Плеханова (Казанская) ул., 18
43. Здания при Латышской лютеранской церкви Христа Спасителя: сиротский дом и училище, 1881, арх.Шретер В.А.; 1910, надстроен шестой этаж, арх.Бубырь А.Ф. Здесь родился 12 сентября 1906 г. и жил до 1910 г. композитор Шостакович Д.Д.; доходный дом, 1910-1912, арх.Бубырь А.Ф.; служебный флигель, 1881, арх.Шретер В.А.
- Подольская ул., 2; Загородный пр., 64
- (п.43 введен Законом СПб от 23.07.1999 N 174-27)

44.	Усадьба Военного министра, 1872-1874 гг., арх.Бернгардт Р.Б., Покотилов Д.В., при участии Гиппиуса О.Г.: ограда с воротами; особняк; флигель служебный	Садовая ул., 4
45.	Богадельня подворья Шестаковского Вознесенского монастыря, 1904 г.	Старорусская ул., 10
46.	Училище фельдшер и лекарьских помощниц: главное здание, 1884-1885 гг., арх.Томишко А.О.; корпус служебный, 1884 г., арх.Семенов А.И.	Суворовский пр., 4, 2-я Советская ул., 6
47.	Дом Мижужева, 1804-1806 гг.	р.Фонтанки наб., 26
48.	Министерство финансов, в том числе: ссудная касса и казармы Министерства финансов, управление Государственных сберегательных касс, 1898-1900 гг., арх.Бертельс А.А., фон Гоген А.И.; сберкасса Государственного банка, 1901 г., арх.Голенищев Р.П., фон Гоген А.И.; здание Государственного банка, 1904 г., арх.фон Гоген А.И., Голенищев Р.П., Бертельс А.А.	р.Фонтанки наб., 74, 76, 78 р.Фонтанки наб., 74 р.Фонтанки наб., 76 р.Фонтанки наб., 78
49.	Приют Сергиевского православного братства, 1886 г., арх.Самсонов Х.С., 1902 г., арх.Гейне В.В.	Фурштатская ул., 19
50.	Дом Кокошкина, 1820-е гг.	Чайковского ул., 4, Фурманова ул., 8
51.	Здание манежа (экзерциргауза) лейб-гвардии Измайловского полка, 1795-1797 гг., арх.Кваренги Дж.	1-я Красноармейская ул., 13 Измайловский пр., 2а



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

окуд

19.12.2023№ 1023-рп

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»**

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

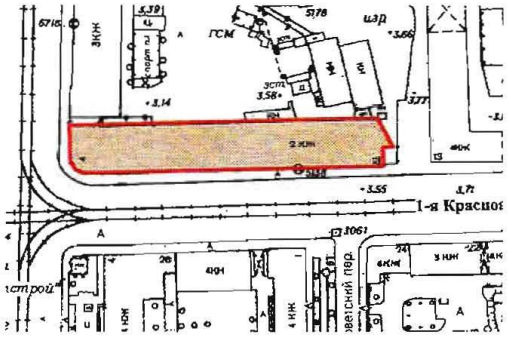
1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», 1795–1797 гг., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а, согласно приложению к распоряжению.
2. Распоряжение КГИОП от 20.01.2015 № 10-25/5 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» признать утратившим силу.
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.
4. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП
от 19.12.2023 № 1023-рп

Предмет охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного лицевого корпуса со скругленным углом, расположенного на пересечении 1-й Красноармейской ул. и Измайловского пр. габариты и конфигурация крыши (скатная), материал кровли (металл).	  

2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены;	
		галерея на опорных пилонах с арочными проемами – центрального зала 1-го этажа (пом. № 1, площадью 833,1 кв.м.) – местоположение, габариты, конфигурация.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевой фасад лицевого корпуса: двухэтажный, ассиметричный, выполнен в приемах классицизма: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (линейный руст – в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 2-го этажа); раскреповки (две) – местоположение, габариты, конфигурация;	 

	портик — местоположение, габариты, конфигурация, оформление (парные полуколонны дорического ордера, с широким фризом с профилированной тягой, с треугольным фронтоном с профилированными скатами; в тимпане фронтона лепная композиция из венка и лент); исторические дверные проемы — местоположение, габариты, конфигурация, оформление (полуколонны дорического ордера, с широким гладким фризом и профилированным карнизом с модульонами, профилированные фигурные филенки над проемами); заполнение дверных проемов — материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые), оформление (профилированные филенки); исторические оконные проемы, включая окна-люнеты — в уровне 2-го этажа, на портике и раскреповках — местоположение, габариты, конфигурация; заполнение оконных проемов — материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет*; оформление оконных проемов: трехчастные замковые камни — в уровне 1-го этажа, по Измайловскому пр. и по 1-й Красноармейской до западной раскреповки; полуциркульные ниши — в уровне 1-го этажа, от западной до восточной раскреповки; полуциркульные оконные проемы — круглые филенки по бокам, профилированный карниз с модульонами — в *по результатам расчисток и архивных исследований	
--	---	---

	подоконном пространстве (боковые окна портика); профилированная междуэтажная тяга; профилированный венчающий карниз; дворовые фасады: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка; исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; ширина и верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа; профилированная междуэтажная тяга; профилированный венчающий карниз.	
--	--	--



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

окуд

04.02.2022№ 76-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории
объекта культурного наследия регионального значения
«Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 15.11.2021 рег. № 01-25-29672/21-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», утвержденный КГИОП 31.08.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

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

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

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

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

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

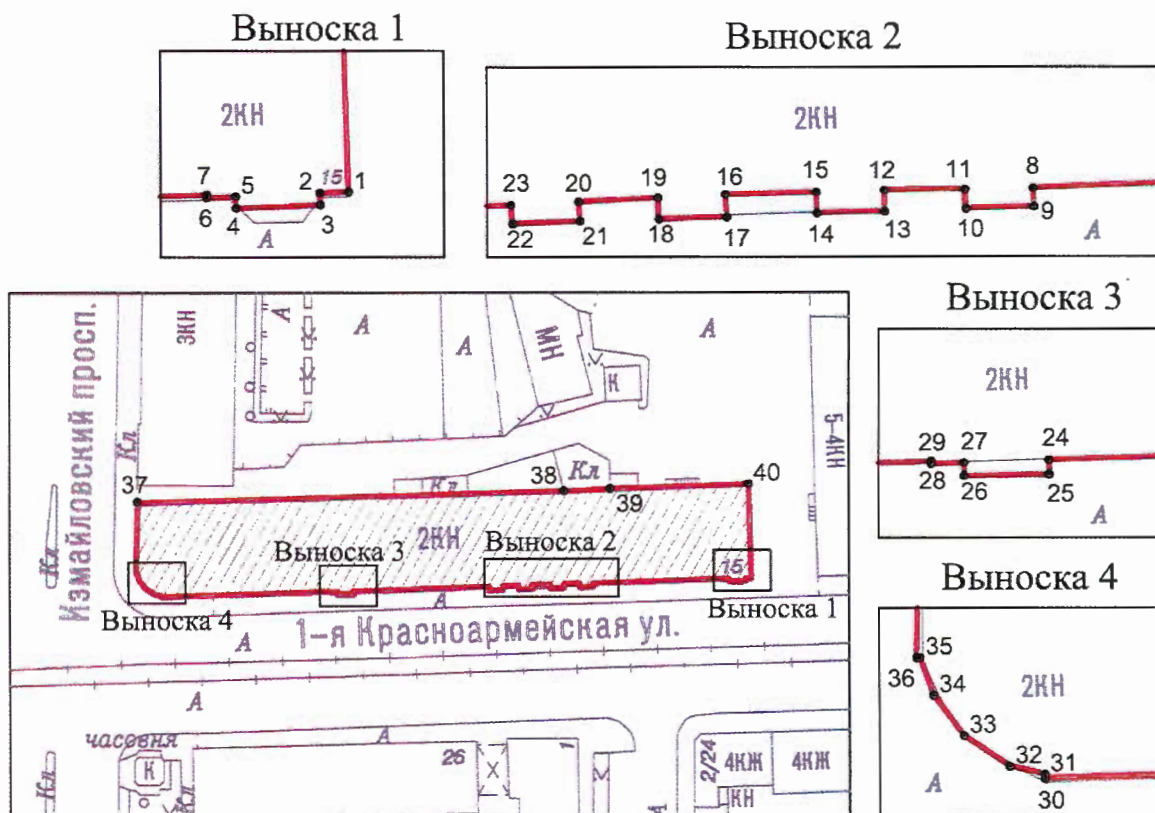
Председатель КГИОП



С.В. Макаров

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1: 2000

Условные обозначения:

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

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92083.33	113427.86	Геодезический метод	0.10	—
2	92083.28	113426.57	Аналитический метод	0.10	—
3	92082.74	113426.60	Аналитический метод	0.10	—
4	92082.59	113422.83	Аналитический метод	0.10	—
5	92083.13	113422.81	Аналитический метод	0.10	—
6	92083.07	113421.52	Геодезический метод	0.10	—
7	92083.20	113421.52	Геодезический метод	0.10	—
8	92082.23	113392.42	Геодезический метод	0.10	—
9	92081.39	113392.46	Геодезический метод	0.10	—
10	92081.30	113389.44	Геодезический метод	0.10	—
11	92082.18	113389.40	Геодезический метод	0.10	—
12	92082.13	113385.80	Геодезический метод	0.10	—
13	92081.18	113385.82	Геодезический метод	0.10	—
14	92081.11	113382.80	Геодезический метод	0.10	—
15	92082.06	113382.78	Геодезический метод	0.10	—
16	92081.96	113378.71	Геодезический метод	0.10	—
17	92080.93	113378.77	Геодезический метод	0.10	—
18	92080.84	113375.74	Геодезический метод	0.10	—
19	92081.81	113375.69	Геодезический метод	0.10	—
20	92081.63	113372.14	Геодезический метод	0.10	—
21	92080.76	113372.20	Геодезический метод	0.10	—
22	92080.62	113369.19	Геодезический метод	0.10	—
23	92081.48	113369.10	Геодезический метод	0.10	—
24	92080.51	113338.82	Аналитический метод	0.10	—
25	92079.85	113338.83	Аналитический метод	0.10	—
26	92079.81	113335.05	Аналитический метод	0.10	—

27	92080.39	113335.04	Аналитический метод	0.10	—
28	92080.34	113333.58	Геодезический метод	0.10	—
29	92080.47	113333.58	Геодезический метод	0.10	—
30	92079.35	113295.86	Геодезический метод	0.10	—
31	92079.55	113295.86	Геодезический метод	0.10	—
32	92079.90	113294.30	Геодезический метод	0.10	—
33	92081.26	113292.27	Геодезический метод	0.10	—
34	92083.04	113290.92	Геодезический метод	0.10	—
35	92084.72	113290.33	Геодезический метод	0.10	—
36	92084.72	113290.17	Геодезический метод	0.10	—
37	92100.60	113290.47	Геодезический метод	0.10	—
38	92103.03	113385.94	Геодезический метод	0.10	—
39	92103.52	113396.29	Геодезический метод	0.10	—
40	92104.53	113427.21	Геодезический метод	0.10	—
1	92083.33	113427.86	Геодезический метод	0.10	—

Приложение №2
к распоряжению КГИОП
от 04.02.2022 № 46-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а

1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.
3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

08 НОЯ 2018

№ 04-19-494/18

**Об утверждении охранного обязательства
собственника или иного законного владельца
объекта культурного наследия регионального
значения "Здание манежа (экзерциргауса)
лейб-гвардии Измайловского полка", включенного
в единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской Федерации**

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

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения "Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка" (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 20.11.2017 № 123924-р: 1-я Красноармейская ул., д. 13, Измайловский пр., 2а), (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

3. Начальнику отдела обработки документированной информации Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение двенадцати рабочих дней со дня передачи копий согласно пункту 2 распоряжения.

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

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

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

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

Г.Р. Аганова

Приложение
к распоряжению КГИОП
от 08 НОЯ 2018 № 04-19-494/18

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА**

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

"Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка"
(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

7	8	1	7	1	1	2	0	6	4	0	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

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

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка"

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

1795-1797 гг., архитектор Джакомо Кваренги;

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

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

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

закон Санкт-Петербурга № 141-47 от «21» июля 1997 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица 1-я Красноармейская д. 13 корп./стр. --- помещение/квартира ---
Измайловский пр. 2а

иные сведения:

Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 16.05.2018 № 99/2018/97365808);
Санкт-Петербург, Адмиралтейский район, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А (согласно предмету охраны объекта культурного наследия, определенному распоряжением КГИОП от 20.01.2015 № 10-25/5);

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

план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 31.08.2005 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 20.01.2015 № 10-25/5, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

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

реестра.

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

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

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на

данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) незамедлительно извещать:

КГИОП

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

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

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

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

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

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

КГИОП

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

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

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

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

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

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

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

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

органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

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

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

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

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

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.

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

22. Требования к размещению наружной рекламы:

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

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

Указанные требования не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с

одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

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

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

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

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

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

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

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

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить реставрацию объекта культурного наследия по результатам технического обследования, в соответствии с проектной документацией, согласованной КГИОП	В течение 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

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

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

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

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

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное

обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

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

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

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

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

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

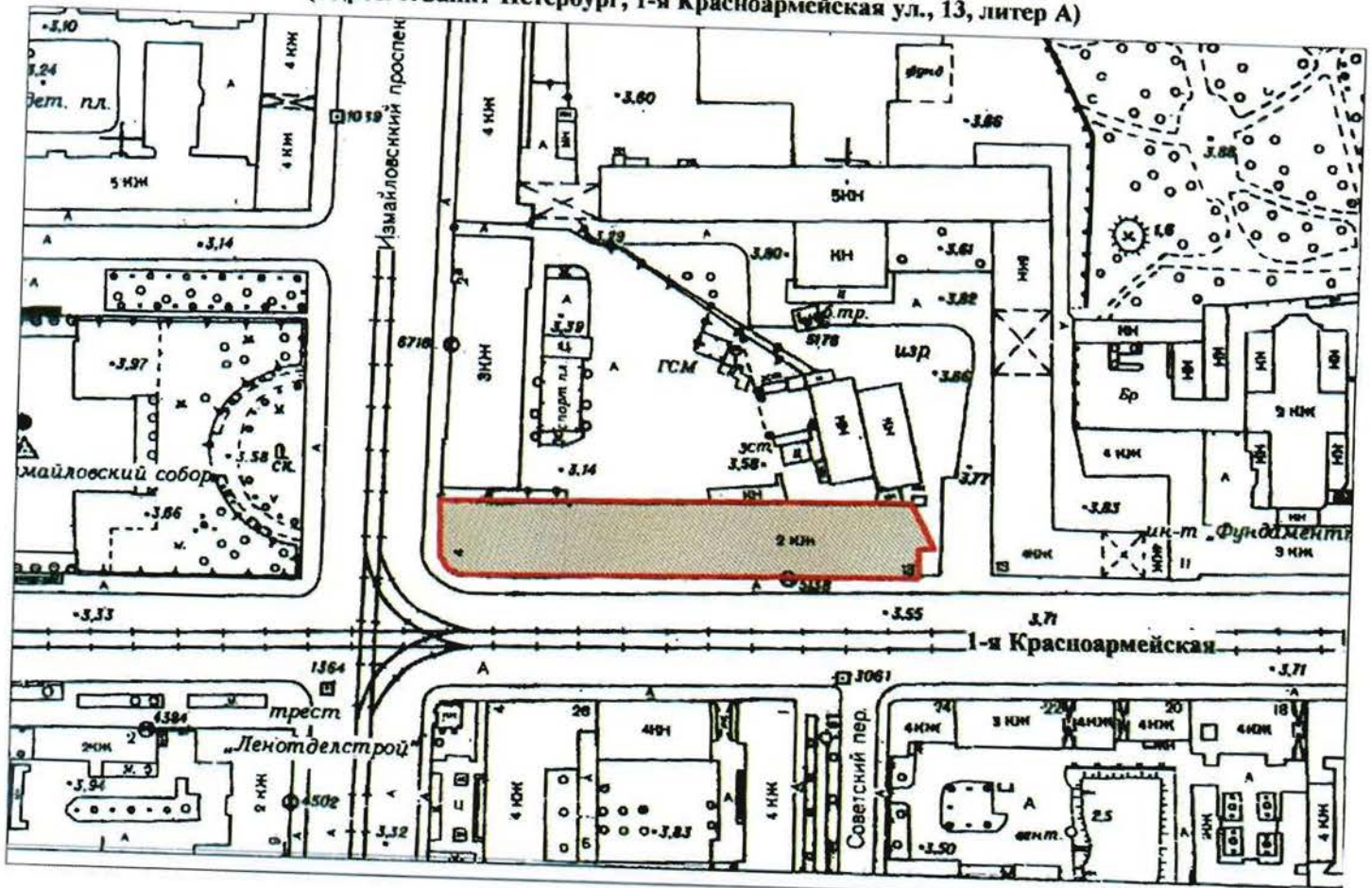
Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 31.08.2005 г.;
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 20.01.2015 № 10-25/5;
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

**План границ территории объекта
культурного наследия
регионального значения
"Здание манежа (экзерциргауса)
лейб-гвардии Измайловского полка"**

г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а

(Адрес: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, литер А)

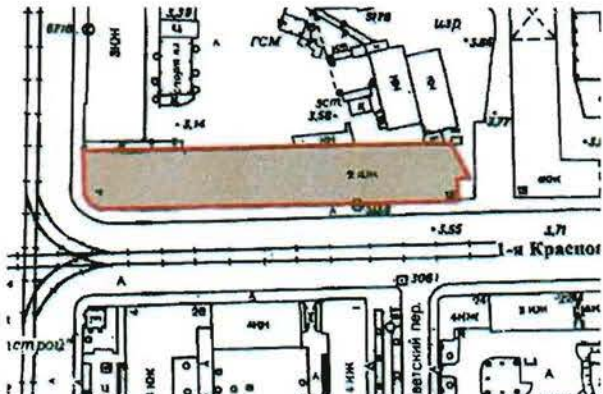


Масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а)

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного лицевого корпуса со скругленным углом, расположенного на пересечении 1-й Красноармейской ул. и Измайловского пр. габариты и конфигурация крыши (скатная), материал кровли (металл).	  

2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; галерея на опорных пилонах с арочными проемами – центрального зала 1-го этажа (пом. № 1, площадью 833,1 кв.м.) – местоположение, габариты, конфигурация.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевой фасад лицевого корпуса: двухэтажный, ассиметричный, выполнен в приемах классицизма: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (линейный руст – в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 2-го этажа); раскреповки (две) – местоположение, габариты, конфигурация;	 

портик – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (парные полуколонны дорического ордера, с широким фризом с профилированной тягой, с треугольным фронтоном с профилированными скатами; в тимпане фронтона лепная композиция из венка и лент);

исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (полуколонны дорического ордера, с широким гладким фризом и профилированным карнизом с модульонами, профилированные фигурные филенки над проемами);

заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые), оформление (профилированные филенки);

исторические оконные проемы, включая окна-люнеты – в уровне 2-го этажа, на портике и раскреповках – местоположение, габариты, конфигурация;

заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет*; оформление оконных проемов:

трехчастные замковые камни – в уровне 1-го этажа, по Измайловскому пр. и по 1-й Красноармейской до западной раскреповки; полуциркульные ниши – в уровне 1-го этажа, от западной до восточной раскреповки; полуциркульные оконные проемы – круглые филенки по бокам, профилированный карниз с модульонами – в

*по результатам расчисток и архивных исследований



подоконном пространстве
(боковые окна портика);
профилированная
междуэтажная тяга;

профилированный
венчающий карниз;

дворовые фасады:
вид материала и характер
отделки цоколя –
известняк;
вид материала и характер
отделки фасада –
окрашенная гладкая
штукатурка;

исторические оконные и
дверные проемы –
местоположение, габариты,
конфигурация;

ширина и верхняя отметка
оконных проемов 1-го
этажа;

профилированная
междуэтажная тяга;

профилированный
венчающий карниз.



Фотографическое изображение
объекта культурного наследия регионального значения
"Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка",
(согласно закону Санкт-Петербурга от 21.07.1997 № 141-47:
1-я Красноармейская ул., д. 13, Измайловский пр., 2а)



Фото №1. Вид на южный (лицевой) и восточный (торцевой) фасады со стороны улицы 1-я Красноармейская.



Фото №2. Вид на южный и западный (лицевые) фасады со стороны Троицкого проспекта.



Фото №3. Вид на западный (лицевой) фасад со стороны Измайловского проспекта.



Фото №4. Центральный портик с треугольным фронтоном южного (лицевого) фасада.



Фото №5. Северный (дворовой) фасад со стороны внутреннего проезда.



Фото №6. Галерея на опорных пилонах центрального зала.



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

25.07.2024

№ 305-08/24

О внесении изменений в распоряжение
КГИОП от 08.11.2018 № 07-19-494/18

1. Внести в распоряжение КГИОП от 08.11.2018 № 07-19-494/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – объект) следующие изменения:

1.1. В пункте 7 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «план границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП 31.08.2005 г., согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 04.02.2022 № 76-рп, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству».

1.2. В пункте 8 раздела 1 охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, слова «предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 20.01.2015 № 10-25/5, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству» заменить словами: «предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству».

1.3. Изложить пункты 1 и 2 раздела «Приложение:» охранного обязательства, утвержденного изменяемым распоряжением, в следующей редакции:

«1. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 04.02.2022 № 76-рп;

2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп;».

1.4. Изложить приложения № 1 и № 2 к охранному обязательству согласно приложениям № 1 и № 2 к настоящему распоряжению.

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

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

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

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

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

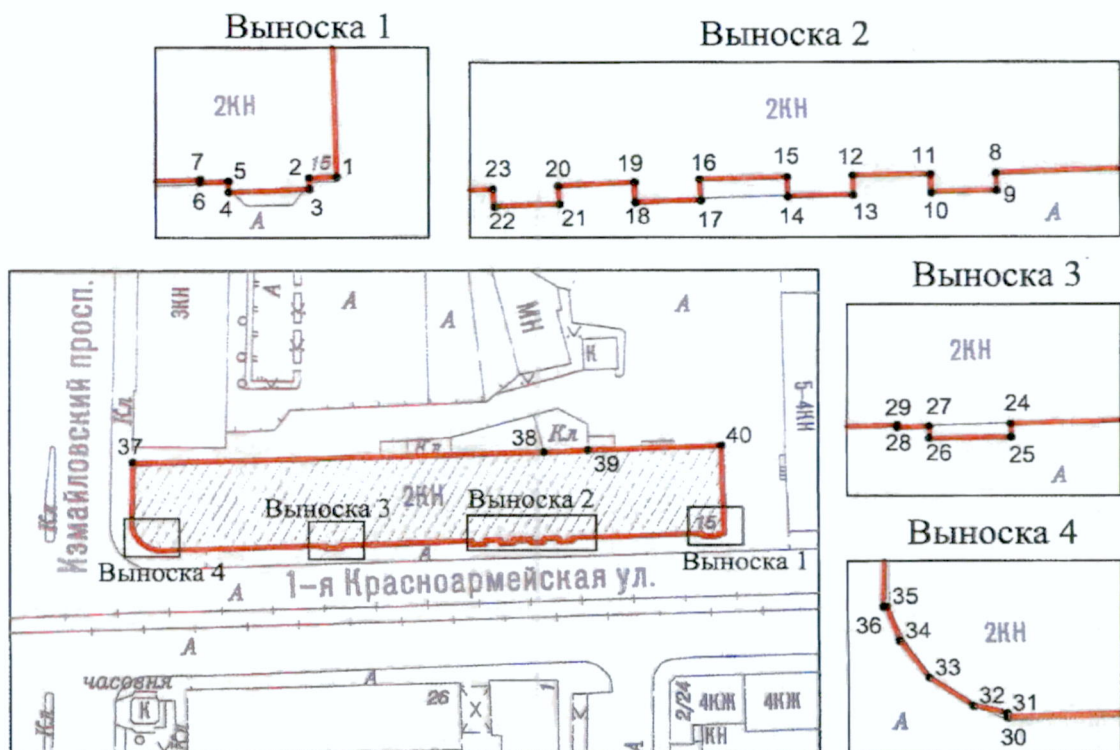
Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» (далее – объект культурного
наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13,
Измайловский пр., 2а

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1: 2000

Условные обозначения:



граница территории объекта культурного наследия



характерная точка границы территории объекта культурного наследия



территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения

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

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат СК-1964					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	92083.33	113427.86	Геодезический метод	0.10	—
2	92083.28	113426.57	Аналитический метод	0.10	—
3	92082.74	113426.60	Аналитический метод	0.10	—
4	92082.59	113422.83	Аналитический метод	0.10	—
5	92083.13	113422.81	Аналитический метод	0.10	—
6	92083.07	113421.52	Геодезический метод	0.10	—
7	92083.20	113421.52	Геодезический метод	0.10	—
8	92082.23	113392.42	Геодезический метод	0.10	—
9	92081.39	113392.46	Геодезический метод	0.10	—
10	92081.30	113389.44	Геодезический метод	0.10	—
11	92082.18	113389.40	Геодезический метод	0.10	—
12	92082.13	113385.80	Геодезический метод	0.10	—
13	92081.18	113385.82	Геодезический метод	0.10	—
14	92081.11	113382.80	Геодезический метод	0.10	—
15	92082.06	113382.78	Геодезический метод	0.10	—
16	92081.96	113378.71	Геодезический метод	0.10	—
17	92080.93	113378.77	Геодезический метод	0.10	—
18	92080.84	113375.74	Геодезический метод	0.10	—
19	92081.81	113375.69	Геодезический метод	0.10	—
20	92081.63	113372.14	Геодезический метод	0.10	—
21	92080.76	113372.20	Геодезический метод	0.10	—
22	92080.62	113369.19	Геодезический метод	0.10	—
23	92081.48	113369.10	Геодезический метод	0.10	—
24	92080.51	113338.82	Аналитический метод	0.10	—
25	92079.85	113338.83	Аналитический метод	0.10	—
26	92079.81	113335.05	Аналитический метод	0.10	—

27	92080.39	113335.04	Аналитический метод	0.10	—
28	92080.34	113333.58	Геодезический метод	0.10	—
29	92080.47	113333.58	Геодезический метод	0.10	—
30	92079.35	113295.86	Геодезический метод	0.10	—
31	92079.55	113295.86	Геодезический метод	0.10	—
32	92079.90	113294.30	Геодезический метод	0.10	—
33	92081.26	113292.27	Геодезический метод	0.10	—
34	92083.04	113290.92	Геодезический метод	0.10	—
35	92084.72	113290.33	Геодезический метод	0.10	—
36	92084.72	113290.17	Геодезический метод	0.10	—
37	92100.60	113290.47	Геодезический метод	0.10	—
38	92103.03	113385.94	Геодезический метод	0.10	—
39	92103.52	113396.29	Геодезический метод	0.10	—
40	92104.53	113427.21	Геодезический метод	0.10	—
1	92083.33	113427.86	Геодезический метод	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а

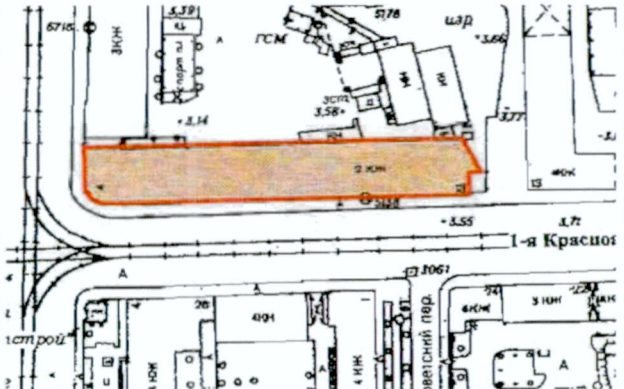
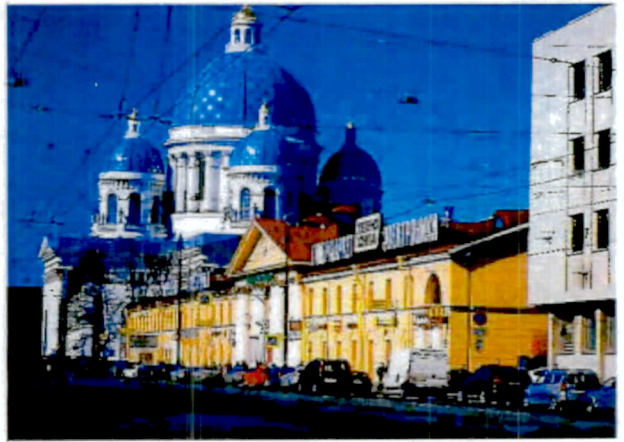
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

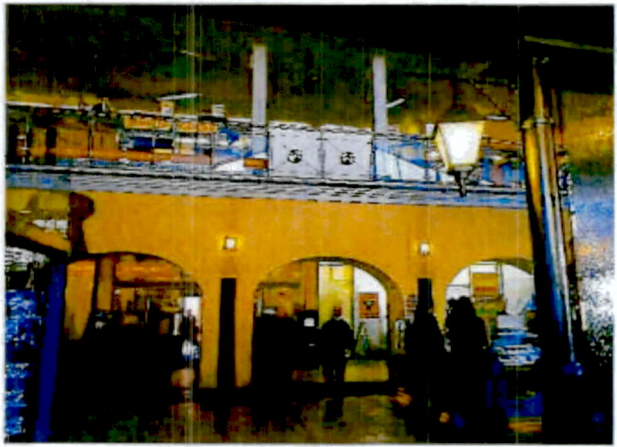
2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

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

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 13, Измайловский пр., 2а

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, габариты и конфигурация двухэтажного лицевого корпуса со скругленным углом, расположенного на пересечении 1-й Красноармейской ул. и Измайловского пр. габариты и конфигурация крыши (скатная), материал кровли (металл).	  

2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; галерея на опорных пилонах с арочными проемами – центрального зала 1-го этажа (пом. № 1, площадью 833,1 кв.м.) – местоположение, габариты, конфигурация.	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	лицевой фасад лицевого корпуса: двухэтажный, ассиметричный, выполнен в приемах классицизма: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная штукатурка (линейный руст – в уровне 1-го этажа, гладкая штукатурка – в уровне 2-го этажа); раскреповки (две) – местоположение, габариты, конфигурация;	 

портик – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (парные полуколонны дорического ордера, с широким фризом с профилированной тягой, с треугольным фронтоном с профилированными скатами; в тимпане фронтона лепная композиция из венка и лент);

исторические дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация, оформление (полуколонны дорического ордера, с широким гладким фризом и профилированным карнизом с модульонами, профилированные фигурные филенки над проемами);

заполнение дверных проемов – материал (дерево), конструкция (двери двухстворчатые), оформление (профилированные филенки);

исторические оконные проемы, включая окна-люнеты – в уровне 2-го этажа, на портике и раскреповках – местоположение, габариты, конфигурация;

заполнение оконных проемов – материал (дерево), рисунок расстекловки, цвет*; оформление оконных проемов:

трехчастные замковые камни – в уровне 1-го этажа, по Измайловскому пр. и по 1-й Красноармейской до западной раскреповки; полуциркульные ниши – в уровне 1-го этажа, от западной до восточной раскреповки; полуциркульные оконные проемы – круглые филенки по бокам, профилированный карниз с модульонами – в

*по результатам расчисток и архивных исследований



	подоконном пространстве (боковые окна портика); профилированная междуэтажная тяга; профилированный венчающий карниз; дворовые фасады: вид материала и характер отделки цоколя – известняк; вид материала и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка; исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация; ширина и верхняя отметка оконных проемов 1-го этажа; профилированная междуэтажная тяга; профилированный венчающий карниз.	
--	--	--

СОГЛАСОВАНО:

Ведущий менеджер
по эксплуатации
Рыженко А.В.
Дов. № 50 от 29.06.2023

(подпись)
20.07.2023 г.



УТВЕРЖДАЮ:

Начальник отдела Адмиралтейского района
Управления по охране и использованию
объектов культурного наследия

(должность)

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

(наименование органа охраны)

А.В. Стрелкова
(Ф.И.О.)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4A89A378CA59DE70396D0B3088869C66
Владелец Стрелкова Анна Владимировна
Действителен с 01.06.2022 по 25.08.2023

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
№01-21-2124/23-0-1 от 20.07.2023

ремонт и приспособление для современного использования комнат 1,2,3 в пом. 1Н,
части комнаты 22 пом. 2Н, части комнаты 1 пом. 17Н

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

Объект культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»
(основание: Закон Санкт-Петербурга от 02.07.1997 № 141-47)

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.	1-я Красноармейская	д.	15	лит.	А	корп.	-

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

Общество с ограниченной ответственностью «АмРест» - арендатор на основании договора аренды от 20.05.2013 № VIII-333/13, дополнительного соглашения от 07.03.2018 № 4 к

договору аренды от 20.05.2013 № VIII-333/13, дополнительного соглашения от 07.12.2022 № 12 к договору аренды от 20.05.2013 № VIII-333/13
(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

(почтовый индекс)

пр.	Большой В.О.				д.	18		лит.		А		пом.			48-Н, комната 8		
ИНН	7	8	2	5	3	3	5	1	4	5	-	-	-				
ОГРН/ОГРНИП	1	0	2	7	8	0	1	0	1	0	0	1	-	-	-	-	
Ответственный представитель:					Бельдюгина Ксения Анатольевна												
(фамилия, имя, отчество (при наличии))																	
Контактный телефон:					8-904-551-50-38												
Адрес электронной почты:					89045515038@mail.ru												

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

Дата	08.11.2018
Номер	07-19-494
Орган охраны объектов культурного наследия, выдавший документ	Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

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

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» утвержден распоряжением КГИОП от 04.02.2022 № 76-рп

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

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» утвержден распоряжением КГИОП от 20.01.2015 № 10-25/5

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 противозаварийных или иных консервационных мероприятий.

Раздел 2. Комплексные научные исследования:

1. Этап до начала производства работ

Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия до начала работ по сохранению необходимо организовать мониторинг их технического состояния. В соответствии с ГОСТ Р 55567-2013, ГОСТ Р 56905-2016, ГОСТ Р 55945-2014 и ГОСТ

2. Этап в процессе производства работ

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

31937-2011 провести мероприятия по оценке технического состояния Объекта (его частей и элементов), определить пригодность к дальнейшей эксплуатации, необходимость ремонта или реставрации Объекта. Исследования Объекта проводятся в соответствии с программой исследований. Получение разрешения на проведение научно-исследовательских и изыскательских работ требуется при выполнении натурных исследований в виде шурфов, зондажей и иных аналогичных исследований.	
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления:	
1. Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2. Проект
При необходимости получения методических заключений совещательных и иных консультативных органов разрабатывается эскизный проект, содержащий принципиальные решения по сохранению Объекта, согласно ГОСТ Р 55528-2013.	Проект ремонта и приспособления для современного использования комнат 1,2,3 в пом. 1Н, части комнаты 22 пом. 2Н, части комнаты 1 пом. 17Н 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 экспертизе и представлению для рассмотрения в КГИОП в установленном порядке.

11. Дополнительные требования и условия:

К проведению работ по сохранению объекта культурного наследия (включая проектные работы) допускаются юридические лица и индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности, в соответствии с постановлением Правительства РФ от 28.01.2022 N 67 «О лицензировании деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

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

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

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

В случае отсутствия вышеуказанного согласования настоящее задание не подлежит реализации.

Задание подготовлено:

Ведущий специалист отдела
Адмиралтейского района
Управления по охране и
использованию объектов
культурного наследия КГИОП

Завицковская Антонина
Николаевна

(должность, наименование организации)

(Ф.И.О. полностью)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.10.2024, поступившего на рассмотрение 31.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:	78:32:0001616:3010		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001616		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:32:1616:4:38		
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А		
Площадь:	7003.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Торговое		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	431347148.36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001616:4		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:32:0001616:3264, 78:32:0001616:3344, 78:32:0001616:3345, 78:32:0001616:3346, 78:32:0001616:3347, 78:32:0001616:3348, 78:32:0001616:3349, 78:32:0001616:3350, 78:32:0001616:3351, 78:32:0001616:3352, 78:32:0001616:3353, 78:32:0001616:3354, 78:32:0001616:3355, 78:32:0001616:3356, 78:32:0001616:3357, 78:32:0001616:3358, 78:32:0001616:3359, 78:32:0001616:3360, 78:32:0001616:3361, 78:32:0001616:3362, 78:32:0001616:3363, 78:32:0001616:3364, 78:32:0001616:3365, 78:32:0001616:3366, 78:32:0001616:3367, 78:32:0001616:3368, 78:32:0001616:3369		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0B0C181A023064597F1E2576037050		
	Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		Является выявленным объектом культурного наследия, 781711206400005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и "Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка", 1997-07-02, 2024-07-25, 141-47, 305-об/24 решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия.	
Сведения о кадастровом инженер:		дата завершения кадастровых работ: 03.05.2007 Виноградова Любовь Сергеевна, СНИЛС 16609141566, договор на выполнение кадастровых работ от 11.11.2020 № 14/11/20, дата завершения кадастровых работ: 12.10.2021 Виноградова Любовь Сергеевна, СНИЛС 16609141566, договор на выполнение кадастровых работ от 27.10.2021 № 63/10/21, дата завершения кадастровых работ: 28.10.2021	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Гамбурцев Сергей Даниелович	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ 1 Сертификат: 009F06EBC181A023064597F18257603F850 Подпись: 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 объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Физическое лицо
	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	Общая долевая собственность, 1/2 78:32:0001616:3010-78/011/2024-60 04.03.2024 12:39:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.10.2024 10:35:28	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2024-63	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.09.2023 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОФИТНЕС", ИНН: 7811758408	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды № 09/18/2023-01, выдан 18.09.2023, дата государственной регистрации: 22.10.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-64 Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды № 09/18/2023-01 от 18 сентября 2023 г., выдан 04.03.2024, дата государственной регистрации: 22.10.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-64	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 0090100X181A023064597F18257603F850 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
4.2	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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.08.2023 13:22:41	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2023-54	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2023 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Яндекс.Лавка", ИНН: 9718101499	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 10736837, выдан 23.06.2023, дата государственной регистрации: 10.08.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2023-55 Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679	
	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:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F06E0C181A023064597F1825760B3FB50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.11.2021 13:55:00	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2021-44	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2021 по 01.06.2028 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 01.06.2021 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 01.06.2021 г., № 2, выдан 31.01.2024, дата государственной регистрации: 28.02.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-57 Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.06.2021 г., № 3, выдан 04.03.2024, дата государственной регистрации: 04.04.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-61	
	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	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008906DC181A023064597F182576103F850 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.08.2021 11:02:14	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2021-42	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2021 на 10 лет с даты подписания акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 3550, выдан 19.07.2021 Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №3550 от 19.07.2021, № 2, выдан 08.07.2024, дата государственной регистрации: 15.08.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-62	
	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:		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 008F06E0C181A023064597F18257603F850 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.10.2018 17:30:16	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/030/2018-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2007 по 16.11.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Система ПБО", ИНН: 7710044140	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 88-43/07, выдан 10.10.2007, дата государственной регистрации: 16.11.2007, номер государственной регистрации: 78-78-30/0112/2007-048 Дополнение к соглашению, выдан 17.10.2007 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №88-43/07 от 10.10.2007, № 3, выдан 23.05.2018, дата государственной регистрации: 21.06.2018, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/030/2018-22 Соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора по Договору № 88-43/07 от 10.10.2017г. долгосрочной аренды нежилых помещений, выдан 01.08.2018, дата государственной регистрации: 11.10.2018, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/030/2018-23 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений № 88-43/07 от 10 октября 2007 г., № 5, выдан 04.04.2022, дата государственной регистрации: 06.05.2022, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2022-46 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений №88-43/07 от "10" октября 2007 года, № 6, выдан 19.07.2022, дата государственной регистрации: 05.04.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2023-50	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C181A023064597F1E25750B3F050 Подделка: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
		Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679	
	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 обремененной документальной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Физическое лицо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Общая долевая собственность, 1/2 78:32:0001616:3010-78/011/2024-59 04.03.2024 12:39:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	22.10.2024 10:35:28	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2024-63	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.09.2023 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРОФИТНЕС", ИНН: 7811758408	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0BDC181A023064597F182576103F1B50 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды № 09/18/2023-01, выдан 18.09.2023, дата государственной регистрации: 22.10.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-64 Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды № 09/18/2023-01 от 18 сентября 2023 г., выдан 04.03.2024, дата государственной регистрации: 22.10.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-64	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	4.2	Аренда	
	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.08.2023 13:22:41	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2023-54	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.06.2023 на 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Яндекс.Лавка", ИНН: 9718101499	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, № 10736837, выдан 23.06.2023, дата государственной регистрации: 10.08.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2023-55	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0B6C181A023064597F182576103F850 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
		Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.11.2021 13:55:00	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2021-44	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.06.2021 по 01.06.2028 7 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Физическое лицо	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения, выдан 01.06.2021 Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения от 01.06.2021 г., № 2, выдан 31.01.2024, дата государственной регистрации: 28.02.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-57	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008F0B6C181A023064597F18257603F850 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
		Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.06.2021 г., № 3, выдан 04.03.2024, дата государственной регистрации: 04.04.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-61	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.4	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	24.08.2021 11:02:14	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/011/2021-42	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.08.2021 на 10 лет с даты подписания акта приема-передачи	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общества с ограниченной ответственностью "Лента", ИНН: 7814148471	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества, № 3550, выдан 19.07.2021	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023064597F182570B37B50 Подделка: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
		Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №3550 от 19.07.2021, № 2, выдан 08.07.2024, дата государственной регистрации: 15.08.2024, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2024-62	
	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:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	11.10.2018 17:30:16	
	номер государственной регистрации:	78:32:0001616:3010-78/030/2018-24	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 16.11.2007 по 16.11.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Система ПБО", ИНН: 7710044140	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 88-43/07, выдан 10.10.2007, дата государственной регистрации: 16.11.2007, номер государственной регистрации: 78-78-30/0112/2007-048 Дополнение к соглашению, выдан 17.10.2007	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C3181A023064597F1E257603F050 Подделка: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 13

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
		Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилых помещений №88-43/07 от 10.10.2007, № 3, выдан 23.05.2018, дата государственной регистрации: 21.06.2018, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/030/2018-22 Соглашение о передаче прав и обязанностей арендатора по Договору № 88-43/07 от 10.10.2017г. долгосрочной аренды нежилых помещений, выдан 01.08.2018, дата государственной регистрации: 11.10.2018, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/030/2018-23 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений № 88-43/07 от 10 октября 2007 г., № 5, выдан 04.04.2022, дата государственной регистрации: 06.05.2022, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2022-46 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилых помещений №88-43/07 от "10" октября 2007 года, № 6, выдан 19.07.2022, дата государственной регистрации: 05.04.2023, номер государственной регистрации: 78:32:0001616:3010-78/011/2023-50 Соглашение о разделе общего имущества супругов, выдан 01.03.2024 Документ нотариально удостоверен: 01.03.2024 Крыжановской Евгенией Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса нотариального округа Санкт-Петербурга Ждановой Татьяны Вячеславовны 78/89-н/78-2024-1-679	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	19.10.2005 00:00:00	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0B0C3181A023064597F1E2575032F050 Подделка: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0688/2005-230	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Закон Санкт-Петербурга, № 141-47, выдан 02.07.1997	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023064597F1E2576032F150 Подделка: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 2	Всего листов раздела 2: 13	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
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: 008F0BDC181A023064597F182576103F8D0 Подпись: 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 объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 7	Всего листов выписки: 64
31.10.2024г. № КУВИ-001/2024-266789436			
Кадастровый номер:		78:32:0001616:3010	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:900	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579032F8D0 Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

ДОГОВОР АРЕНДЫ № VIII-333/13

Санкт-Петербург

«20» мая 2013 года

Общество с ограниченной ответственностью «РТМ Измайловский», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора **Баранова Александра Николаевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АмРест», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора **Иванова Владислава Сергеевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор аренды (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

«Администрация» - Арендодатель или иное уполномоченное Арендодателем лицо;

«Акт приема - передачи Помещения» - акт, подтверждающий исполнение обязательств Арендодателя по передаче, а Арендатора по приемке Помещения во временное фактическое пользование, подписываемый Сторонами в соответствии с условиями п. 2.1.1. настоящего Договора. Форма данного акта является Приложением № 6 к Договору;

«Акт разграничения эксплуатационной ответственности и владельческой принадлежности» - документ, определяющий границы зон ответственности Арендодателя и Арендатора за техническое состояние и физическую сохранность инженерных систем Здания. Форма данного акта является Приложением № 8 к Договору;

«Акт сдачи - приемки Помещения» - акт, подтверждающий факт передачи Помещения от Арендатора к Арендодателю при прекращении Договора по любым основаниям. Форма данного Акта является Приложением № 7 к Договору;

«Арендная плата» - денежные средства, уплачиваемые Арендатором Арендодателю за аренду Помещения в течение Срока аренды. Размер денежных средств и порядок их уплаты определяется в соответствии с условиями, указанными в п. 3.1 Договора. Арендная плата включает в себя, в том числе плату за размещение вывески и/или рекламной конструкции на фасаде Торгового Центра.

«Базовые системы Здания» - все строительные и инженерные системы Здания, включая его конструкции и технические устройства, составляющие Здание за исключением Улучшений;

«Здание», «Торговый Центр» или «Торговый Комплекс» - объект недвижимости коммерческого и/или иного назначения, указанный в п.3 Приложения №1 к Договору;

«Зоны общего пользования» - все части Здания и/или прилегающая к нему территория, не являющиеся предметом Договора, включающие места для доставки грузов, дороги и пандусы служебного пользования, проезды, торговые галереи (моллы), пешеходные зоны, перекрестки, площади, места пребывания публики, лестничные марши, лифты, эскалаторы, служебные зоны, зоны погрузки и разгрузки, парковки, общественные туалеты, участки озеленения и все иные участки, дороги и принадлежности Здания, периодически определяемые Арендодателем, в настоящем или будущем, предназначенные для общего пользования Арендатором и иными арендаторами и /или их клиентами и иными управомоченными их Пользователями и посетителями Здания;

«Исполнительная документация» - проектная, рабочая и иная техническая документация по Улучшениям в Помещении;

«Коммерческая деятельность» - деятельность Арендатора в Помещении, указанная в п.12 Приложения №1 к Договору;

«Коммунальные платежи» - платежи Арендатора по оплате Коммунальных услуг;

«Коммунальные услуги» - исключительно в целях настоящего Договора под коммунальными услугами понимаются затраты по возмещению стоимости электроснабжения, тепловой энергии, а также питьевой воды и канализации. Порядок оплаты Коммунальных услуг указан п. 3.3 Договора;

«Коммунальные услуги для Зон общего пользования» - исключительно в целях настоящего Договора под коммунальными услугами для зон общего пользования понимаются затраты по возмещению стоимости электроснабжения, тепловой энергии, а также питьевой воды и канализации для зон общего пользования Торгового Центра. Коммунальные услуги для зон общего пользования включены в Эксплуатационные расходы;

«Неустойка» - денежная сумма, которую Стороны вправе получить друг с друга в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору, в случаях, прямо указанных в Договоре. Размер Неустойки указан в п. 11 Приложения №1 к Договору;

«Обеспечительный взнос» - денежная сумма, уплачиваемая Арендатором согласно условиям п. 3.10 Договора;

«ПИБ» - организация, аккредитованная территориальным органом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по месту нахождения Здания и осуществляющая технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства;

«Пользователи Арендатора» - собственники, участники и/или акционеры Арендатора, его руководители, должностные лица и сотрудники, подрядчики, агенты и/или иные представители, а также посетители и иные лица, которые могут находиться в Помещении в связи с его арендой Арендатором.

«Помещение» - нежилое помещение, технологически присоединенное к сетям ресурснабжения согласно перечню, указанному в Приложении №9, расположенное в Здании, точная площадь которого указана в п. 4 Приложения №1 к Договору, принятое Арендатором по Акту приема-передачи Помещения для ведения Коммерческой деятельности; Арендодатель гарантирует, что указанное Помещение в споре и под арестом не состоит и на момент Допуска Арендатора в Помещение для осуществления Арендатором подготовки помещения к коммерческой деятельности никаких обременений иметь не будет.

«Поставщики услуг» - поставщики Коммунальных и эксплуатационных услуг;

«Правила» - документ, обязательный для исполнения Арендатором, включающий в себя «Общие правила» - правила, регулирующие порядок управления, обеспечения безопасности и использования Помещения и Здания, порядок эксплуатации оборудования и коммуникаций, расположенных в Здании, устанавливающие часы доступа в Здание, порядок использования парковки и иное. Текст правил указан в Приложении №5 к Договору;

«Срок аренды» - срок, согласованный Сторонами в п. 5 Приложения №1 к Договору, в течение которого Арендатор за плату пользуется Помещением в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором;

«Улучшения» - отдельные и неотделимые улучшения и изменения, которые произведены (будут произведены) Арендатором в Помещении;

«Управляющий» - компания, осуществляющая управление и/или эксплуатацию Торговым центром на основании договора, заключенного между ней и Арендодателем, или лицо, назначенное Управляющим, с которым у нее заключен соответствующий договор;

«Услуги по эксплуатации» - комплекс услуг и работ по обеспечению эксплуатации Здания, Зон общего пользования и Помещения, выполняемых Арендодателем от своего имени и за свой счет в границах эксплуатационной ответственности Арендодателя, которые определяются Актом разграничения эксплуатационной ответственности и владельческой принадлежности, являющимся Приложением № 8 к Договору;

«Эксплуатационные расходы» - расходы, связанные с обеспечением функционирования Базовых систем Здания (кроме инженерных систем, спроектированных и смонтированных Арендатором в Помещении), содержанием Зон общего пользования и прилегающей территории в надлежащем санитарном состоянии, созданием концепции безопасности и обеспечением безопасности в Зонах общего пользования и на прилегающей территории, обеспечением противопожарной безопасности Здания, управлением Зданием и оказанием иных услуг, необходимых для исполнения условий Договора. Эксплуатационные расходы включают в себя плату за Коммунальные услуги для Зон общего пользования; плату за место, площадью не менее 1 кв. метра, для размещения контейнера для мусора на дворовой территории Торгового Центра.

СТАТЬЯ 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Аренда.

2.1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает Помещение во временное пользование на Срок аренды и обязуется своевременно оплачивать Арендную плату и иные платежи, предусмотренные Договором, и использовать Помещение согласно условиям Договора, Правилам и требованиям действующего законодательства РФ.

2.2. Помещение.

2.2.1. Площадь Помещения согласована Сторонами в п. 4 Приложения № 1 к Договору.

2.2.2. Помещение принадлежит Арендодателю на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права, регистрационные данные которого указаны в п.3 Приложения №1 к Договору.

2.2.3. Техническое состояние Помещения при передаче Арендатору должно соответствовать условиям, указанным в Приложении №9 Договора.

2.3. Целевое использование Помещения (Назначение Помещения).

2.3.1. Арендатор обязан использовать Помещение исключительно для целей ведения Коммерческой деятельности - ресторана быстрого питания, с правом организации экспресс-окна. Любые изменения Коммерческой деятельности должны быть предварительно письменно согласованы с Арендодателем в форме дополнительного соглашения.

2.3.2. Арендатор обязан соблюдать и обеспечивать строгое соблюдение всеми Пользователями Арендатора требований законодательства РФ, включая правила и положения по соблюдению санитарных норм, техники безопасности, правил безопасности клиентов, противопожарной безопасности, противопожарных правил и Правил.

2.4. Вступление Договора в силу и срок его действия.

2.4.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует в течение Срока аренды, согласованного Сторонами в п. 5 Приложения №1 к Договору. При этом Стороны пришли к соглашению, что действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с даты подписания.

2.4.2. Срок действия Договора истекает в момент окончания Срока аренды.

2.4.3. Стороны пришли к соглашению, что с даты подписания Договора до момента его государственной регистрации Договор считается заключенным на 11 (одиннадцать) месяцев с следующей пролонгацией.

СТАТЬЯ 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата.

Арендная плата по Договору уплачивается в рублях и состоит из:

Ежемесячной оплаты в рублях за аренду Помещения в размере – 7% (Семь процентов) от ежемесячного товарооборота Арендатора, без учета НДС, но в любом случае не менее Минимальной арендной платы в размере 505 999,34 (Пятьсот пять тысяч девятьсот девяносто девять рублей и 34коп.) рублей, в том числе НДС - 77 186,34рублей.

В случае изменения площади арендуемого Помещения по результатам обмеров ПИБ в диапазоне +/- (Два процента) размер Ежемесячной оплаты в рублях за аренду Помещения, а также Минимальной арендной платы остается неизменным.

Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения налогового режима Арендодателя размер Минимальной Арендной платы остается неизменным – 505 999,34 (Пятьсот пять тысяч девятьсот девяносто девять рублей и 34коп.) рублей в месяц.

Под термином «товарооборот» применительно к настоящему Договору Стороны понимают фактически полученную по данным бухгалтерского учета сумму денежных средств, поступивших в кассу Арендатора от розничной продажи товаров в Помещении за наличный расчет и денежных средств, поступивших на расчетный счет Арендатора в виде выручки при розничной продаже товаров в Помещении (без учета НДС), а также от оказываемых Арендатором услуг в Помещении (без учета НДС), за вычетом денежных средств, которые были возвращены по удовлетворенным претензиям потребителей в соответствии с нормами законодательства о защите прав потребителей за отчетный период. При этом Арендатор обязуется временно предоставлять Арендодателю необходимые и достаточные данные для исчисления арендной платы.

Для подтверждения суммы товарооборота Арендатор обязуется ежемесячно до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым представлять справку о товарообороте за оплачиваемый месяц, за подписью генерального директора и главного бухгалтера или надлежащим образом уполномоченного лица с указанием общей суммы выручки.

Арендатор обязуется по запросу Арендодателя в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения такого запроса, предоставлять Арендодателю следующие документы и сведения:

- анализ счета «Расчетный счет» за месяц, заверенный печатью и подписью руководителя,
- копию карточки регистрации ККТ в налоговом органе, заверенную печатью и подписью руководителя,
- копию книги кассира-операциониста за оплачиваемый месяц всех контрольно-кассовых аппаратов, зарегистрированных в Помещении.

3.1.1. Оплата арендной платы, указанной в п. 3.1, производится в безналичном порядке, путем зачисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя ежемесячно следующим образом:

- не позднее 25 (Двадцать пятого) числа месяца, предшествующего расчетному, из расчета 505 999,34 (Пятьсот пять тысяч девятьсот девяносто девять рублей и 34коп.) рублей в месяц.
- не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем, производится начальная оплата из расчета 7% (Семь процентов) от товарооборота.

Обязанность Арендатора по оплате арендной платы считается исполненной с даты зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, обслуживающего Арендодателя.

3.1.2 Стороны пришли к соглашению, что Арендная плата включает в себя, в том числе плату за содержание вывески и/или рекламной конструкции на фасаде Торгового Центра. Стоимость коммунальных (водо-, электроснабжения, канализации и теплоснабжения) оплачивается Арендатором сверх

Арендатор самостоятельно за свой счет обеспечивает получение им услуги по вывозу мусора от специализированной организации. При этом Арендодатель обязуется предоставить Арендатору место, площадью не менее 1 кв. метра, для размещения контейнера для мусора на дворовой территории Торгового Центра.

Арендатор обязан установить приборы учета (счетчики) водоснабжения и энергоснабжения, при этом стоимость коммунальных услуг водоснабжения, электроснабжения и канализации будет исчисляться Арендатором исходя из показаний приборов учета при условии их полного соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации (наличие пломб, документов по поверке, прочее) по ценам, не выше тарифов ресурсоснабжающих организаций, по методике, указанной в Приложении №4 Договора. Расчет коммунальных услуг теплоснабжения производится на основе площади Помещения и по методике, указанной в Приложении №4 Договора.

3.1.3. Арендная плата начисляется с даты фактической передачи Арендодателем Арендатору Помещения по Акту приема-передачи помещения (п.4.3.9 Договора).

3.1.4. В случае если коммерческая деятельность Арендатора приостанавливается по обстоятельствам, за которые несет ответственность Арендодатель, то Стороны считают, что предмет аренды не соответствует условиям Договора и Арендная Плата за период такого приостановления не взимается. При этом плата начисляется в части фактически потребленных Арендатором ресурсов.

3.1.5. Размер минимальной Арендной платы может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, но не более чем на 6% (Шесть процентов) и, не чаще одного раза в течение календарного года, путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты такого изменения. При этом первое увеличение размера Минимальной Арендной платы может быть произведено Арендодателем не ранее, чем до истечения 12 календарных месяцев с даты начала коммерческой деятельности Арендатора. Арендодатель направляет арендатору уведомление к договору аренды с указанием нового размера Минимальной Арендной платы, которое является неотъемлемой частью данного договора.

3.2. Эксплуатационные расходы.

3.2.1. Размер оплаты Эксплуатационных расходов указан в п.8 Приложения №1 Договора;

3.2.2. Эксплуатационные расходы подлежат оплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления соответствующего счета Арендодателем. Счета на оплату эксплуатационных расходов выставляются Арендодателем не ранее окончания месяца, за который должна осуществляться оплата. Эксплуатационные расходы включают в себя плату за Коммунальные услуги для Зон общего пользования; плату за место, площадью не менее 1 кв. метра, для размещения контейнера для мусора на дворовой территории Торгового Центра.

3.2.3. Размер Эксплуатационных расходов может быть увеличен Арендодателем в одностороннем порядке, но не более чем на 6% (Шесть процентов) и, не чаще одного раза в течение календарного года, путем направления Арендатору письменного уведомления не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты такого изменения. При этом первое увеличение размера Эксплуатационных расходов может быть произведено Арендодателем не ранее, чем до истечения 12 календарных месяцев с даты начала коммерческой деятельности Арендатора.

3.3. Коммунальные услуги.

3.3.1. Коммунальные услуги рассчитываются в соответствии с показаниями установленных в Помещении счетчиков и/или методикой расчета, изложенной в Приложении № 4 к Договору.

3.3.2 Показания счетчиков ежемесячно снимаются представителями Администрации. Показания подтверждаются двухсторонним актом, подписываемым Администрацией с одной стороны и уполномоченным представителем Арендатора с другой.

Коммунальные услуги подлежат оплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента выставления ответственного счета Арендодателем. Счета на оплату коммунальных услуг выставляются Арендодателем не ранее окончания месяца, за который должна осуществляться оплата.

При этом стоимость потребленных Коммунальных услуг рассчитывается по тарифам, утвержденным Поставщиками услуг для месяца, в котором состоялась такое потребление. В случае если поставщики услуг изменяют тарифы, фактическая сумма, подлежащая уплате Арендатором, считается Арендодателем с учетом таких изменений с предоставлением документов, подтверждающих данные изменения.

3.4. Обеспечительный взнос.

3.4.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней, с даты подписания Договора, Арендатор обязуется перечислить Арендодателю Обеспечительный взнос в размере двойной месячной Арендной платы, указанной в п. 3.1.1 Договора.

3.4.2. После начала коммерческой деятельности Арендатора 50% (Пятьдесят процентов) Обеспечительного взноса зачисляется в счет Арендной платы за первый месяц работы Арендатора. Оставшаяся часть Обеспечительного взноса удерживается Арендодателем в течение всего Срока аренды.

3.4.3. В случае изменения Арендной платы размер Обеспечительного взноса, удерживаемый Арендодателем, соответственно увеличивается с момента увеличения указанной ставки. В таком случае, Арендатор обязан пополнить Обеспечительный взнос в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего счета Арендодателя.

3.4.4. В случае ненадлежащего осуществления Арендатором платежей, предусмотренных Договором и/или в случае причинения Помещению, и/или Зданию, и/или иному имуществу Арендодателя, повреждений или любого иного ущерба, произошедших в результате действий или бездействий Арендатора или его Пользователей, и подтвержденных надлежащим путем составленным актом, Арендодатель вправе вычесть (удержать) из Обеспечительного взноса суммы, ненадлежащим образом осуществленных Арендатором платежей, и/или суммы необходимые для возмещения Арендодателю затрат на устранение повреждений или любого иного ущерба. При этом Арендодатель обязуется направить Арендатору требование о необходимости возмещения требуемых сумм с указанием срока исполнения не менее 15 календарных дней.

3.4.5. Обеспечительный взнос удерживается Арендодателем в течение всего Срока аренды. На сумму Обеспечительного взноса не подлежат начислению проценты за время нахождения его у Арендодателя.

3.4.6. Сумма Обеспечительного взноса может быть принята Арендодателем в счет уплаты Арендатором Арендной платы за последний месяц Срока аренды.

3.5. Порядок взаиморасчетов.

3.5.1. Оплата счетов Арендодателя осуществляется по банковским реквизитам, указанным в п. 1 Приложения № 1 к Договору. В случае если в счете, выставленном Арендодателем, будут указаны иные банковские реквизиты, о которых Арендодатель уведомил Арендатора в соответствии с положениями Статьи 10 Договора, оплата осуществляется по реквизитам, указанным в счете. В случае оплаты Арендатором счета Арендодателя по банковским реквизитам в нарушение настоящего пункта Договора, Арендатор считается не оплатившим счет Арендодателя.

3.5.2. В случае задержки перечисления Арендной платы на срок более 10 (Десять) рабочих дней, Арендодатель вправе получить с Арендатора Неустойку, и/или ограничить Арендатору доступ в Помещение, при условии, что не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней Арендодатель в письменной форме уведомил Арендатора об этом.

3.5.3. В случае если для получения каких-либо льгот по уплате налогов, освобождения от уплаты налога и/или подтверждения расчета суммы налога Арендодателю потребуются какие-либо документы Арендатора, Арендатор обязан предоставить их Арендодателю по его запросу в предельно короткий срок.

3.5.4. Арендатор и Арендодатель обязуются 1 (Один) раз в полгода по требованию любой из Сторон проводить сверку взаиморасчетов, по итогам которой Стороны обязаны подписывать соответствующий акт, фиксирующий результаты такой сверки.

3.5.5. В случае изменения налогового режима Арендодателя, Арендатору направляется письменное уведомление о произведенном изменении налогового режима.

СТАТЬЯ 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. осуществлять периодическую замену, модернизацию или снос любых элементов Базовых истем Здания, при условии, что это не будет препятствовать деятельности Арендатора;

4.1.2. с предварительного уведомления Арендатора, не менее чем за 2 рабочих дня - на беспрепятственный доступ в Помещение с целью его осмотра на предмет соблюдения условий пользования помещением в соответствии с Договором, за исключением экстренных случаев, когда Арендодатель имеет право на беспрепятственный доступ в Помещение без такого предварительного уведомления Арендатора;

4.1.3. с предварительного письменного согласия Арендатора производить за свой счет любые изменения (реконструкцию, модернизацию и т.п.) Помещения;

4.1.4. использовать Зоны общего пользования для организации выставок, ярмарок, культурно-массовых мероприятий и в других целях, направленных на привлечение посетителей в Здание, если это не ухудшает видимость Помещения Арендатора и не препятствует свободному доступу посетителей в помещение;

4.1.5 использовать товарные знаки и наименования Арендатора, а также логотипы представляемых Арендатором торговых марок в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендодателя, с письменного согласия Арендатора;

4.1.6. осуществлять контроль за надлежащим соблюдением Арендатором условий Договора;

4.1.7. приостанавливать Арендатору возможность потребления Коммунальных услуг и/или ограничивать доступ в Помещение, в случае просрочки внесения Арендатором Арендной платы, возмещения эксплуатационных расходов, оплаты коммунальных услуг более чем на 10 (Десять) рабочих дней и/или проведения Арендатором работ в Помещении с нарушением Статьи 5 Договора, и в иных случаях, предусмотренных Договором, до момента полного устранения Арендатором соответствующих нарушений. При этом Арендодатель обязуется направить Арендатору требование о необходимости погашения задолженности и/или устранения нарушений с указанием срока на устранение выявленных нарушений не менее 10 дней. В случае если в установленный в предупреждении срок нарушения не будут устранены, Арендатор вправе приостанавливать Арендатору возможность потребления Коммунальных услуг и/или ограничить доступ в Помещение.

4.1.8. в случае невыполнения Арендатором своих обязанностей, предусмотренных п.п.1 п. 4.4.7 Договора, Арендодатель имеет право самостоятельно освободить Помещение от имущества и отдельных Улучшений Арендатора с отнесением расходов на Арендатора;

4.1.9. осуществлять иные права, предусмотренные Договором.

4.2. Арендатор имеет право:

4.2.1. с предварительного письменного согласия Арендодателя и Управляющего сдавать Помещение в субаренду на условиях, письменно согласованных Сторонами. При этом Арендатор несет перед Арендодателем ответственность за действия субарендатора, как за свои собственные. Досрочное прекращение Договора влечет за собой прекращение договора субаренды Помещения. Срок, на который может быть заключен договор субаренды, не должен превышать срок действия Договора;

4.2.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя производить перепланировку Помещения или изменение внешнего вида Помещения. При этом Арендатор своими силами и за свой счет получает все необходимые разрешения и согласования на производство указанных работ;

4.2.3. на основании отдельного соглашения с Арендодателем и за отдельную плату, использовать Зоны общего пользования в коммерческих целях, в том числе осуществлять рекламно-информационные акции;

4.2.4. разместить рекламную конструкцию и/или вывески на фасаде здания на период всего срока аренды по настоящему Договору. Плата за размещение рекламной конструкции как за сопутствующую аренде услугу включена в Арендную плату. Схематичное изображение размещения рекламной конструкции отражено в Приложении №10, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Арендатор самостоятельно согласовывает размещение рекламной конструкции и/или вывесок в соответствующих инстанциях.

4.2.5. Беспрепятственно и на безвозмездной основе со стороны Арендодателя, в часы, определяемые исключительно Арендатором, производить завоз товара, используя Разгрузочную зону дворового фасада Торгового Центра. Разгрузочная зона обозначена в Приложении № 2 (лист 3) Договора.

4.2.6. осуществлять иные права, предусмотренные Договором.

4.3. Арендодатель обязан:

4.3.1. в течение срока аренды обеспечивать условия нормального функционирования Базовых систем здания и продвижения Торгового Комплекса;

4.3.2. содержать Зоны общего пользования в исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке;

4.3.3. обеспечивать предоставление Арендатору Коммунальных услуг и иных услуг, предусмотренных Договором.

При этом Арендодатель не несет ответственности за нарушение предоставления Коммунальных услуг, произошедшие по вине Поставщиков услуг;

4.3.4. проводить капитальный ремонт Помещения, связанный с общим капитальным ремонтом здания;

4.3.5. информировать Арендатора о ставших известными Арендодателю любых повреждениях или разрушениях Здания, могущих оказать непосредственное воздействие на ведение Арендатором коммерческой деятельности;

4.3.6. в случае аварий в Здании, произошедших по вине Арендодателя, принимать все необходимые меры по устранению их последствий;

4.3.7. исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором;

4.3.8. в срок до 01 июля 2013 года включительно допустить Арендатора в Помещение, свободное от их обременений, в том числе указанных в п. 11.1. Договора, в соответствии с Разрешением на допуск для осуществления Арендатором подготовки помещения к коммерческой деятельности.

4.3.9. передать Помещение по Акту приема-передачи Арендатору в срок до 01 ноября 2013 года.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. неукоснительно соблюдать Правила;

4.4.2. своевременно уплачивать Арендную плату, вносить и своевременно пополнять в течение всего Срока аренды Обеспечительный взнос до размера, установленного п. 3.4.1. Договора, а также надлежащим образом исполнять иные денежные обязательства, установленные Договором;

4.4.3. добросовестно вести Коммерческую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ и не предпринимать никаких действий, способных нанести ущерб деловой репутации Арендодателя. Арендатор несет исключительную ответственность за получение и поддержание в силе любых лицензий или разрешений, необходимых для ведения Коммерческой деятельности;

4.4.4. за свой счет содержать Помещение в полной исправности, надлежащем санитарном состоянии, чистоте и порядке, соблюдать нормы противопожарной безопасности, а также своевременно производить за свой счет текущий ремонт Помещения в соответствии со Статьей 5 Договора;

4.4.5. немедленно информировать Арендодателя о ставших ему известными любых повреждениях или разрушениях Помещения или Здания, и принимать все возможные меры для уменьшения ущерба Помещению или Зданию;

4.4.6. нести все расходы по содержанию Помещения;

4.4.7. в случае прекращения Договора по любым основаниям, на дату прекращения Договора, Арендатор обязан:

1) в последний день Срока аренды возвратить Арендодателю Помещение в состоянии, свободном от отдельных улучшений и имущества Арендатора и третьих лиц, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, в исправном состоянии с учетом нормального износа. Все отдельные улучшения и имущество Арендатора и третьих лиц подлежат демонтажу и вывозу с территории Торгового Комплекса за счет Арендатора за исключением напольного покрытия, материала стен по периметру и конструкции потолка и возведенного лестничного марша и иных неотделимых улучшений;

2) передать Арендодателю всю Исполнительную документацию по Помещению, находящуюся у Арендатора;

3) произвести с Арендодателем окончательные взаиморасчеты путем подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов.

В случае несвоевременного возврата Арендатором Помещения, Арендодатель вправе получить с Арендатора Неустойку, которая подлежит выплате в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования и счета Арендодателя;

4.4.8. обеспечить за свой счет охрану Помещения и любого имущества, находящегося в Помещении;

4.4.9. не вносить в Помещение и не хранить в Помещении какие-либо легковоспламеняющиеся, горючие, взрывоопасные и токсичные жидкости, материалы, вещества, а также не использовать Помещение каким бы то ни было образом, при котором могут возникать шум, механические вибрации неприемлемые для других арендаторов Здания;

4.4.10. в течение срока действия Договора нести бремя содержания и риск случайной гибели или случайного повреждения Улучшений Помещения;

4.4.11. не передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, не предоставлять Помещение в безвозмездное пользование, а также не отдавать арендные права в залог и не вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, а также не распоряжаться арендными правами любым иным образом, без предварительного письменного согласия Арендодателя;

4.4.12. в случае невыполнения Арендатором обязательства, предусмотренного п.п.1 п.4.4.7 Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего счета Арендодателя возместить Арендодателю расходы, понесенные Арендодателем в связи с освобождением Помещения от имущества и отдельных Улучшений Арендатора;

4.4.13. осуществлять Коммерческую деятельность в Помещении в часы работы, указанные на информационной вывеске, размещенной Арендатором на входе в Помещение;

4.4.14. ссылаться на наименование Здания в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендатора и/или Коммерческой деятельности Арендатора. Воспроизведение зарегистрированного торгового наименования (товарного знака) Здания в рекламе, информационных брошюрах и маркетинговых материалах Арендатора возможно только с предварительного письменного согласования образцов таких материалов с Арендодателем;

4.4.15. нести полную ответственность за соблюдение технических, пожарных, санитарных и иных норм в соответствии с действующим законодательством РФ;

4.4.16. не допускать действий, приводящих к загрязнению Зон общего пользования Здания и въездов к нему, а также действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Помещения и общего пользования;

4.4.17. Арендатор обязуется на основании письменного требования Арендодателя предоставлять любую информацию о Помещении и об исполнении Договора за исключением той, которая представляет коммерческую тайну и/или является конфиденциальной;

4.4.18. Арендатор обязуется возвращать подписанный ежемесячный Акт оказанных услуг, направляемый ему Арендодателем, в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента его предоставления Арендатору.

4.4.19. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней до получения Разрешения на допуск в Помещение в соответствии с п. 4.3.8 Договора назначить и уполномочить посредством выдачи соответствующих доверенностей не менее 2 (Двух) ответственных лиц на получение корреспонденции в связи с реализацией Договора.

В случае прекращения доверенностей на указанных лиц, Арендатор обязан выдать доверенность на новое лицо, либо соответственно пролонгировать срок действия доверенности. На протяжении всего Срока аренды, Арендатор обязан обеспечить постоянное присутствие в Помещении 1 (Одного) ответственного лица, уполномоченного Арендатором на получение корреспонденции. Копии доверенностей, заверенные печатью Арендатора, должны быть переданы Арендодателю не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их выдачи.

4.4.20. исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

4.4.21. Арендатор обязуется осуществить подготовку Помещения к разрешенному использованию в течение 4 (Четырех) месяцев с даты предоставления Арендодателем Разрешения на допуск.

4.4.22. Арендатор обязуется принять Помещение по Акту приема-передачи не позднее 01 ноября 2013 года, с учетом соблюдения Арендодателем положения п.4.3.8 Договора.

СТАТЬЯ 5. УЛУЧШЕНИЯ И РЕМОНТ В ПОМЕЩЕНИИ

5.1. Арендатор обязан производить Улучшения и любой ремонт Помещения, в том числе разработку проектной документации, в строгом соответствии с Договором и нормами действующего законодательства.

5.2. Любые работы, производимые Арендатором в Помещении, в том числе связанные с изменением или модернизацией несущих конструкций Здания, находящихся в Помещении, и/или с подключением к Базовым системам Здания, порядок и сроки их проведения должны быть письменно согласованы с Арендодателем. Арендатор обязан предоставлять Арендодателю на письменное согласование проектную документацию (а также любые изменения в ней) на любой ремонт или Улучшения Помещения, в случае, если такой ремонт или Улучшения требуют разработки проектной документации.

5.3. После получения указанного согласования Арендодателя, Арендатор обязуется за свой счет согласовать в установленном порядке проектную документацию на Улучшения и любой ремонт (в случае, если такая документация требует согласования). Расходы, связанные с получением необходимой документации ПИБ, отражающей произведенные Арендатором в Помещении изменения, несет Арендатор. В случае если такие расходы будут понесены Арендодателем, Арендатор обязуется возместить их Арендодателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Арендодателя соответствующего счета с приложением к нему документов, подтверждающих такие расходы.

5.4. Арендатор обязуется осуществлять любые работы (в том числе текущий ремонт) в Помещении, в соответствии со всеми государственными и иными разрешениями и требованиями, необходимыми для выполнения таких работ, с применением высококачественных сертифицированных материалов, отвечающих, в том числе, требованиям противопожарной безопасности, с соблюдением норм проведения строительно-монтажных работ и отделки, устанавливаемых Арендодателем в Помещении и Здании.

5.5. До начала производства работ, Арендатор обязан согласовать с Арендодателем подрядчика, а также предоставить Арендодателю копию лицензии подрядчика. В течении 5 (Пяти) рабочих дней Арендодатель обязан либо согласовать подрядчика в письменной форме, либо предоставить мотивированный отказ.

5.6. Арендатор обязуется самостоятельно сдать работы уполномоченным органам власти и организациям в установленном порядке и предоставить Арендодателю Исполнительную и любую иную документацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.7. Текущий ремонт и обслуживание инженерных систем Помещения, за исключением Базовых систем Здания, производится Арендатором за свой счет, либо Арендодателем по отдельному договору с Арендатором. Арендатор несет ответственность за сохранность Базовых систем Здания, находящихся в Помещении.

5.8. Арендатор обязуется возместить любые убытки, причиненные Арендодателю в результате некачественного проведения работ, в том числе, в случае причинения ущерба Помещению и/или Зданию, любым конструктивным элементам и/или Базовым системам Здания, а также причинения смерти или иной любому лицу при проведении работ.

СТАТЬЯ 6. СТРАХОВАНИЕ

6.1. Арендодатель осуществляет страхование общей гражданской ответственности Арендодателя перед третьими лицами на случай причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Арендатора, третьих лиц.

6.2. Арендатор обязуется заключить договор страхования имущества Арендатора, находящегося в Помещении, от рисков утраты (гибели) и повреждения от огня и других опасностей. Арендатор обязуется также обеспечить страхование гражданской ответственности Арендатора перед третьими лицами на случай причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу Арендатора, третьих лиц, а также Арендодателю. Лимит ответственности (страховая сумма) по договорам страхования, указанным в настоящем пункте, должен быть не менее произведения ставки в 2 000 (Две тысячи) у.е. за 1 кв. м. на площадь Помещения.

6.3. На протяжении всего срока действия Договора, по письменному требованию Арендодателя, Арендатор обязан представлять Арендодателю копии страховых полисов и/или иные документы, подтверждающие выполнение Арендатором условий о страховании, указанные в пункте 6.2. Договора, а также подтверждение осуществления выплаты страховой премии за текущий год, в том числе дополнительных премий, если это необходимо для поддержания в силе страховки Арендатора. В случае непредставления Арендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Арендодателя таких документов в отношении договоров страхования, Арендодатель вправе получить с Арендатора Неустойку.

6.4. Арендатор обязуется до начала производства работ, указанных в Статье 5 Договора, заключить на весь период проведения работ следующие договоры страхования:

- а) договор страхования строительно-монтажных работ;
- б) договор страхования ответственности Арендатора и его подрядчиков при осуществлении строительно-монтажных работ.

Арендатор обязуется предоставить Арендодателю документы, подтверждающие выполнение условий настоящего пункта.

Лимит ответственности (страховая сумма) по договору страхования указанному в п. а) должен быть не менее действительной стоимости строительно-монтажных работ. Лимит ответственности (страховая сумма) по договору страхования указанному в п. б) должен быть не менее суммы произведения ставки, установленной Арендодателем для таких случаев в размере 2 000 (Две тысячи) у.е. за 1 (Один) кв. м на площадь Помещения.

СТАТЬЯ 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Сторона, не исполнившая или исполнившая ненадлежащим образом обязательства по Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. В случае полного или частичного повреждения Помещения и/или Здания в результате действий или бездействий Арендатора или его Пользователей, Арендатор обязуется по требованию Арендодателя незамедлительно устранить причиненные повреждения и возместить причиненные убытки. Арендная плата в период устранения причиненных повреждений уплачивается Арендатором в полном объеме.

7.3. В случае проведения не согласованных с Арендодателем перепланировок, нарушения целостности стен, перегородок и перекрытий, переделок или установки сетей, искажающих первоначальный вид Помещения, таковые должны быть незамедлительно устранены Арендатором по требованию Арендодателя в письменной форме, а Помещение за счет Арендатора приведено в прежний вид в разумный срок, определяемый Арендодателем. При невыполнении указанного требования, Арендодатель вправе получить с Арендатора Неустойку, и/или ограничить Арендатору доступ в Помещение, и/или приостановить возможность потребления Коммунальных услуг.

7.4. За неисполнение или частичное неисполнение обязательств по оплате любого денежного обязательства, предусмотренного Договором, Арендодатель вправе получить с Арендатора Неустойку или ограничить Арендатору доступ в Помещение или приостановить возможность потребления Коммунальных услуг.

7.5. Если Арендатор, в связи с истечением срока действия Договора или его досрочном прекращении, не освобождает Помещение от своего имущества и Улучшений в срок, предоставленный Арендодателем на освобождение Помещения согласно п.п.1 п. 4.4.7 Договора, Арендатор обязан за все время задержки освобождения Помещения уплачивать Арендодателю Арендную плату в двойном размере возместить Арендодателю возникшие в связи с этим убытки.

7.6. В случае если Арендатор предварительно не согласовывает с Арендодателем внесение изменений в Коммерческую деятельность, Арендодатель имеет право получить с Арендатора Неустойку. При этом Арендатор обязуется устранить указанное нарушение в разумный срок, определенный Арендодателем.

7.7. В случае нарушения Арендатором положений п. 4.4.19. Договора, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора Неустойку, не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней в письменной форме уведомив Арендатора об этом.

7.8. Арендодатель при наличии установленной в судебном порядке вины возмещает Арендатору только реальный ущерб, если иное не установлено условиями настоящего Договора.

7.9. Уплата Арендатором Неустойки не освобождает Арендатора от исполнения принятых на себя обязательств по Договору.

7.10. Арендодатель не несет ответственности за:

7.10.1. предоставление любых телекоммуникационных услуг, если нет установленной в судебном порядке вины Арендодателя;

7.10.2. любые повреждения или кражи автомобилей или иного имущества, находящегося на автостоянке;

7.10.3. действия третьих лиц, которые могут причинить ущерб Улучшениям или имуществу Арендатора.

7.11. В случае нарушения Арендодателем установленных сроков Допуска Арендатора в Помещение для проведения ремонтных работ, дата приема Арендатором Помещения по Акту приема-передачи, установленная п. 4.4.22. Договора переносится на срок, пропорциональный периоду просрочки предоставления Арендодателем Допуска в Помещение. При этом Арендатор вправе получить с Арендодателя Неустойку за нарушение срока предоставления доступа в Помещение.

7.12. Неустойка выплачивается Арендатором только на основании письменного требования Арендодателя.

7.13. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

СТАТЬЯ 8. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Арендодатель имеет право отказаться от исполнения Договора в одностороннем (внесудебном) порядке посредством направления Арендатору письменного уведомления в случаях если:

8.1.1. Арендатор систематически (три и более случаев в течение любых двенадцати месяцев подряд) задерживает перечисление Арендной платы на 10 (Десять) и более рабочих дней позже даты, когда такой платеж должен был быть произведен;

8.1.2. Арендатор без получения предварительного письменного согласия Арендодателя вносит изменения в Коммерческую деятельность;

8.1.3. если Арендатор существенно ухудшает состояние Помещения.

8.2. В случаях прекращения Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.1.1-8.1.3-Договора, Арендодатель вправе в качестве штрафа удержать Обеспечительный взнос и любые иные суммы, уплаченные Арендатором на дату прекращения Договора. Арендатор обязуется возвратить Помещение Арендодателю в состоянии, свободном от имущества Арендатора и третьих лиц, в том состоянии, в котором Арендатор его получил, в исправном состоянии с учётом нормального износа. Все отделимые улучшения, произведенные Арендатором в Помещении, и имущество Арендатора подлежат демонтажу и вывозу с территории Торгового Комплекса за счет Арендатора за исключением напольного покрытия, материала стен по периметру и конструкции потолка и возведенного лестничного марша и иных отделимых улучшений. В случае такого досрочного расторжения Арендодатель обязуется направить письменное предупреждение в адрес Арендатора о необходимости устранения нарушений, с указанием срока на устранение выявленных нарушений не менее 10 рабочих дней до даты предстоящего расторжения, в случае если в установленном в предупреждении срок нарушения не будут устранены, Арендодатель вправе расторгнуть Договор.

8.3. По требованию Арендатора Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем (внесудебном) порядке в случаях:

8.3.1. Если неисполнение Арендодателем своих обязательств по Договору привело к тому, что Помещение становится непригодным для использования и/или применения Арендатором.

8.3.2. Если Арендодатель не производит и/или производит ненадлежащим образом капитальный ремонт Помещения и/или Здания в надлежащий срок;

8.3.3. Утраты прав (франшизы) на использование торговой марки «KFC» в целях осуществления коммерческой и иной деятельности.

8.4. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в любое время на условиях предварительного письменного уведомления Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до даты расторжения Договора. Арендная Плата подлежит внесению до даты фактического расторжения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту. При этом Арендодатель оставляет неустойку в размере трех месячных арендных плат. Арендная Плата, внесенная по Договору авансом, а также Обеспечительный платеж возвращаются Арендатору.

8.5. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае, если в течение срока действия Договора продолжительностью более 10 календарных дней подряд, по обстоятельствам за которые Арендатор не отвечает, в точке подключения фактический объем водоснабжения и водоотведения не будет соответствовать параметрам, указанным в Приложении № 9 к Договору. При этом Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость неотделимых улучшений фактически произведенных Арендатором в Объекте с учетом нормального износа, Арендную плату, внесенную по Договору авансом, Обеспечительный платеж на основании письменного требования.

8.6. Если обстоятельства, изложенные в п.п. 8.3.1., 8.3.2. привели к невозможности и/или затруднительности осуществления коммерческой деятельности Арендатора, то Арендодатель обязан возместить Арендатору все документально подтвержденные расходы, в том числе стоимость ранее согласованных Улучшений, на основании письменного требования.

8.7. В случае досрочного расторжения по основаниям, предусмотренных п.п. 8.3.1., 8.3.2. арендная плата подлежит внесению до даты фактического освобождения и передачи Помещения Арендатором Арендодателю по Акту. Арендная плата, внесенная по настоящему договору, возвращается Арендатору в той степени, в которой она не причитается Арендодателю; указанный в пункте 3.4.1. Договора обеспечительный взнос подлежит возврату в полном размере. В случае такого досрочного расторжения Арендатор обязан письменно уведомить Арендодателя о предстоящем расторжении настоящего Договора не менее чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты предстоящего расторжения, если иное не предусмотрено положениями Договора.

8.8. Арендатор вправе расторгнуть Договор в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Арендодателем сроков, установленных пп. 4.3.8., 4.3.9. более чем на 6 месяцев, при этом Арендодатель обязан возместить Арендатору стоимость документально подтвержденных расходов Арендатора, в том числе стоимость неотделимых улучшений фактически произведенных Арендатором в Помещении, Арендную плату, внесенную по Договору авансом, Обеспечительный платеж.

СТАТЬЯ 9. ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все споры и разногласия, возникшие из Договора, Стороны будут стремиться урегулировать путем переговоров, а в случае невозможности урегулирования споров и разногласий мирным путем, каждая из Сторон вправе обратиться в арбитражный суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

СТАТЬЯ 10. УВЕДОМЛЕНИЯ

10.1. Любые уведомления, подлежащие направлению согласно условиям Договора, направляются по адресам Сторон, указанным в Приложении № 1 к Договору. Предоставление документов и/или уведомлений считается надлежащим образом доставленными в случае их (а) вручения лично под расписку о получении (в том числе и представителю/сотруднику Арендатора, находящемуся в Помещении), или (б) курьерской почтой или курьером по адресам, указанным в Приложении №1 к Договору, или (в) направления заказным письмом с уведомлением о вручении, с даты, указанной в уведомлении о вручении, по адресам, указанным в Приложении № 1 к Договору.

10.2. Стороны безотлагательно уведомляют друг друга о любых изменениях в их адресах, банковских реквизитах, а также о смене лиц, уполномоченных на подписание официальных документов от имени Арендатора в соответствии с положениями п. 4.4.19. Договора. Все уведомления и иные сообщения, направленные Стороной по старым адресам, банковским реквизитам и сведениям другой Стороны до получения направляющей Стороной извещения о соответствующих изменениях получающей Стороны, будут действительны, а все дополнительные расходы и убытки, возникающие вследствие несвоевременного извещения о соответствующих изменениях, будут ложиться на Сторону, несвоевременно известившую о таких изменениях.

СТАТЬЯ 11. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

11.1. Каждая из Сторон гарантирует другой Стороне, что:

- является юридическим лицом, надлежащим образом зарегистрированным в соответствии с законодательством страны ее регистрации;
- Договор подписан представителями Сторон, уполномоченными на подписание в соответствии с учредительными документами Сторон;
- Арендодатель настоящим заявляет, что на дату подписания Договора в отношении Здания, в котором находится Помещение, имеются следующие ограничения (обременения) права:
 - Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Зарегистрировано 10.2005, номер регистрации: № 78-78-01/0688/2005-230;

- Аренда, часть объекта, площадью 2131,6 кв.м. (пом. № 2-01 на 2 этаже) в пользу ООО «Грейт-Б». Дата государственной регистрации 04.10.2007 № 78-78-30/0101/2007-351. Срок с 04.10.2007 по 15.05.2016. Арендодатель обязуется снять обременение с части указанного помещения, которая подлежит передаче ООО «АмРест» по настоящему Договору не позднее 01 июля 2013 года.

- Аренда, часть объекта, площадью 460,9 кв.м. в пользу ООО «Макдональдс». Дата государственной регистрации 16.11.2007 № 78-78-30/011/2007-049. Срок с 16.11.2007 по 16.11.2027;

- Ипотека, последующая ипотека нежилого здания кад. №78:32:1616:4:38 в пользу ООО «Коттон Вэй». Дата государственной регистрации 05.09.2012 № 78-78-30/024/2012-329. Срок с 15.01.2008 по 24.01.2019

• заключение и исполнение Договора не противоречит положениям учредительных документов Сторон, а также нормам права страны ее регистрации

• Арендодатель настоящим заявляет, что в соответствии с партнерскими договорами, приоритетное право предоставления в Здании телекоммуникационных услуг следующим фирмам:

- ОАО «Мегафон» Договор №81316 от 10.11.2005г.

- ООО «Обит». Договор № С-27-206 от 06.06.2011г.

Сторона, нарушившая гарантии, указанные в настоящем пункте, обязуется полностью возместить другой Стороне убытки, понесенные в результате такого нарушения.

СТАТЬЯ 12. ЧАСТИЧНАЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА

12.1. Если одно из положений Договора является или становится невыполнимым или незаконным, оставшиеся положения Договора сохраняют полную юридическую силу, а Стороны вносят в Договор изменения, необходимые для максимально возможного приведения его в соответствие с изначальным намерением Сторон.

СТАТЬЯ 13. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

13.1. Каждая из Сторон рассматривает Договор и содержание его положений, равно как и любые иные сведения, полученные от другой Стороны, как конфиденциальную информацию и не разглашает такую информацию никаким третьим лицам, за исключением должностных лиц и уполномоченных представителей каждой из Сторон, без предварительного письменного согласия другой Стороны. При этом положения настоящей Статьи, не распространяются на случаи, когда какая-либо информация:

(а) должна предоставляться в соответствии с действующим законодательством РФ; либо

(б) становится достоянием гласности через другие источники, кроме Сторон и/или их должностных лиц или уполномоченных представителей;

(в) требуется кредитным организациям, финансирующим реконструкцию (или иные изменения) Здания;

(г) требуется органам власти

Стороны отдельно оговаривают, что положения настоящей Статьи будут сохранять силу и являться обязательными для Сторон как в течение всего срока действия Договора, так и в течение 5 (Пяти) лет с момента прекращения Договора.

СТАТЬЯ 14. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если невозможность их исполнения явилась следствием обстоятельств непреодолимой силы, таких как стихийные бедствия, война, вооруженные конфликты, массовые гражданские беспорядки, эпидемии, а также решения государственных органов при условии, что они непосредственно влияют на выполнение Сторонами обязательств по Договору.

14.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме уведомить другую Сторону о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении вышеуказанных обстоятельств, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления и прекращения. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены Торговой (Торгово-промышленной) палатой или иным компетентным органом или организацией Российской Федерации. Неуведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на любое вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

СТАТЬЯ 15. ПРИОРИТЕТ ДОКУМЕНТОВ

15.1. Стороны соглашаются, что при применении и толковании текста Договора, документы имеют следующий приоритет:

1 – ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к Договору;

2 – Договор, включая остальные приложения к нему;

СТАТЬЯ 16. ЭКЗЕМПЛЯРЫ

Договор подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах на русском языке, 1 (Один) экземпляр для Арендатора, 1 (Один) экземпляр для Арендодателя и 1 (Один) экземпляр для регистрирующего органа.

СТАТЬЯ 17. ПРИЛОЖЕНИЯ

Неотъемлемой частью Договора являются:

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 - Коммерческие условия аренды;
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (лист 1, 2) - поэтажный план Помещения;
ПРИЛОЖЕНИЕ №2 (лист 3) – План зоны разгрузки;
ПРИЛОЖЕНИЕ №3 – Экспликация;
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – Методика расчета коммунальных платежей;
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 - Правила;
ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 – Форма Акта приема-передачи Помещения;
ПРИЛОЖЕНИЕ № 7 - Форма Акта сдачи-приемки Помещения по любым основаниям;
ПРИЛОЖЕНИЕ № 8 – Акт разграничения эксплуатационной ответственности и владельческой принадлежности.

ПРИЛОЖЕНИЕ №9 – Техническая характеристика и технические условия помещения

ПРИЛОЖЕНИЕ №10 – Проект фасада Здания

СТАТЬЯ 18. ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:


Баранов А.Н./
Генеральный директор
ООО «РТМ Измайловский»



АРЕНДАТОР:


Иванов В.С./
Генеральный директор
ООО «АмРест»



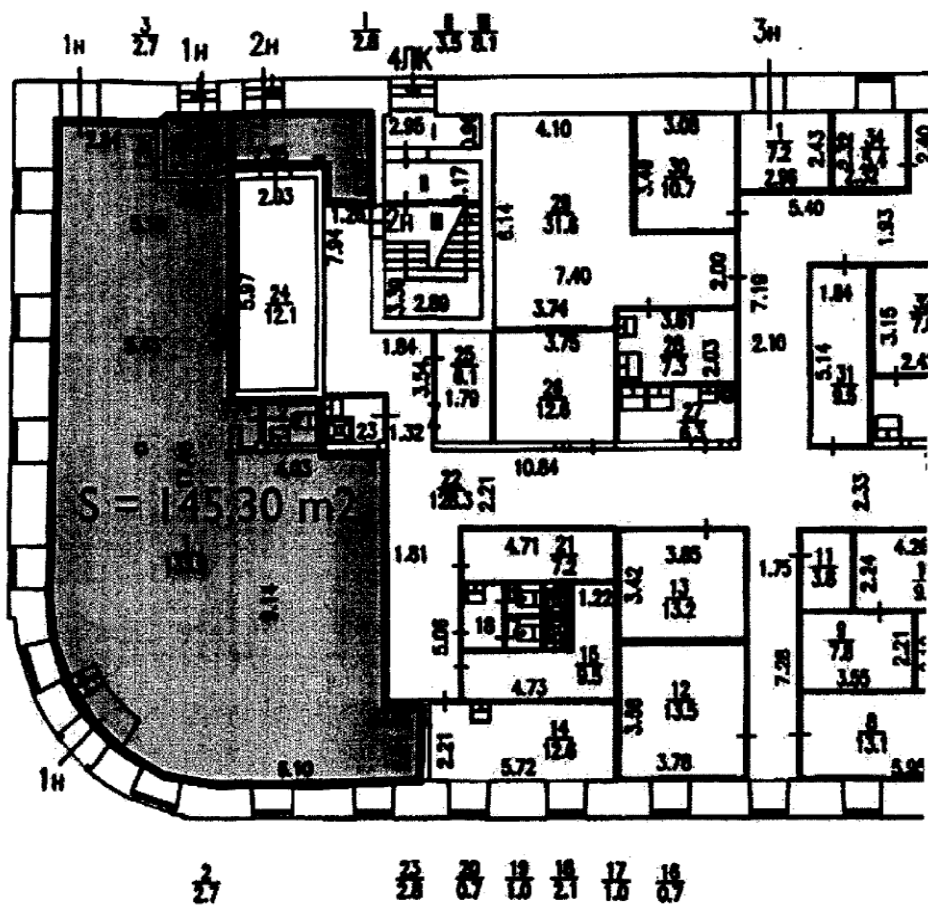
Приложение № 2
к Договору № VIII-333/13
от «20» мая 2013г.
между ООО «РТМ Измайловский»
и ООО «АмРест»

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

на 4 (Четырех) страницах, включая лицевую страницу

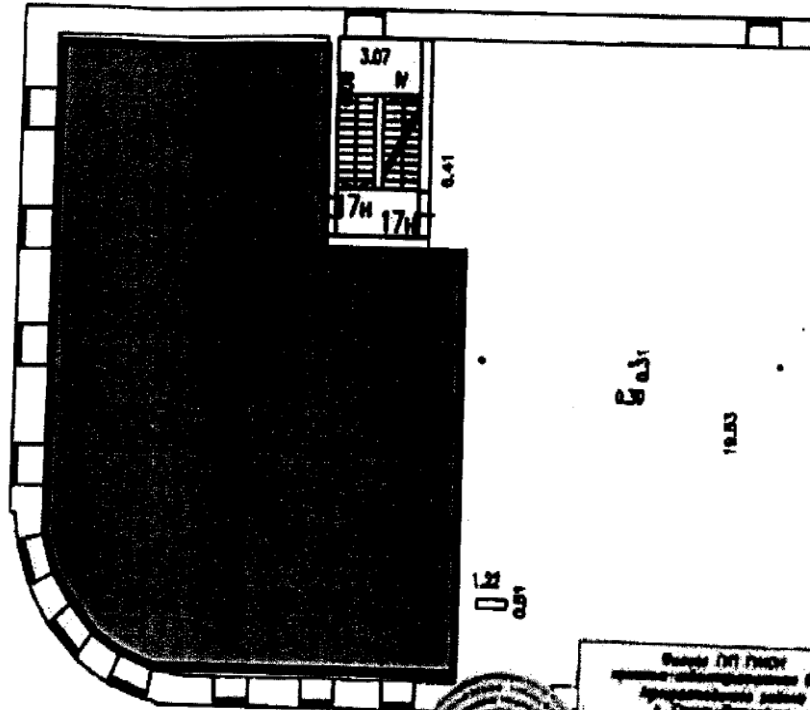
Лицевая страница.

План первого этажа



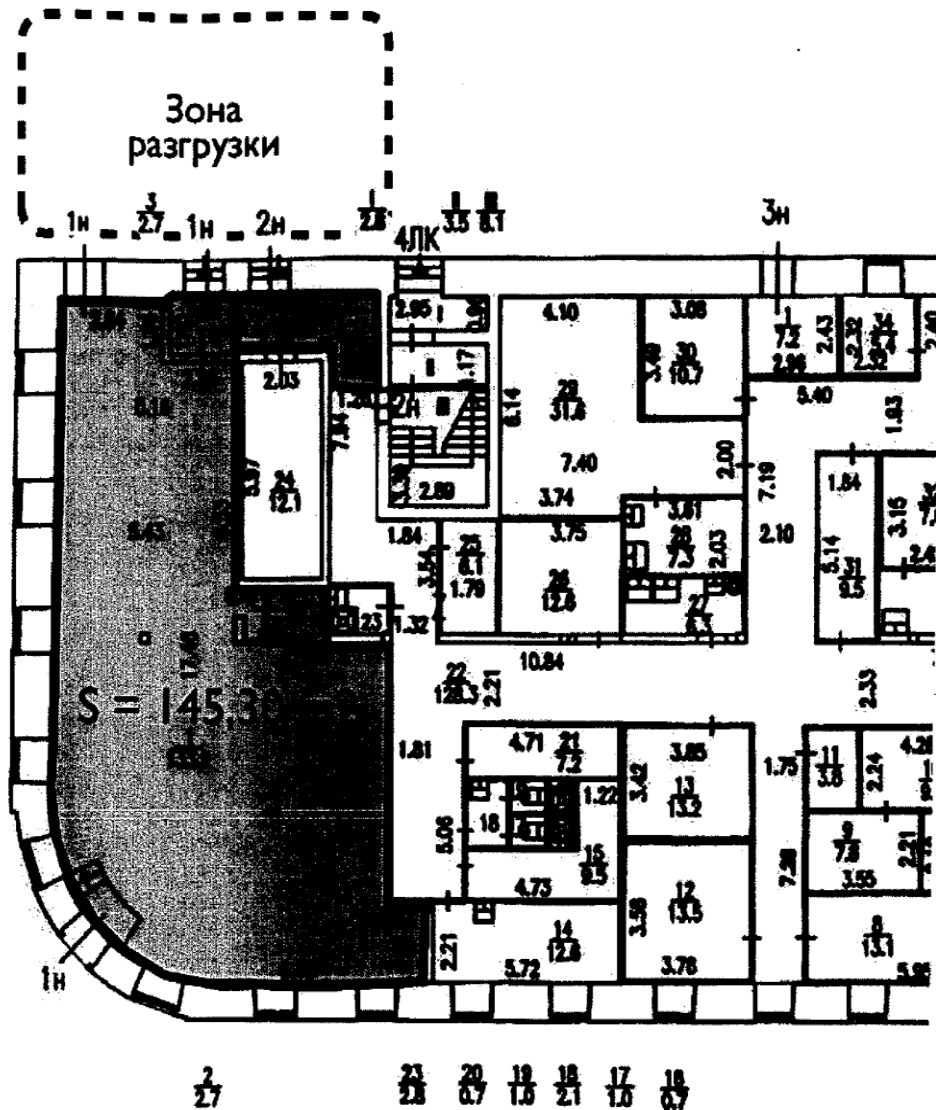
План второго этажа

№ 187



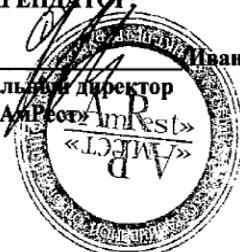
Сводный отчет			№ п/п
по форме № 1			1
по форме № 2			2
по форме № 3			3
по форме № 4			4
по форме № 5			5
по форме № 6			6
по форме № 7			7
по форме № 8			8
по форме № 9			9
по форме № 10			10
по форме № 11			11
по форме № 12			12
по форме № 13			13
по форме № 14			14
по форме № 15			15
по форме № 16			16
по форме № 17			17
по форме № 18			18
по форме № 19			19
по форме № 20			20
по форме № 21			21
по форме № 22			22
по форме № 23			23
по форме № 24			24
по форме № 25			25
по форме № 26			26
по форме № 27			27
по форме № 28			28
по форме № 29			29
по форме № 30			30
по форме № 31			31
по форме № 32			32
по форме № 33			33
по форме № 34			34
по форме № 35			35
по форме № 36			36
по форме № 37			37
по форме № 38			38
по форме № 39			39
по форме № 40			40
по форме № 41			41
по форме № 42			42
по форме № 43			43
по форме № 44			44
по форме № 45			45
по форме № 46			46
по форме № 47			47
по форме № 48			48
по форме № 49			49
по форме № 50			50
по форме № 51			51
по форме № 52			52
по форме № 53			53
по форме № 54			54
по форме № 55			55
по форме № 56			56
по форме № 57			57
по форме № 58			58
по форме № 59			59
по форме № 60			60
по форме № 61			61
по форме № 62			62
по форме № 63			63
по форме № 64			64
по форме № 65			65
по форме № 66			66
по форме № 67			67
по форме № 68			68
по форме № 69			69
по форме № 70			70
по форме № 71			71
по форме № 72			72
по форме № 73			73
по форме № 74			74
по форме № 75			75
по форме № 76			76
по форме № 77			77
по форме № 78			78
по форме № 79			79
по форме № 80			80
по форме № 81			81
по форме № 82			82
по форме № 83			83
по форме № 84			84
по форме № 85			85
по форме № 86			86
по форме № 87			87
по форме № 88			88
по форме № 89			89
по форме № 90			90
по форме № 91			91
по форме № 92			92
по форме № 93			93
по форме № 94			94
по форме № 95			95
по форме № 96			96
по форме № 97			97
по форме № 98			98
по форме № 99			99
по форме № 100			100

План зоны разгрузки



~~АРЕНДАТОР:~~

Генеральный директор
ООО «АмРест»



Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, в границах проектирования (предоставлена заказчиком 15.03.2025)



Фото 1. Общий вид фасада в осях А/1-2.



Фото 2. Общий вид фасада в осях А-В/1.



Фото 3. Фрагмент фасада в осях А/2-4.



Фото 4. Фрагмент фасада в осях В/2-4.



Фото 5. Фрагмент фасада в осях В/2-4.

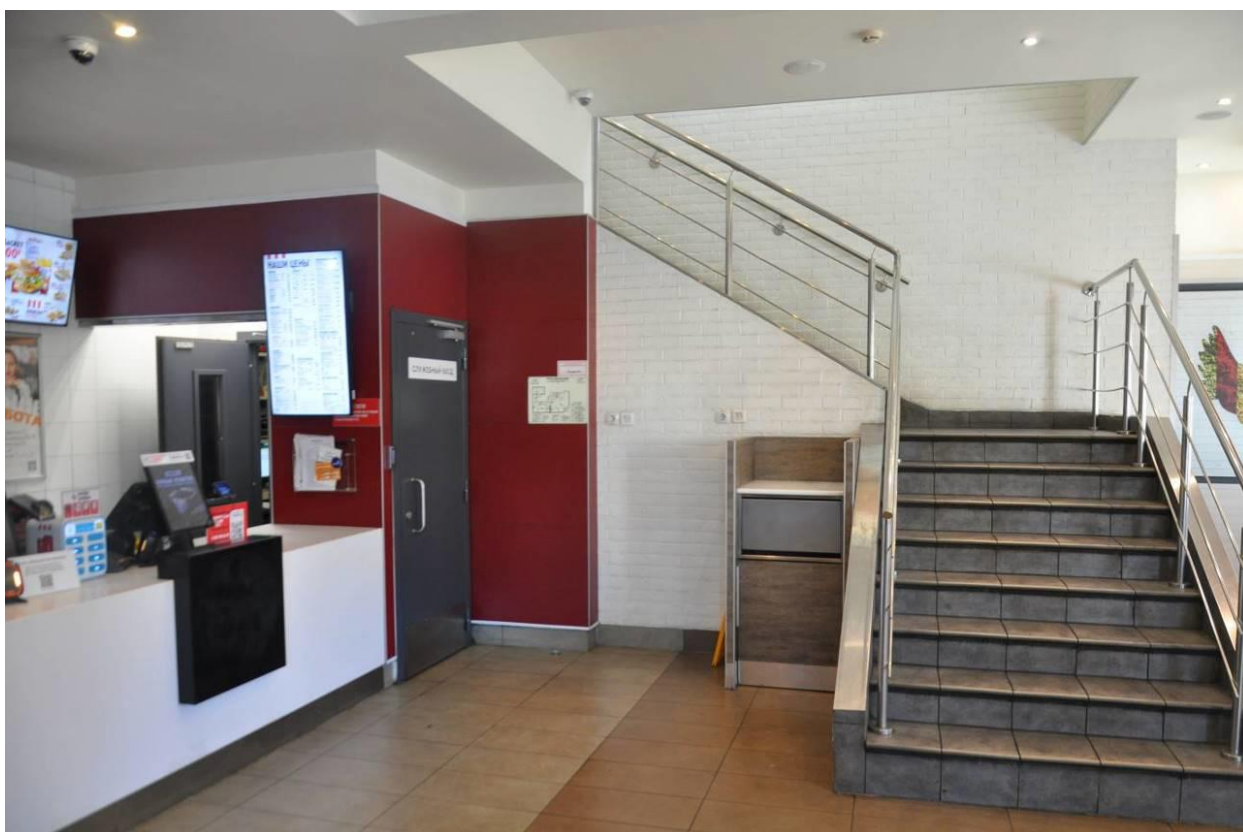


Фото 6. Общий вид зала 1-го этажа.



Фото 7. Общий вид зала 1-го этажа.



Фото 8. Общий вид зала 1-го этажа. Лестница на второй этаж.



Фото 9. Рабочая зона кухни. 1 этаж.



Фото 10. Рабочая зона кухни. 1 этаж.



Фото 11. Перекрытие 1-го этажа. Несущие элементы перекрытия укрыты огнезащитным материалом.

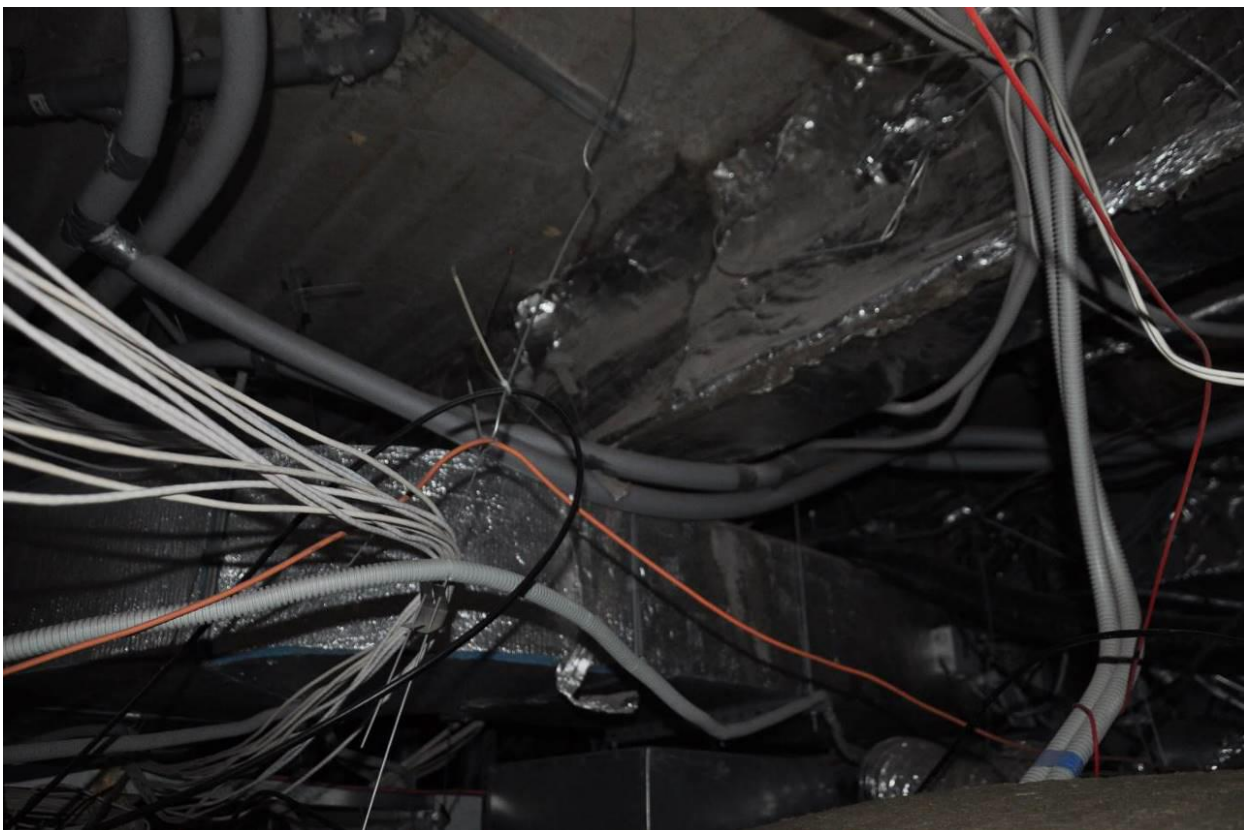


Фото 12. Перекрытие 1-го этажа. Несущие элементы перекрытия укрыты огнезащитным материалом. Инженерное оборудование под подшивным потолком.



Фото 13. Общий вид зала 2-го этажа.



Фото 14. Общий вид зала 2-го этажа.



Фото 15. Рабочая зона 2 этаж.



Фото 16. Рабочая зона 2 этаж.



Фото 17. Запасной выход в осях В/4.



Фото 18. Лаз выхода на кровлю. Вход в чердачное помещение.



Фото 19. Элементы стропильной системы. Общий вид.

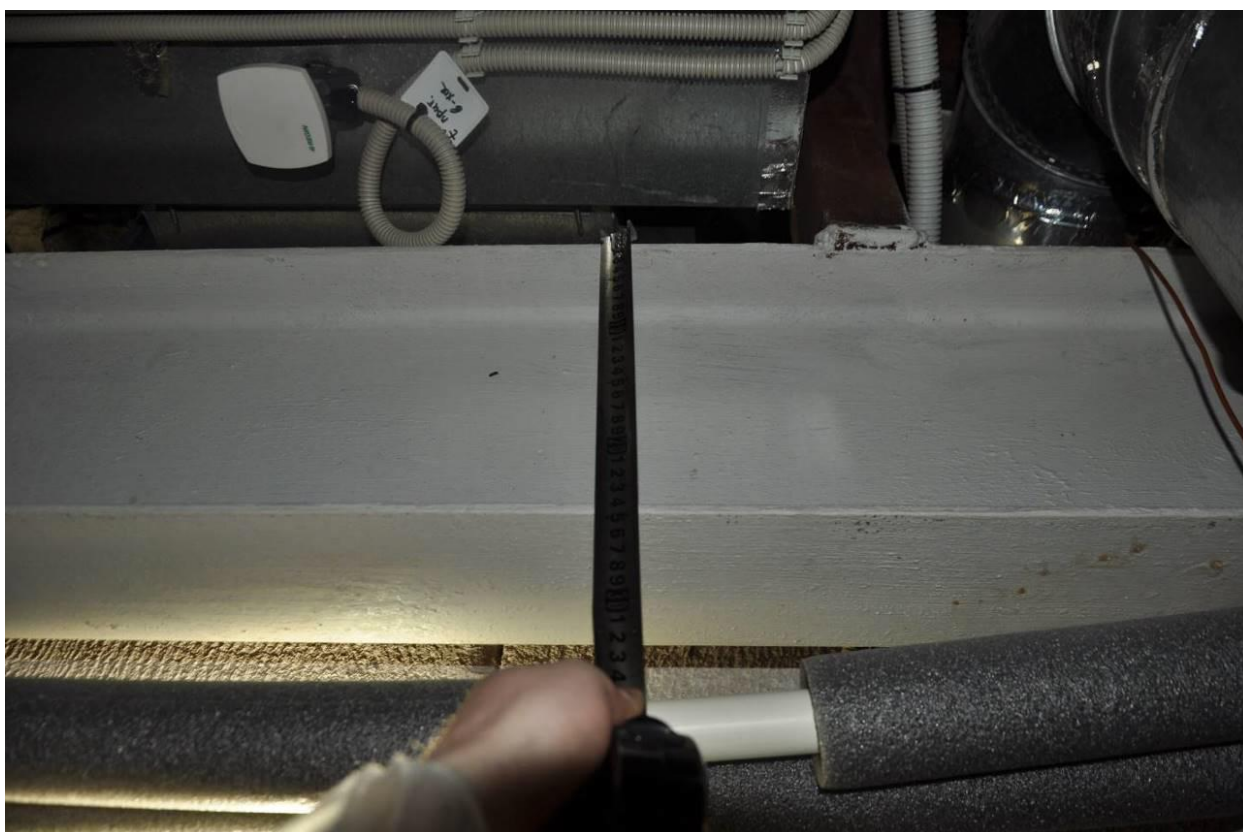


Фото 20. Балка стропильной системы (двутавр №24).



Фото 21. Общий вид на кровлю. Металлическая рама под наружные блоки кондиционеров и оборудование.



Фото 22. Металлическая рама под наружные блоки кондиционеров и оборудование.



Фото 23. Лаз на кровлю. Металлическая рама под наружные блоки кондиционеров и оборудование.

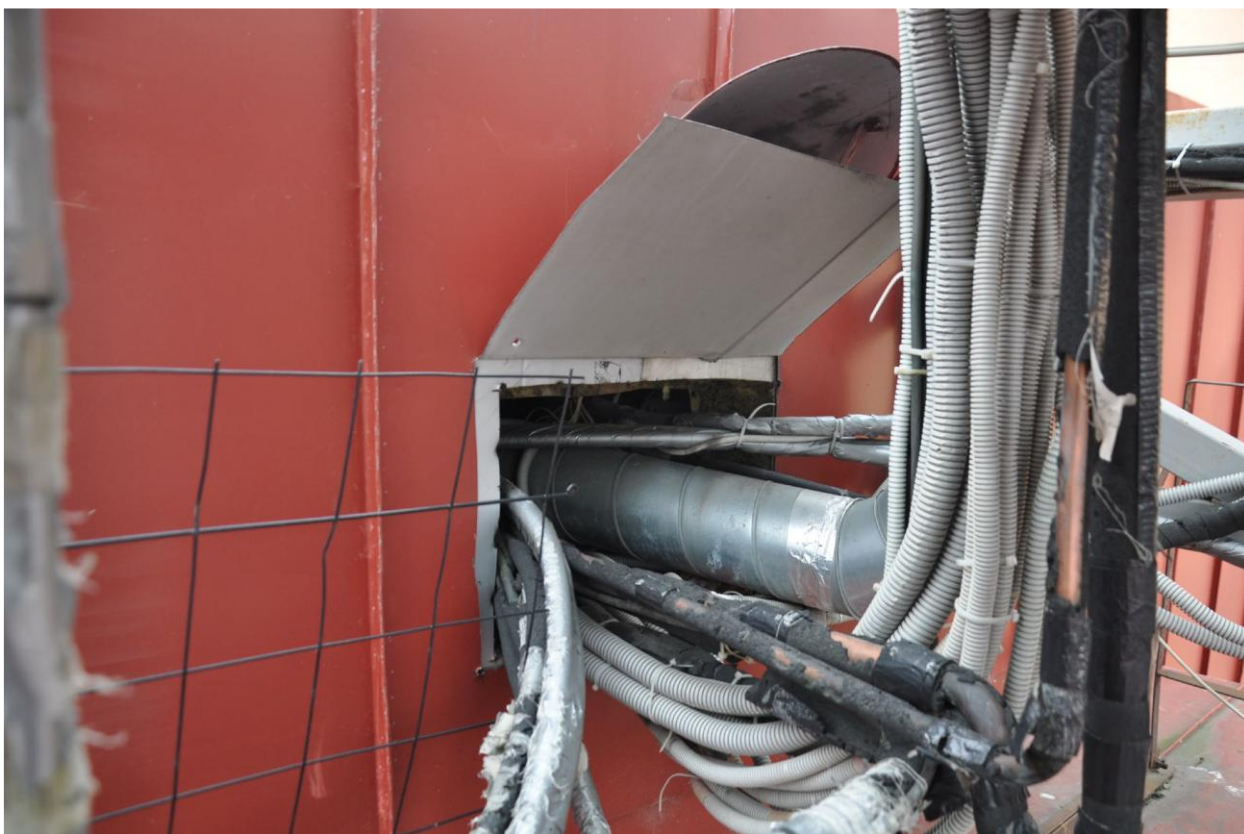
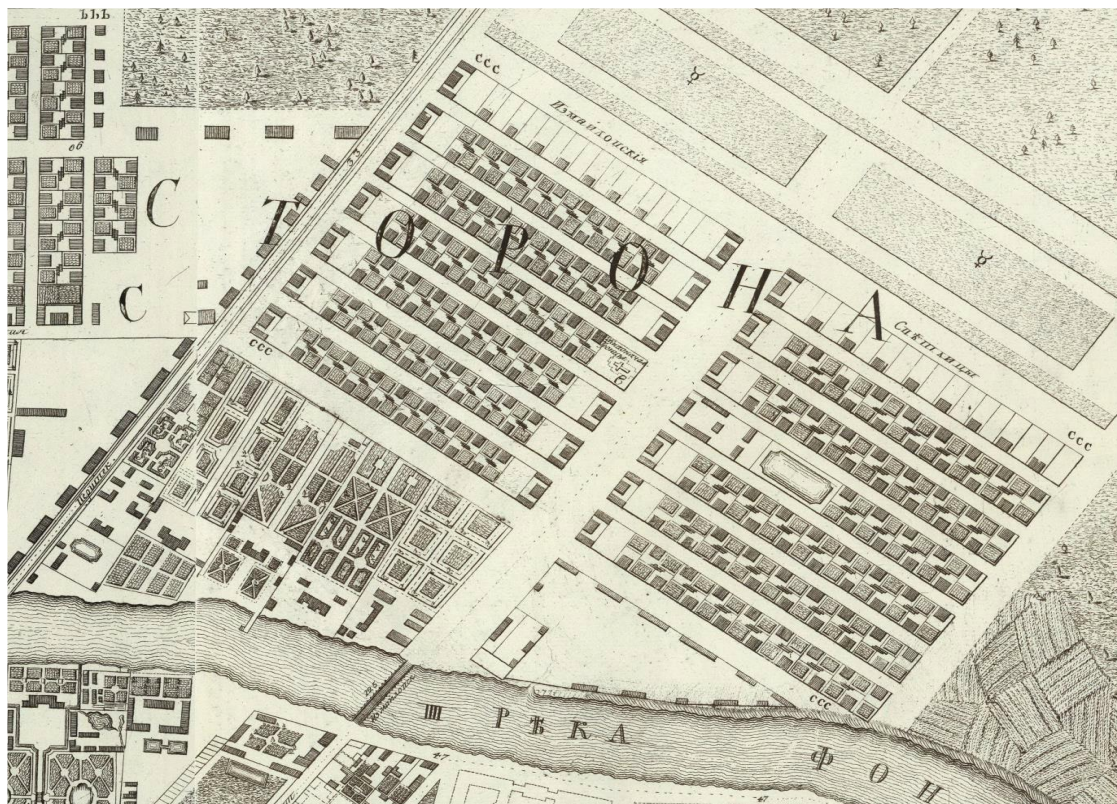
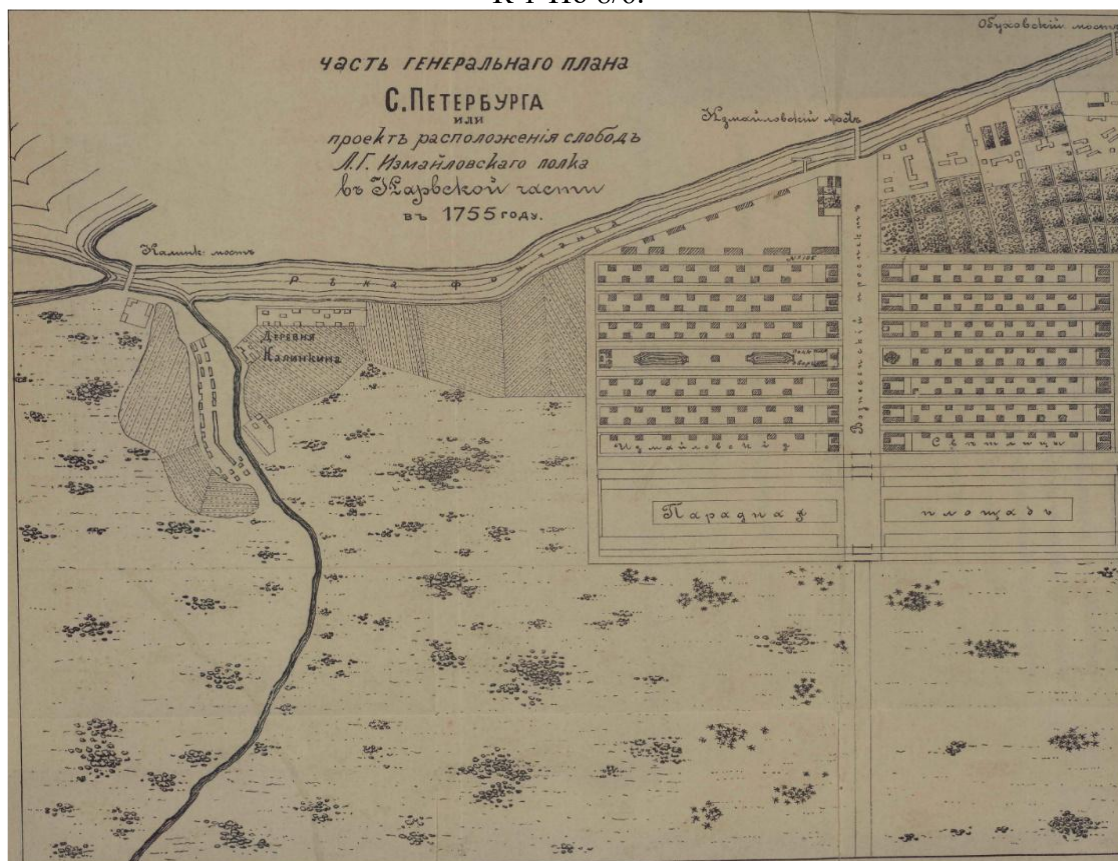


Фото 24. Проход трасс инженерного оборудования через конструкции кровли.

Материалы иконографии



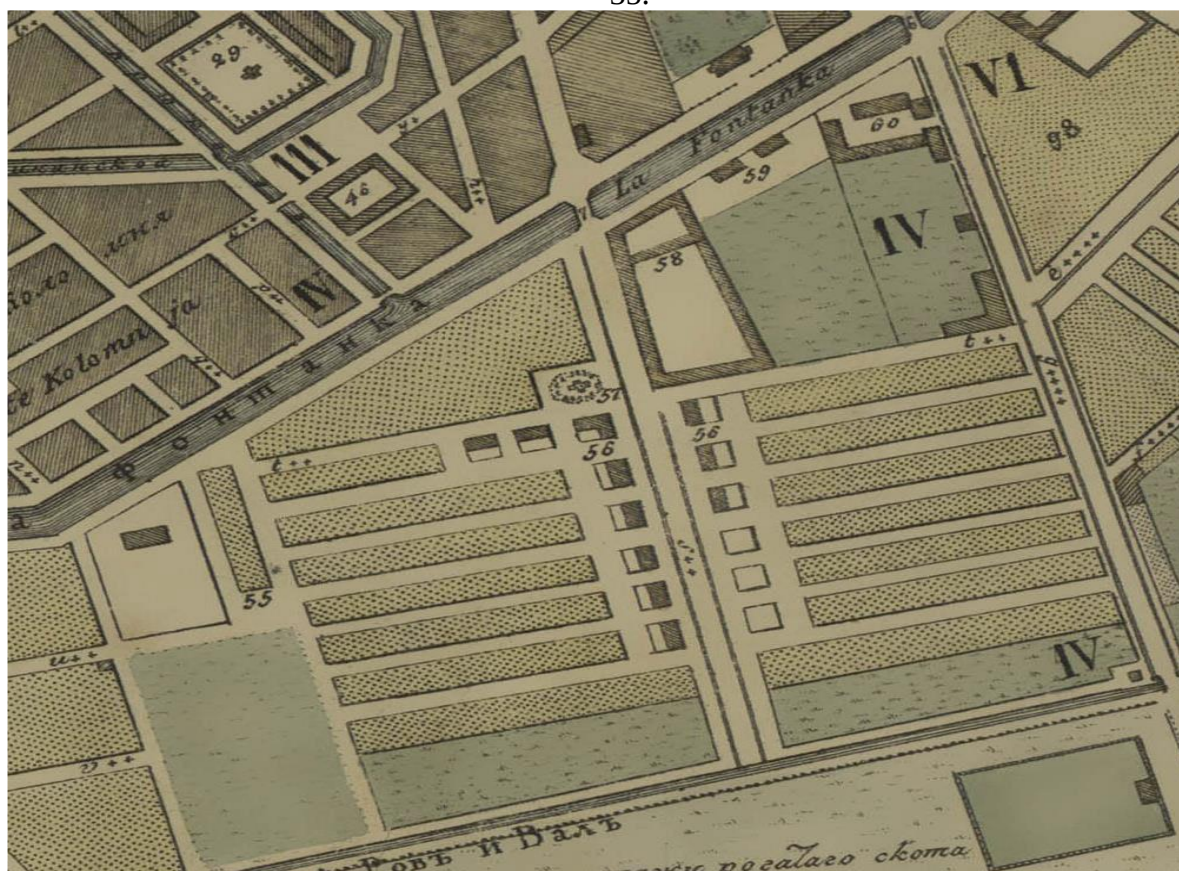
Илл. 1. Трускотт И.Ф., Махаев М.И., Соколов И. «План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших оного проспектов». 1753 г. Фрагмент. // РНБ. К 1-Пб 8/6.



Илл. 2. Часть генерального плана С.Петербурга или проект расположения слобод лейб-гвардии Измайловскаго полка в Нарвской части в 1755 году. // История лейб-гвардии Измайловскаго полка. Тип. П.Е. Лобанова. СПб. 1882



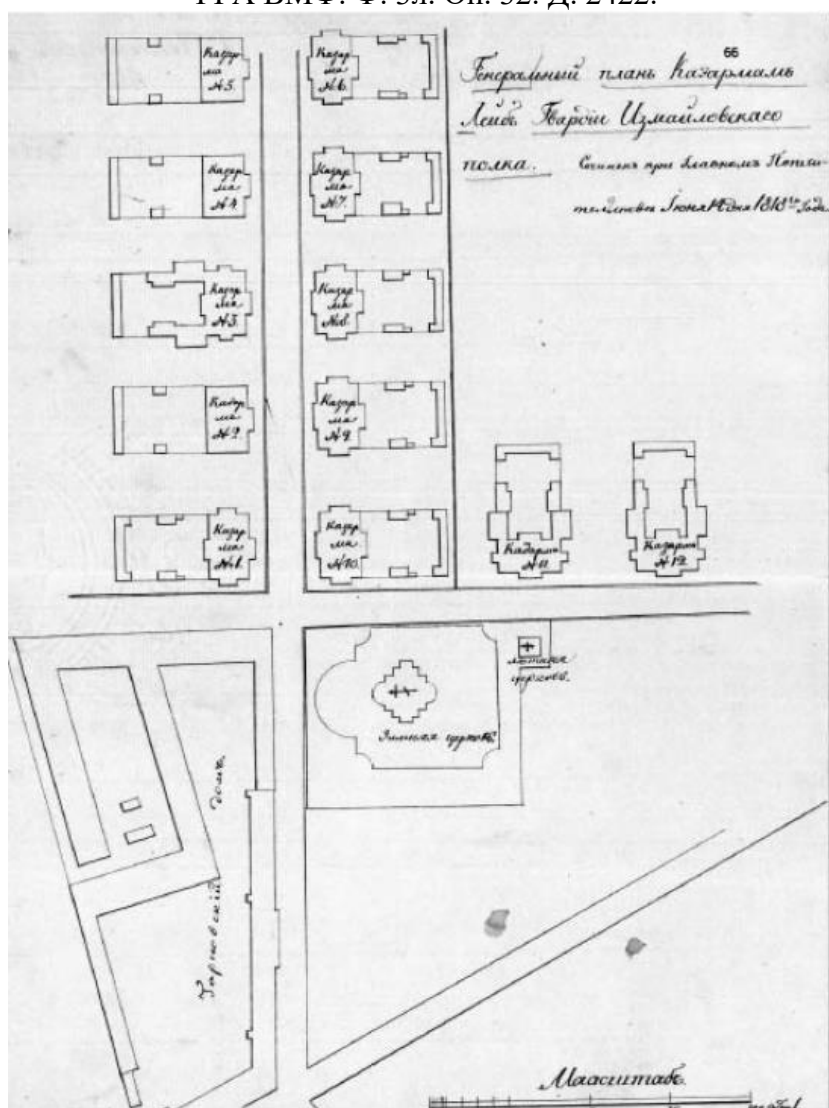
Илл. 3. Атлас г. Санкт-Петербурга. 1798 г. // ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Ед. хр. 319. Л. 35.



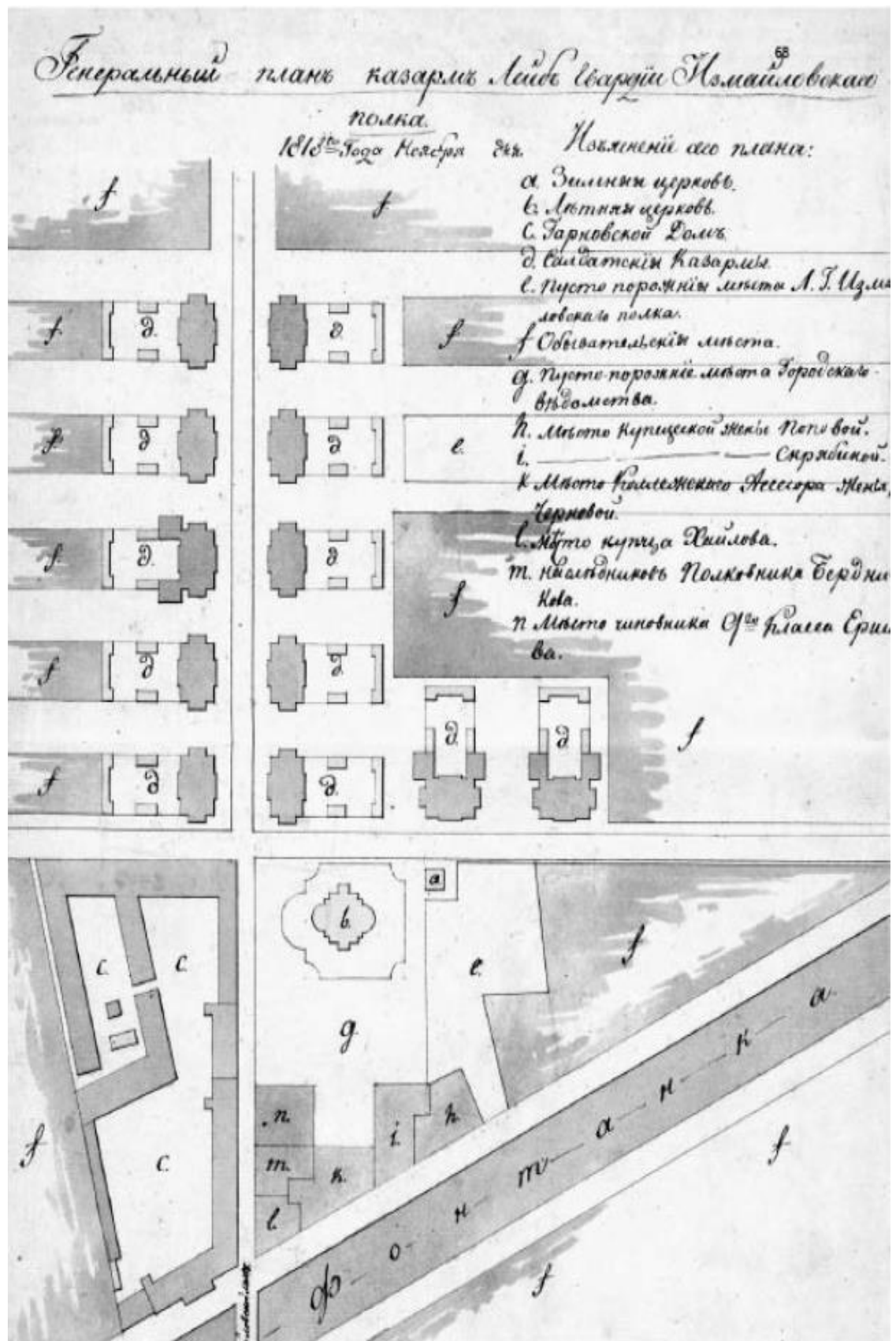
Илл. 4. «План Санкт-Петербурга» авторства А. Савинкова. 1804 г. Фрамгент. // Интернет-ресурс <https://www.etomesto.ru/>.



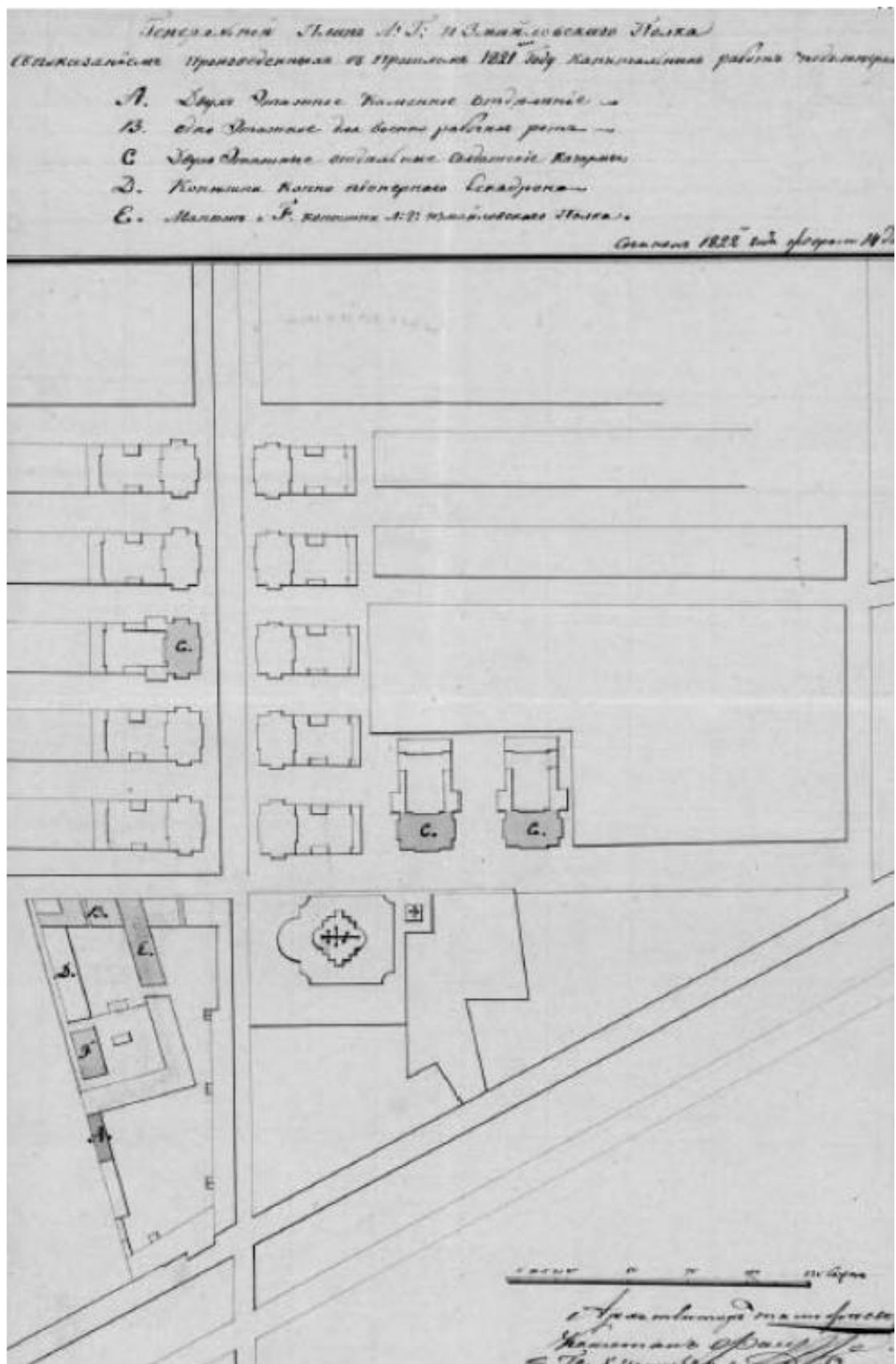
Илл. 5. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. 1811 г. Фрагмент. // РГА ВМФ. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2422.



Илл. 6. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. 1818 г. Фрагмент. // РГА ВМФ. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2439.



Илл. 7. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. 1818 г. // РГА ВМФ. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2442.

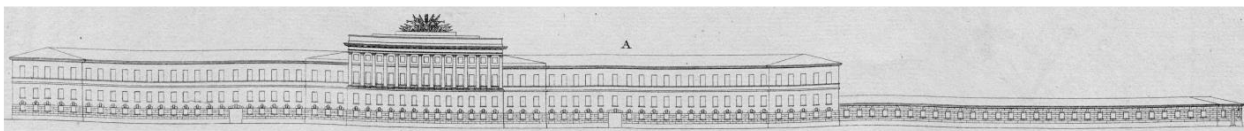


Илл. 8. Генеральный план казарм лейб-гвардии Измайловского полка. Фрагмент. 1821 г. // РГА ВМФ. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 2448.

Architectural plan of the 'Kloster der heiligen Anna' (Monastery of the Holy Anna) in the 17th century. The plan shows a large rectangular main building with multiple courtyards. Key features include a large central hall labeled 'Klosterkirche' and a smaller chapel labeled 'Klosterkirche'. The plan is oriented with a compass rose indicating North (N) and South (S). The drawing is signed 'J. B. 1672' in the bottom right corner.

Илл. 10. План части Санкт-Петербурга с показанием расположения лейб-гвардии Измайловского полка. Фрагмент. 1852 г. // РГА ВМФ. Ф. 3л. Оп. 32. Д. 557.

https://p1.citywalls.ru/photo_540553261.jpg?mt=1645708974



Илл. 13. Дом М. А. Гарновского - Казармы лейб-гвардии Измайловского полка. Офицерский корпус. Арх. Л. Руска. 1810 г. // https://p1.citywalls.ru/photo_392-401533.jpg?mt=1561979953



Илл. 14. Обед во дворе дома Гарновского. Фотограф А.И. Ясвоин. 1878 г. // ГИМ 83773/13816 Номер ГК 39972465



Илл. 15. Двор казарм Л.Гв.2-й Артиллерийской бригады. 12 октября 1886 года. // Житков Г.М. Памятник из турецких орудий в С.-Петербурге: Его сооружение и торжеств. открытие 12 окт. 1886 г.: Воспоминание о Турецкой войне 1877-1878 г / Сост. воен. инж. Г.М. Житков. - Санкт-Петербург: тип. и лит. В.А. Тиханова, 1889.



Илл. 16. 1-я рота Измайловского полка (1-я Красноармейская улица). До 1903 г. // (Петербург-Петроград-Ленинград: каталог фотооткрыток, 1895-1917 годы: [из собр. Гос. Музея-заповедника «Петергоф» (Коллекция Н.П. Шмитта-Фогелевича) и частной коллекции С. С. Мянника / авт. концепции, ред. –сост. В. П. Третьяков]. – СПб., 2011. – Т. 2: 1864–1917 годы. – 2011. – С. 386).



Илл. 17. Казармы Измайловского полка (1-я Красноармейская улица). До 1903 г. // (Петербург-Петроград-Ленинград: каталог фотооткрыток, 1895-1917 годы: [из собр. Гос. Музея-заповедника «Петергоф» (Коллекция Н.П. Шмитта-Фогелевича) и частной коллекции С. С. Мянника / авт. концепции, ред. –сост. В. П. Третьяков]. – СПб., 2011. – Т. 2: 1864–1917 годы. – 2011. – С. 3).



Илл. 18. 1-я Рота (1-я Красноармейская ул.). Фото - 26 мая 1909 г. // https://p0.citywalls.ru/photo_13-13384.jpg?mt=1273625807



Илл. 19. 1-я Красноармейская ул. (бывш 1-я Рота), дом 13. Кинотеатр "Спартак" - бывш. Манеж Измайловского полка, где 10 апреля 1917 г. выступал на митинге В. И. Ленин. Из альбома "Ленин в Петербурге". // <https://goscatalog.ru/portal/#/collections?id=41865343>



Илл. 20. Манеж лейб-гвардии Измайловского полка. 1960-е гг. // https://p0.citywalls.ru/photo_341-349292.jpg?mt=1528991352



Илл. 21. 1-я Красноармейская улица, 13. 1964–1968 гг. // <https://pastvu.com/p/298275>



Илл. 22. 1-я Красноармейская улица. 1968 г. // <https://pastvu.com/p/1966059>



Илл. 23. Манеж лейб-гвардии Измайловского полка - Военмех. Учебно-лабораторный корпус - Измайловский гостинный двор. 1970-е гг. // https://p3.citywalls.ru/photo_540-553223.jpg?mt=1645706734



Илл. 24. 1-я Красноармейская улица. 1971–1972 гг. // <https://pastvu.com/p/1234781>



Илл. 25. Манеж лейб-гвардии Измайловского полка. Правая часть фасада здания еще не снесена. Фото 1975 г. // https://p2.citywalls.ru/photo_540-553218.jpg?mt=1645654866



Илл. 26. Снос зданий на 1-й Красноармейской улице, 13–15 (бывший манеж лейб-гвардии Измайловского полка, архитектор Л.Руска, 1809–1812 гг., 1872–1873 гг.). Дата съёмки: 27 февраля 1983 год. Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович. // ЦГАКФД СПб. Фотодокумент Ар 238509



Илл. 27. На месте правого корпуса Измайловских казарм. Март 1983 г. // <https://pastvu.com/p/927214>



Илл. 28. Манеж лейб-гвардии Измайловского полка. 1985 г. Строительство корпуса Военмеха. // https://p0.citywalls.ru/photo_540-553220.jpg?mt=1645657170



Илл. 29. Манеж лейб-гвардии Измайловского полка - Военмех. Учебно-лабораторный корпус -Измайловский гостиный двор. 1991 г. Фото - Сергей Бессмертный. // https://p2.citywalls.ru/photo_536-548914.jpg?mt=1643945744



Илл. 30. Троицкий собор и казармы Измайловского полка. 1999 г. // <https://pastvu.com/p/121116>

Протокол №1
организационного заседания

экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н» (шифр: 01/01-ПС/2023-И), разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году

Санкт-Петербург

«15» марта 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

- Блинов Олег Алексеевич, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 29.07.2022 г. №1300.
- Иванов Григорий Владиславович, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 18.07.2022 г. №1241.
- Макарова Мария Валерьевна, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 № 3493.

ПОВЕСТКА:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии.
5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.
6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии

Слушали:

Блинова О.А. об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Блинов О.А., Иванов Г.В., Макарова М.В.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

2. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Решили:

- 1) Председателем комиссии выбрать – О.А. Блинова.
- 2) Ответственным секретарем комиссии выбрать – М.В. Макарову.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

Слушали: Макарову М.В.

Решили: Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства РФ от 25.04.2024 №530, другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

3) Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

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

5) Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

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

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

4. Определение основных направлений работы экспертной комиссии

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1) Г.В. Иванов проводит комплексный анализ проектной документации, подлежащей экспертизе на соответствие требованиям, регламентирующим разработку проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, анализирует Акт влияния.

2) О.А. Блинов выполняет анализ документации, представленной заказчиком экспертизы, оценивает состав документации на соответствие требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе, готовит заключение экспертизы.

3) М.В. Макарова проводит историко-архивные и библиографические исследования, анализ проектных решений на соответствие требованиям сохранения предмета охраны, анализ Акта определения влияния.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

5. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы

Слушали: М.В. Макарову, которая уведомила членов комиссии о том, что на момент начала проведения экспертизы от заказчика получен комплект документов в составе:

- копия задания КГИОП № 01-21-2124/23-0-1 от 20.07.2023;
- копия распоряжения КГИОП от 08.11.2018 №07-19-494/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- копия распоряжения КГИОП от 25.07.2024 №305-ОБ/24 «О внесении изменений в распоряжение от 08.11.2018 №07-19-494/18»;
- копия распоряжения КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»;
- копия распоряжения КГИОП от 04.02.2022 г. № 76-рп «Об определении границ и режимов использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»;
- копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание), кадастровый номер 78:32:0001616:3010 по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А, от 31.10.2024. № КУВИ-001/2024-26678943;
- копия договора аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г. с поэтажным планом помещения; копия дополнительного соглашения от «04» марта 2024 г. к договору аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г.;
- материалы фотофиксации;
- проектная документация «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н» (шифр: 01/01-ПС/2023-И), разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году.

Решили: состав исходной документации соответствует требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе. Запрашивать при необходимости документы у заказчика.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

6. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии исходя из срока проведения экспертизы

Слушали: Иванова Г.В. с предложением по календарному плану работ экспертной комиссии: Срок проведения экспертизы – с 15.03.2025 г. по 24.03.2025 г.:

15.03.2025 – организационное заседание экспертной комиссии.

15.03.2025 – 24.03.2025 – ознакомление с документацией, представленной заказчиком, и проектной документацией, подлежащей экспертизе. Проведение комплекса исследований, необходимых для оформления акта экспертизы в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе. Оформление заключения экспертизы.

24.03.2025 – заседание экспертной комиссии, итоговое рассмотрение проектной документации, подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

Решили: утвердить календарный план работы Экспертной комиссии.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии**

О.А. Блинов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

М.В. Макарова

Член экспертной комиссии

Г.В. Иванов

Протокол №2**заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации**

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А - «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н» (шифр: 01/01-ПС/2023-И), разработанной ООО «Проектное бюро «Кузница» в 2024 году

г. Санкт-Петербург

«24» марта 2025 г.

ПРИСУТСТВОВАЛИ:

Председатель экспертной комиссии – Блинов Олег Алексеевич – аттестованный эксперт (приказ МК РФ от 29.07.2022 г. №1300).

Ответственный секретарь экспертной комиссии– Макарова Мария Валерьевна, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 25.12.2023 № 3493.

Член экспертной комиссии– Иванов Григорий Владиславович, эксперт по проведению ГИКЭ, приказ об аттестации МК РФ от 18.07.2022 г. №1241.

ПОВЕСТКА:

1. Итоговое рассмотрение проектной документации и дополнительно полученной исходной документации
2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику.

1. Итоговое рассмотрение проектной документации и дополнительно полученной исходной документации**Слушали:**

1) Иванова Г.В. о результатах комплексного анализа документов:

Комплект документов, представленных в проекте, достаточный и соответствует требованиям ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

2) Блинова О.А. о результатах анализа проектных решений:

Проектные решения приняты с учетом текущего состояния объекта культурного наследия, задания заказчика, задания комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, направлены на сохранение элементов предмета охраны объекта культурного наследия.

3) Макарову М.В. о результатах проверки соответствия проектных решений требованиям сохранения и государственной охраны объекта культурного наследия:

Принятые решения соответствуют требованиям государственной охраны объекта культурного наследия.

Решили: проектная документация – «Ремонт и приспособление для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка» по адресу: Санкт-Петербург, ул. 1-я Красноармейская, д.15, литера А, комнат 1,2,3 в пом.1Н, части комнаты 22 в пом.2Н, части комнаты 1 пом.17Н» (шифр: 01/01-ПС/2023-И), разработанная ООО «Проектное бюро

«Кузница» в 2024 году, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

2. Подписание заключения экспертизы и принятие решения о передаче его заказчику
Слушали М.В. Макарову, которая представила положительное заключение экспертизы.

Решили: подписать заключение экспертизы в установленном порядке и передать его заказчику.

Решение принято единогласно: за – 3 человека; против – 0; воздержавшихся – 0.

**Председатель экспертной
комиссии**

О.А. Блинов

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

М.В. Макарова

Член экспертной комиссии

Г.В. Иванов

Содержание

пп №	Наименование	стр.
1.	Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы	
2.	Приложение № 1. Копия Закона Санкт-Петербурга от 21 июля 1997 года № 141–47 «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения»	23
3.	Приложение № 2. Копия распоряжения КГИОП от 19.12.2023 № 1023-рп «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»	29
4.	Приложение № 3. Копия распоряжения КГИОП от 04.02.2022 г. № 76-рп «Об определении границ и режимам использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка»	34
5.	Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 08.11.2018 № 07–19–494/18 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Здание манежа (экзерциргауса) лейб-гвардии Измайловского полка», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»	40
6.	Приложение № 5. Копия распоряжения КГИОП от 25.07.2024 №305-ОБ/24 «О внесении изменений в распоряжение от 08.11.2018 №07–19–494/18»	59
7.	Приложение № 6. Копия задания КГИОП от 20.07.2023 № 01-21-2124/23-0–1	69
8.	Приложение № 7. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (здание), кадастровый номер 78:32:0001616:3010 по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская улица, дом 15, литера А, от 31.10.2024. № КУВИ-001/2024-266789436	75
9.	Приложение № 8. Копия договора аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г. с поэтажным планом помещения; копия дополнительного соглашения от «04» марта 2024 г. к договору аренды №VIII-333/13 от «20» мая 2013 г.	91
10.	Приложение № 9. Материалы фотофиксации объекта, представленной заказчиком, на момент проведения экспертизы	108
11.	Приложение № 10. Материалы иконографии	120
12.	Приложение № 11. Протоколы заседаний экспертной комиссии	136
13.	Содержание	142