

**УТВЕРЖДАЮ**  
**ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»**  
**Генеральный директор**  
**М.И. Филипович**

«28» апреля 2022 г.

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году**

г. Санкт-Петербург

«28» апреля 2022 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 190020, вн. тер. г. Муниципальный округ Екатерингофский, наб. Обводного канала, д.199-201, литера В, помещ. 11-Н, этаж 1, в составе экспертной комиссии (Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии) на основании договора от 19.11.2021 № 14/1-21-Э на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 12. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы).

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 19 ноября 2021 года по 25 ноября 2021 года; в период с 25 апреля 2022 года по 28 апреля 2022 года.

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП» (ООО «ТМГ ГРУП»), ИНН 7705405168. Юридический по адресу: 190013, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д. 8, лит. Б, офис № 420 (ул. Введенский канал, д. 7, офис 420).

#### 4. Сведения об экспертах:

##### 1) Председатель экспертной комиссии:

ФИО	Овсянникова Анна Александровна
Образование	Высшее – СПбГАИЖСА им. И.Е. Репина
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание) (при наличии)	–
Стаж работы	49 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России № 996 от 25.08.2020 г.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>

##### 2) Ответственный секретарь экспертной комиссии:

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ

Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – генеральный директор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	<p>Приказ об аттестации Минкультуры России № 63 от 16.01.2020 г.</p> <p>Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</li> </ul>

### 3) Член Экспертной комиссии:

ФИО	Матвеев Борис Михайлович
Образование	Высшее – Московский ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени государственный педагогический институт имени В.И. Ленина, аспирантура СПбГАСУ
Специальность	Теория и история архитектуры, реставрация и реконструкция историко-архитектурного наследия
Ученая степень (звание) (при наличии)	Кандидат архитектуры

Стаж работы	43 года
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России № 1039 от 23.06.2021 г., № 1809 от 09.11.2021 г. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия; - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

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

Председатель экспертной  
комиссии

Овсянникова А.А.

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной электронной  
подписью)

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии:

Филипович М.И.

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной электронной



---

*подписью)*

Член экспертной  
комиссии:

Матвеев Б.М.

---

*(подписано усиленной электронной  
подписью)*

## **6. Цели и объекты экспертизы:**

### **6.1. Цели экспертизы:**

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

### **6.2. Объекты экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе:

Раздел 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ),

Раздел 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 23/11/18-2020-ПЗУ);

Раздел 3. Архитектурные решения:

Том 3.1. Часть 1. Архитектурные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-АР),

Том 3.4. АР. Проект Реставрации. Кн. 1. Лицевой и дворовый фасады (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР1),

Том 3.5. АР. Проект Реставрации. Кн. 2. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР2);

Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения:

Том 4.1.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-КР-1),

Том 4.2. Геотехническое обоснование (шифр: 23/11/18-ГТО);

Раздел 5. Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений:

Подраздел 5.1. Система электроснабжения. Том 5.1. Система электроснабжения. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС1),

Подраздел 5.2. Система водоснабжения. Том 5.2. Водоснабжение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС2),

Подраздел 5.3. Система водоотведения. Том 5.3. Водоотведение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС3),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.1. Часть 1. Отопление (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.1),

Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.2. Часть 2. Вентиляция и кондиционирование воздуха (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.2),

Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.1. Часть 1. Сети связи (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.1),

Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.2. Часть 2. Сети связи. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.2),

Подраздел 5.7. Технологические решения. Том 5.7. Технологические решения (шифр: 23/11/18-2020-ИОС7);

Раздел 6. Проект организации строительства:

Том 6.1. Часть 1. Проект организации строительства (шифр: 23/11/18-2020-ПОС),

Том 6.2. ПОС. Проект организации реставрации. Лицевой и дворовый фасады. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-ПОР);

Раздел 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности:

Том 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 23/11/18-2020-ПБ1),

Том 9.2. Часть 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре (шифр: 23/11/18-2020-ПБ2);

Раздел 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Том 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 23/11/18-2020-ОДИ);

Раздел 12. Иная документация:

Том 12.1.2. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН),

Том 12.1.3.1. Предварительные работы. (Программа, Акты) (шифр: 23/11/18-2020-ПР),

Том 12.1.3.2. Предварительные работы. Фотофиксация (шифр: 02-2019-01-ФФ),

Том 12.1.4. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (ОКН-Особняк В.И.Турчаниновой) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ),

Том 12.2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 23/11/18-2020-КНИ1),

Том 12.2.2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования ОКН (шифр: 23/11/18-2020-КНИ2),

Том 12.2.3. Схематические обмеры здания (шифр: КНИ3. ОЧ1),

Том 12.2.4. Обмеры интерьеров (шифр: КНИ4. ОЧ2),

Том 12.3.1. Технический отчет Инженерно-геодезические изыскания (шифр: КНИ 5/ИГДИ),

Том 12.3.2. Технический отчет Инженерно-экологические изыскания (шифр: КНИ 6/ИЭИ),

Том 12.3.3. Технический отчет Инженерно-геологические изыскания (шифр: КНИ 7/ИГИ);

Том 12.4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР).

## **7. Перечень документов, представленных заявителем:**

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанная ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта;

- копия распоряжения КГИОП от 20.08.2018 г. № 329-р «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» (Приложение № 2);

- копия распоряжения КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» (Приложение № 3);

- копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» от 21.05.2021 г. (Приложение № 5);

- копия распоряжения КГИОП от 21.01.2020 г. № 07-19-16/20 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного

владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 6);

- копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.07.2020 г. № 01-52-1308 (Приложение № 7);

- копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1 (Приложение № 7);

- документы технического учета: копия технического паспорта инв. № 02/01-1718 от 24.08.2016 г., копии поэтажных планов от 15.10.2003 г. (Приложение № 8);

- правоустанавливающие документы: копия концессионного соглашения от 25.05.2018 г., копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения от 20.08.2018 г.; копия договора аренды земельного участка от 27.07.2020 г. с приложениями; копии выписок из ЕГРН № 99/2021/432401900 от 19.11.2021 г., № 99/2021/431537262 от 16.11.2021 г. (Приложение № 9).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 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 15.07.2009 г. № 569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Центральном государственном

архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб), Центральном государственном архиве кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российском государственном архиве древних актов (РГАДА), Российской национальной библиотеки (РНБ), материалы архива КГИОП, также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №1. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния от 19 ноября 2021 года (Приложение № 4). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

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

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

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

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

В соответствии с распоряжением КГИОП от 20.08.2018 г. № 329-р двух- и трехэтажное нежилое здание (лицевой корпус) по адресу: Санкт-Петербург,

Средний проспект В.О., дом 40, литера А, является объектом культурного наследия регионального значения.

Учетные данные объекта культурного наследия согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 г. № 329-р: «Особняк В.И.Турчаниновой», первая треть XIX в., 1855-1859 гг., архитектор И.И.Цим (Приложение № 2).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» утверждены распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р (Приложение № 2).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» утвержден распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р (Приложение № 3).

На объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» составлен паспорт от 21.05.2021 г. (Приложение № 5).

Распоряжением КГИОП от 21.01.2020 г. № 07-19-16/20 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой». Охранное обязательство представлено в Приложении № 6 к настоящему Акту.

В 2016 году филиалом ГУП «ГУИОН» ПИБ Василеостровского и Петроградского районов составлен технический паспорт на нежилое здание (лицевой и дворовые корпуса), являющееся Политехническим колледжем городского хозяйства и расположенное по адресу: Санкт-Петербург, район Василеостровский, город Ломоносов, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (Приложение № 8). Согласно данным технического паспорта здание построено в 1855 году. В 1958 году здание претерпело реконструкцию/капитальный ремонт.

В границах земельного участка, согласно документам технического учета, расположен двух- и трехэтажный объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» (подлитера А1 и А2) и шестиэтажные дворовые корпуса (подлитеры А3 и А4), образующие два дворовых пространства (I и II). Подлитера А3 имеет подвальный этаж. Поэтажные планы подлитер А1, А2, А3 и А4 составлены по данным от 15 октября 2003 года (Приложение № 8).

Согласно данным паспорта к 2016 году была выполнена самовольная перепланировка, однако сведений об объемах выполненных работ не выявлено (Приложение № 8). На плане первого этажа лицевого корпуса не зафиксирован существующий дверной проем на месте среднего оконного проема помещения 5 с дворовой стороны. Первоначально в этой части здания располагались большие воротные проемы (см. илл. 7-8. Приложение № 1). Со стороны лицевого фасада на месте одного из оконных проемов в помещении 20 устроен дверной проем (см. илл. 42. Приложение № 1), который позднее был заложен (см. илл. 46. Приложение № 1). Согласно историческим данным (см. илл. 34, 35, 38.

Приложение № 1), к 1914 году с дворовой стороны к лицевому корпусу был пристроен закрытый балкон (терраса) высотой в два этажа на колоннах.

В соответствии с Федеральным законом № 218 от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» с 2017 года государственный кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее проводится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости об объекте культурного наследия отражены в выписке из ЕГРН (Приложение № 9).

#### **10.1. Собственник или пользователь объекта:**

Согласно выписке из ЕГРН № 99/2021/431537262 от 16.11.2021 г. нежилое здание по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (включая подлитеры А1-А4), с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, находится во владении и пользовании общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», ИНН 7813138760.

Указанное выше нежилое здание располагается на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66.

Согласно выписке из ЕГРН № 99/2021/432401900 от 19.11.2021 г. и на основании договора от 27.07.2020 № 01/ЗКС-10730, составленному в рамках Концессионного соглашения от 2018 года, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66 с кадастровым номером 78:06:0002039:3054 находится в пользовании (аренде) общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», ИНН 7813138760.

Правоустанавливающие документы представлены в Приложении № 9 к настоящему Акту.

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

Исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, были получены из документов и материалов, указанных в пункте 11 настоящего Акта, и иных материалах, имеющих в открытом доступе.

В 1714-1718 годы территория Васильевского острова начала активно застраиваться жилыми и административными зданиями, в первую очередь Стрелка и участки вдоль Невы.

Первые сведения об объекте относятся к 1785 году. В 1785 году участок № 40 по Среднему проспекту был отведен под застройку квартальному надзирателю В. В. Клочкову (илл. 2. Приложение № 1). Через два года (в 1787

году) он продал его чиновнику А. Е. Протопотову. К 1820-м годам А. Е. Протопотов возвел двухэтажный каменный особняк (илл. 3. Приложение № 1).

В середине XIX века домом владел статский советник Александр Михайлович Молдавский. В 1844 году он был статским советником, служил в правлении государственного заёмного банка и жил там же в служебной квартире. А к 1854 году он был уже в отставке и жил в исследуемом особняке с супругой Екатериной Антоновной и сыном Антоном Александровичем (илл. 4. Приложение № 1).

В 1855 году дом с участком земли в 316 кв. саж. купила у Е. А. Молдавской жена действительного статского советника Варвара Ивановна Турчанинова. При новой владелице дом получил другой фасад. Между 1855 и 1859 годами Турчанинова заказала перестройку здания академику архитектуры Императорской Академии художеств Иоганну Ивановичу Циму.

Самый ранний чертеж датируется 1855 годом, на нем зафиксировано состояние лицевого фасада дома до перестройки (илл. 5. Приложение № 1). Фасад решен в 8-ми осях, имеет скромное и лаконичное декоративное оформление в стиле безордерного классицизма. Крыша имела вальмовую форму, вход осуществлялся со стороны двора. Фасад имеет горизонтальное членение. Первый этаж отделан при помощи линейного руста, его разграничивает с гладкой плоскостью стены второго этажа горизонтальная тяга. Помимо этого, еще одна горизонтальная тяга проходит под окнами второго этажа, завершается дом венчающим профилированным карнизом. Все оконные проемы имели прямоугольную форму, в уровне второго этажа они были увенчаны замковыми камнями.

Новый фасад дома был решен архитектором в формах эклектики с преобладанием барочных элементов. Проектный чертеж дома Турчаниновой также хранится в ЦГИА СПб (илл. 6. Приложение № 1).

Лицевой фасад выполнен в 10 световых осях, так как при перестройке с правой стороны к дому была сделана пристройка. В нижнем этаже пристроенной части был сделан воротный проезд. Тем самым лицевой фасад протянулся на всю ширину участка по Среднему проспекту. Вальмовая конструкция крыши была заменена на двухскатную. За счет новой пристройки фасад получил двухчастную композицию. Пристройка завершалась раскрепованным карнизом с лучковым фронтоном. Вертикальными членениями фасада служили лопатки в два этажа, которые завершались в уровне крыши тумбами с декоративными вазами. Над венчающим карнизом шел парапет в виде балюстрады. Кроме того, основной объем здания, решенный в 8 осях, завершался аттиком, его центральное расположение подчеркивалось богатым лепным декором в виде барельефа с растительным орнаментом.

Вход осуществлялся теперь со стороны лицевого фасада, крайние оконные



проемы в материковой части здания были перебиты в дверные. Входные группы были решены одинаково и оформлялись при помощи навеса лучковой формы.

Оформление рустом по нижнему этажу было сохранено, однако главный фасад был дополнен декоративной отделкой. Проемы второго этажа после перестройки получили вместо прямоугольной формы лучковую. Они имели богато разработанное обрамление в виде барочных наличников с тимпанами, в которые были помещены лепные композиции. Над окнами пристройки дополнительно была помещена скульптурная композиция в виде двух фигур, которые держали картуш. Оконные проемы нижнего этажа были оформлены рамочными наличниками с замковыми камнями.

Планировка здания была спроектирована И.И.Цимом свободной. Композиционным центром лицевого корпуса являлась лестничная клетка, вокруг которой располагалось по одной квартире на этаже. При доме был сад с беседкой и дворницкая. В особняке устроен водопровод с раковинами, ванной, ватерклозетами и водопроводными кранами. Дом отапливался чугунным камином, тремя круглыми железными и одиннадцатью голландскими изразцовыми печами (илл. 7. Приложение № 1).

С 1860 года В.И.Турчанинова сдавала особняк Петербургскому купцу первой гильдии Людвигу Гейне. Контракт об аренде был составлен 21 июня 1860 года. Согласно нему он имел право делать перепланировки с сохранением капитальных стен и сводов. В этот период Гейне использовал дом не только как жилье, но и как контору.

30 января 1863 года Турчанинова обратилась в Петербургское кредитное общество с прошением о выдаче ссуды под залог ее дома. В феврале того же года архитектором Кредитного общества Н. В. Трусовым был произведен осмотр дома для определения его стоимости и составлена Ведомость о доходах. Согласно данной ведомости, квартира на первом этаже состояла из восьми комнат с прихожей и кухней. Квартира на втором этаже состояла из четырнадцати комнат, имела отдельную лестницу и кухню. Кроме того, при ней числились каретный и дровяной сараи, конюшня, ледник, погреб для вина, прачечная и чердак (илл. 9. Приложение № 1). Оценка дома составила 21657 руб., с землей – 226410 руб. Обе квартиры занимал Гейне.

Стоит отметить, что отделка некоторых комнат второго этажа оценивалась как «роскошная». В Акте Н.В.Трусов пишет следующее: «Стены обтянуты тягами, украшены лепными розетками вместе с потолками. Три двери, из коих одна палисандрового, другая красного и третья ясенева дерева».

В 1874 году по духовному завещанию Турчаниновой дом перешел в собственность её детям: Ивану, Николаю, Андрею и Александру, Елене Николаевне Грушко и Марии Николаевне Куприяновой (женам статских советников), Вере Николаевне Леман (жене капитан-лейтенанта) и Варваре Николаевне Турчаниновой. В 1876 году особняк был продан надворному

советнику Александру Дмитриевичу Гейне, который попросил у Кредитного общества сделать новую переоценку дома.

Новую переоценку в августе 1876 года выполнил архитектор Н.Ф.Беккер. Согласно новой описи, квартира на первом этаже состояла из восьми комнат и службы, квартира на втором – из шестнадцати комнат и службы. При анализе двух описей становится очевидным, что в период с 1863 по 1876 годы на втором этаже была выполнена перепланировка (илл. 12-14. Приложение № 1).

В 1880 году дом купил лейтенант и потомственный дворянин офицер Павел Викторович Соколов. При нем в доме также проводились как мелкие ремонтные работы, так и крупные перестройки. Сохранились детализированные фиксационные чертежи фасадов дома П.В.Соколова. На нем хорошо видны дверные двустворчатые заполнения воротного проезда и дверных проемов. По сравнению с первоначальным проектным решением оформление входных групп имело некоторые отличия. Вместо лучковых навесов использовались двускатные с коваными элементами в виде волугообразных завитков. Декоративные вазы на аттиковых тумбах отсутствовали. Дворовый фасад почти не имел декоративного оформления за исключением венчающего профилированного карниза и подоконной тяги в уровне второго этажа (илл. 16-20. Приложение № 1).

В начале 1913 года отделом частновладельческого строительства петербургской городской управы была согласована «пристройка двух каменных шестиэтажных флигелей ... такого же пятиэтажного с мансардом флигеля ... и надстройка лестничной клетки ... с перебойкою в первом и втором этажах оконных проемов». Данный проект был составлен архитектором Анатолием Ивановичем Ковшаровым (илл. 26-32. Приложение № 1).

Ориентировочно в период между 1913-1914 годами, одновременно с возведением новых дворовых флигелей, лицевой корпус был надстроен третьим мансардным этажом со стороны двора. В архивных документах не сохранилось авторского проекта, вероятнее всего он был сделан тем же архитектором А.И. Ковшаровым. При надстройке стропильная система была полностью переделана, а уровень конька возвышен более, чем вдвое. На мансардном этаже была устроена еще одна квартира, окна которой выходили во двор (илл. 38. Приложение № 1).

На момент 1917 года особняк числился за вдовой генерал-майора Елизаветой Давыдовной Соколовой, которая стала его последней владелицей.

В послереволюционные годы дом использовался под жилье. Квартиры были переделаны в коммунальные. В 1920-е годы помещения 2-го этажа лицевого корпуса были отданы клубу «Василеостровец». Для собраний и других мероприятий требовались большие комнаты, поэтому все капитальные стены и некапитальные перегородки в комнатах 2-го этажа, выходивших окнами на Средний проспект и во двор, были сломаны. К лету 1928 года клуб выехал, на

втором этаже была выполнена перепланировка с устройством четырех жилых квартир. В этот период была возведена капитальная стена, разделившая большую комнату с окнами во двор, на две, а также возведен ряд новых перегородок, две из которых раздели большой зал, выходивший шестью окнами на Средний пр., на три комнаты.

В годы Великой Отечественной войны здания на участке № 40 были переданы под размещение в них Механического техникума, который был создан в 1930 году при заводе М. И. Калинина. В архивных документах отмечается, что бывший жилой дом был «совершенно не приспособленный к элементарным нуждам учебного заведения и притом разбитый». В 1944 году учащиеся техникума своими силами проводили ремонт здания. В дворовом флигеле было размещено общежитие.

В 1946 году после реорганизации техникум получил название «Ленинградский Электротехнический техникум», учащиеся стали изучать радиомеханику. В 1958 году учебная площадь техникума состояла из «21 учебного кабинета и аудиторий, 9 лабораторий, библиотеки ... И составляла 1823,3 кв.м. В общежитии проживало 12 человек на площади 58 кв.м».

Сохранилось фото лицевого фасада исследуемого объекта, датируемое 1950-1960-ми годами. К этому периоду часть декоративного оформления и лепного декора была утрачена. Так, на фасаде отсутствует парапет в виде балюстрады с тумбами. Оконный проем по 5-й оси перебит в дверной, входные группы оформлены лишь при помощи крылец в 1-2 ступени, навесы отсутствуют. Скульптурная композиция над окнами арочного проезда утрачена (илл. 42. Приложение № 1).

В 2006 году к колледжу были присоединены три техникума, после чего он был переименован в СПб ГОУ СПО «Политехнический колледж городского хозяйства» (илл. 46. Приложение № 1). В 2007 году для него началось строительство нового здания, куда в 2010-2012 году он переехал, полностью освободив здание на Среднем проспекте.

27 ноября 2014 бывший особняк Турчаниновой передали в безвозмездное пользование Главному следственному управлению Следственного комитета РФ по Санкт-Петербургу. Здание не эксплуатировалось, работы по его реставрации начаты не были.

В 2015 году на третьем и четвертом этажах дворового флигеля произошел пожар.

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга 2 октября 2017 года провел первый аукцион на право заключения концессионного соглашения о реконструкции здания на Среднем пр. В.О., д. 40, с приспособление под гостиницу.

В 2018 году правительство Санкт-Петербурга и ООО «Центр АТР-Сайгон» подписали концессионное соглашение о реконструкции объекта культурного

наследия регионального значения в трехзвездочную гостиницу. К тому периоду, большинство элементов исторической отделки интерьера было утрачено. Например, чугунные ограждения парадной лестницы, дверные заполнения. Сохранились фотографии 2014 года, где изображена часть парадной лестницы особняка В.И.Турчаниновой (илл. 48-50. Приложение № 1).

В настоящий момент лицевой фасад закрыт временным баннером и ограждением, строительной сеткой, однако сохранил композицию, сформированную при перестройке в 1850-х годах по проекту архитектора И.И.Цима.

### **10.3. Описание объекта, современное состояние**

Объект культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» расположен по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А и представляет собой двух- и трехэтажное нежилое здание без подвала. В настоящее время здание не используется и находится в неудовлетворительном техническом состоянии. Со стороны лицевого фасада установлен защитный баннер, металлическое ограждение и строительная сетка, в воротном проезде установлены металлические ворота. На Средний проспект обращена двухэтажная часть здания, во двор – трехэтажная (третий этаж надстроен в первой половине XX века).

Крыша здания скатная, не симметричная в поперечном направлении. На крышу выходят кирпичные трубы, слуховое окно, со стороны лицевого фасада аттик с полуциркульным завершением. Стропильная система деревянная, наблюдается деструкция и обрушение конструктивных элементов, значительное переувлажнение, что привело к протечкам в помещениях здания. Кровельное покрытие металлическое, окрашено, наблюдаются деформации (проседания и прогибы), утраты и повреждение металла коррозией, следы протечек, поросль. Водосточная система организована, наблюдаются утраты элементов (водосточных труб), деформации и механические повреждения. В целом техническое состояние крыши оценивается как неудовлетворительное.

Функцию отмостки со стороны Среднего проспекта выполняет покрытие тротуара, со стороны двора при визуальном осмотре организованной отмостки не выявлено. Цоколь облицован известняком, наблюдаются загрязнения, поросль и деформации.

Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены. Лицевой фасад оформлен декоративными элементами, являющимися элементами предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р: линейный руст в уровне 1-го этажа; подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа; венчающий профилированный карниз с раскреповкой; фронтоны лучковой формы (по оси воротного проезда), декоративное оформление утрачено; аттиковая стенка с полуциркульным

профилированным завершением; пилястры по крайним осям и в оформлении воротного проезда – в уровне первого этажа оформленные рустом, в уровне второго этажа декорированы филенками с медальонами в центре; оконные и дверные проемы оформлены профилированными наличниками, в уровне первого этажа с замковыми камнями, в уровне второго этажа наличники выполнены с ушками и декорированы лучковыми сандриками с лепным орнаментом; в пространстве сандрика сдвоенного проема над воротным проездом расположен орнамент с маскаронном; лепной орнамент в подоконном пространстве в уровне 2-го этажа. В оформлении дворовой фасадной плоскости использованы прямые сандрики в уровне 1-го этажа (по трем осям), профилированные наличники по двум осям и профилированный карниз.

В ходе визуального осмотра установлено неудовлетворительное состояние стен и декоративного оформления фасадов: значительные следы переувлажнения (замачивания) кладки, деструкция и биопоражения кирпича, следы пожара и загрязнения, утраты и разрушения элементов декора, утраты, деструкция и разрушения штукатурного и красочного слоев, следы поздних работ.

Оконные и дверные проемы прямоугольной и лучковой формы. Воротный проезд завершается трехцентровой аркой. Со стороны дворового фасада просматриваются исторические конфигурации проемов (в уровне первого этажа), следы поздних закладок, расширений, устройства перемычек. Оконные заполнения металлопластиковые, фрагментарно утрачены, имеют утраты стекол, повреждения от пожара, частично закрыты металлическими листами. Дверные заполнения поздние металлические и деревянные с металлической обшивкой. Проемы и заполнения находятся в неудовлетворительном состоянии.

Перекрытия междуэтажные и чердачное плоские, в помещении 5 (нумерация согласно плану ПИБ) сводчатые. Наблюдаются обрушения (провалы) и прогибы перекрытий, обрушения отделки и следы протечек, значительная коррозия металла балок, следы пожара, переувлажнения и деструкция кирпичной кладки сводчатых перекрытий. В целом перекрытия находятся в неудовлетворительном состоянии.

Парадная четырехмаршевая лестница, выполненная из каменных ступеней, находится в неудовлетворительном состоянии. Утрачено кованое ограждение, ступени имеют механические повреждения, в уровне первого этажа установлены поздние конструкции (перегородки). Стены, оформленные квадратным рустом, имеют механические повреждения, утраты пластики декора и декоративного покрытия. Декоративный фриз в виде меандра с профилированной тягой, разноформатных зеркал и круглых розеток, вписанных в медальоны, повреждены в результате протечек чердачного перекрытия, имеют утраты и разрушения элементов.

В уровне второго этажа к парадной лестнице примыкает проходная

галерея с деревянными колоннами, декорированными «алмазными» гранями, на которые опираются трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного орнамента (элемент предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р). Утрачено деревянное ограждение галереи, наблюдаются разрушения колонн, нарушения декоративных элементов, утраты отделочных слоев. Галерея находится в неудовлетворительном состоянии.

Помещение 9 в уровне второго этажа имеет декоративную отделку потолка (элемент предмета охраны, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р) в виде профилированного карниза с порезкой, профилированной тяги по периметру потолка, угловых резервов и полукруглых розеток, оформленных стилизованными птицами, в центре плафона располагается круглая розетка с венком. Потолок и декором имеют следы разрушений и утрат, участки обрушения штукатурной отделки, нарушения пластики и следы протечек.

В помещение 14 со стороны лестницы ведет высокий дверной проем с дубовой двухстворчатой дверью и дубовым оформлением откосов. Наблюдаются повреждение, перекосы и загрязнения декоративного покрытия.

Со двора к объекту культурного наследия примыкают шестиэтажные кирпичные корпуса, которые не являются объектами культурного наследия. Дворовая территория не благоустроена, наблюдаются разрушения и неровности дворового покрытия.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией от 19 ноября 2021 года (Приложение № 4).

Работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» согласно экспертируемой проектной документации на момент проведения настоящего визуального осмотра не проводилось.

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

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

1) ЦГИА СПб:

- Фонд 513. Опись 168. Дело 319. Атлас г. Петербурга. 1798 г. (Приложение № 1),

- Фонд 513. Опись 102. Дело 2379. Чертежи дома на участке, принадлежавшем В.И.Турчаниновой, Гейне, Г.Е.Ден, П.В.Соколову, совладельцам Соколовым по Среднему пр.В.О., 40. 1855- 1914 гг. (Приложение № 1).

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

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

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

3) ГОСТ Р 55528-2013 «Национальный стандарт Российской Федерации. Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования»;

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

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

6) ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербурга Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга;

7) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

8) Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

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

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

11) Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 17.07.2017 г. № 212-01.1-39-ВА «О проведении работ по фасадам объектов культурного наследия»;

12) ЦГА СПб. Фонд Р-9911. Опись 1. СПб ГБОУ СПО «ПКГХ» Комитета по науке и высшей школе Санкт-Петербурга:

- Дело 2. Акт приема передачи техникума из ведения Народного Комиссариата тяжелой промышленности в ведение Народного Комиссариата оборонной промышленности, 1 апр.1937 г.,

- Дело 79. Материалы к юбилею двадцатилетию техникума, ч. 1. 1950 г.,

- Дело 163. Акт ревизии финансово-хозяйственной деятельности техникума. 17авг.1956 г.,

- Дело 174. Акт приема-сдачи техникума при смене директора. 28 фев. 1958 г.;

13) ЦГИА СПб:

- Фонд 256. Описание 1. Дело 3550. О разрешении на перестройку флигеля во дворе купчихи Г.И.Сысоевой по Среднему пр.В.О.,40. 13.01.1869-16.01.1869 г.,

- Фонд 515. Описание 5. Дело 242. Чертежи дома П.В.Соколова по Среднему пр.В.О., 40,

- Фонд 513. Описание 90. Дело 165. По прошению П. Соколова о выдаче плана в Васильевской части по Среднему проспекту N 40. 20.05.1908-12.09.1908 г.,

- Фонд 513. Описание 45. Дело 825. По прошению А.Куцнера об открытии столовой домашних обедов по Среднему пр.,40 Васильевского острова. 1911 г.,

- Фонд 515. Описание 4. Дело 5318. Чертежи дома наследников Соколовых по Среднему пр.В.О.,40. 28.05.1914 г.;

14) ЦГАНТД СПб. Фонд Р-192. Описание 3-1. Дело 4930. Проект перепланировки помещения б. клуба «Василеостровец» на 4 квартиры по Среднему пр.В.О.,40. 28.07.1927 г.;

15) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века: Справочник/Междунар. благотворит. фонд спасения Петербурга - Ленинграда, Гос. музей истории Санкт-Петербурга; [Авт.-сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков] Под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб: Пилигрим, 1996;

16) Божемянов И. Где собирался и собирается летом весь Петербург // Домовладелец. № 23-24. 1895;

17) Весь Ленинград. Справочное издание. Выпуски 1920-1931-х гг.;

18) Георги И. Описание российско-императорского столичного города Санкт-Петербурга и достопримечательностей в окрестностях оного, с планом / Вступ. Статья Ю.М. Пирютко. СПб, 1996;

19) Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Василеостровский район: энциклопедия улиц Санкт-Петербурга / Г.Ю. Никитенко, В.Д. Соболев. - [Изд. 3-е, испр. и доп.]. - Санкт-Петербург: Белое и черное, 2005;

20) Никитенко Г. Ю., Соболев В. Д. Дома и люди Васильевского острова / Г. Никитенко, В. Соболев. - Москва: Центрполиграф: Санкт-Петербург: МиМ-Дельта, 2008;

21) Список абонентов ЛГТС: Телефоны учреждений, предприятий, организаций. 1988;

22) «Спутник по Петрограду и его окрестностям», Петроград, 1924;

23) Электронные порталы – Kgiop.gov.spb.ru, Retromap, Livejournal, CityWalls, ЭтоМесто, Pastvu и другие.



## **12. Обоснования вывода экспертизы:**

### **12.1. Описание проектных решений, анализ проектной документации:**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, экспертируется в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта.

Также в рамках приспособления здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, под гостиницу выполняется ремонт и приспособление дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), не являющихся объектами культурного наследия и не относящихся к элементам предмета охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, попадающих в пределы 30-метровой зоны возможного влияния от проведения работ, проектной организацией разработан раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия: Раздел 12. Иная документация. Том 12.1.2. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН). Анализ предусмотренных мероприятий, содержащихся в указанном томе, выполняется в рамках отдельной историко-культурной экспертизы.

Представленная проектная документация разработана Обществом с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП» (ООО «ТМГ ГРУП»), осуществляющим деятельность по сохранению объектов культурного наследия в соответствии с действующей лицензией Министерства культуры Российской Федерации от 07.05.2013 г. № МКРФ 00732. Лицензия переоформлена на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 22.04.2019 г. № 487.

Отдельные разделы проектной документации разработаны обществом с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» (ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн»), лицензия Минкультуры России от 10.09.2013 г. № МКРФ 01088; обществом с ограниченной ответственностью «Строительное дело-СГ» (ООО «Строительное дело-СГ»), лицензия Минкультуры России от 05.02.2013 г. № МКРФ 00499; обществом с ограниченной ответственностью «Северо-Западные Реставрационно-Проектные Мастерские» (ООО «СЗРПМ»), лицензия Минкультуры России от 11.08.2014 г. № МКРФ 01917.

Рассмотренной и проанализированной экспертной комиссией проектной документацией предусматривается проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» (приспособление объекта для современного использования, включая ремонт и

реставрацию элементов предмета охраны объекта).

До начала проведения работ в соответствии с заданием КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308 проектной организацией разработан 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 и включен в состав раздела 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ). В Акте влияния содержится описание архитектурных и конструктивных особенностей и технического состояния конструкций здания, перечислены виды работ, предполагаемые к выполнению на объекте культурного наследия. Согласно выводу Акта влияния, предусмотренные виды работ оказывают влияния на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия. В связи с чем, анализируемая проектная документация разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

На основании программы научно-исследовательских работ, включающей схему расположения шурфов, вскрытий и зондажей, проектной организацией получено разрешение КГИОП от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1 на проведение комплексных научных исследований.

**Согласно разделу 1. Пояснительная записка. Том 1. Пояснительная записка. Исходно-разрешительная документация (шифр: 23/11/18-2020-ПЗ)** проектной документацией предусматривается комплексное приспособление здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, которое состоит из лицевого корпуса – объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», и двух дворовых корпусов, не являющихся объектом культурного наследия, под гостиницу и выполнение благоустройства территории (внутренних дворов).

В рассмотренном томе содержится описание предусмотренных проектом решений, функциональном назначении и технико-экономические показатели, сведения об инженерно-технических системах, технические условия, исходные и разрешительные документы, включая правоустанавливающие документы (выписки из ЕГРН, копия концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка от 27.07.2020 г.), градостроительный план земельного участка, документы технического учета (копия технического паспорта инв. № 02/01-1718 от 24.08.2016 г., копии поэтажных планов от 15.10.2003 г.), копия задания КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308, учетные материалы по объекту культурного наследия, копия разрешения КГИОП от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1, задание на проектирование, письмо КГИОП от 12.02.2021 г. № 01-

26-16/21-0-1 о согласовании заключения государственной историко-культурной экспертизы земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., д. 40.

Проектом предполагается сохранение существующих и восстановление утраченных (искаженных в поздний период) объемно-пространственных, объемно-планировочных, конструктивных, архитектурных и художественных решений объекта культурного наследия, являющихся элементами предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, с учетом приспособления для современного использования. Подробно предполагаемые к проведению виды работ по сохранению объекта культурного наследия проанализированы экспертной комиссией ниже, в соответствующем разделе проектной документации.

**В разделе 2. Схема планировочной организации земельного участка. Том 2. Схема планировочной организации земельного участка (шифр: 23/11/18-2020-ПЗУ)** представлено описание и обоснование планировочной организации земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А, на котором расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и два дворовых корпуса (подлитеры А3 и А4), включая организацию инженерной подготовки территории, вертикальной планировки, благоустройства и транспортной коммуникации, схему планировочной организации участка и сводный план инженерных сетей.

Согласно рассмотренному тому, объект культурного наследия на момент разработки проектной документации не эксплуатируется, территория требует проведения работ по очистке от строительного мусора и снятию разрушенного асфальтового покрытия дворов.

Проектом предусматривается сохранение вертикальных отметок дворовых пространств и организация стока поверхностных вод с территории объекта за счет устройства уклонов в сторону дождеприемных лотков с последующим выпуском в существующую сеть ливневой канализации по Среднему проспекту В.О. В части благоустройства выполняется восстановление покрытия дворовых пространств и восстановление мощения тротуара по Среднему проспекту В.О. Въезд на внутриворовую территорию осуществляется через существующий воротный проезд с ограничением по высоте транспортных средств, что обеспечивает сохранность и неизменность объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

**Раздел 3. Архитектурные решения. Том 3.1. Часть 1. Архитектурные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-АР)** содержит краткую историческую справку, описание существующего состояния объекта культурного наследия, включая краткое описание подлитер А3 и А4, которые

возведены в различные строительные периоды и имеют разные объемно-пространственные характеристики. Том включает в себя описание предусматриваемой планировочной и функциональной организации, технико-экономические показатели, чертежи поэтажных планов объекта культурного наследия, кровли, разрезов, фасадов, отдельных узлов, фрагментов и деталей, экспликации.

Проектом предусматривается проведение следующих работ по приспособлению для современного использования.

По объекту культурного наследия (подлитеры А1 и А2): на первом этаже организуется входная зона, торговое и подсобные помещения, на втором этаже – помещения общественного питания, в трехэтажной дворовой части размещаются гостиничные номера. Для организации технологических процессов и соблюдения санитарных норм предусматривается устройство зон разгрузки и временного хранения отходов с установкой двух подъемников в крайнем юго-западном помещении. Согласно предмету охраны, утвержденному распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, в указанном помещении не имеется исторических сводчатых перекрытий, а также при установке подъемников сохраняется отметка плоского перекрытия.

Приспособление объекта культурного наследия осуществляется с учетом сохранения исторического объемно-планировочного решения в габаритах капитальных стен, конструктивной системы, архитектурно-художественного решения фасадов и декоративного оформления интерьеров (см. совместно с Томами 3.4 и 3.5). Подробнее работы по сохранению интерьеров и фасадов объекта культурного наследия, являющихся элементами предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, описаны и проанализированы экспертной комиссией ниже.

В томе содержатся краткие сведения о проектных решениях по примыкающим дворовым корпусам.

В дворовой части между корпусом подлитера А1/А2 и корпусом подлитера А3 предусматривается устройство отдельной одноэтажной входной зоны, что обеспечивает сохранность и неизменность объекта культурного наследия (архитектурного, конструктивного и объемно-планировочного решения) при приспособлении для современного использования. В настоящее время со стороны двора, где ранее располагались конюшни с большими воротными проемами, к объекту культурного наследия примыкает входная группа с крыльцом и разноуровневым навесом. Согласно историческим чертежам (см. п.10, Приложение № 1), в месте примыкания проектируемой входной группы к объекту культурного наследия исторически располагалась двухэтажная пристройка с крытым вторым этажом (балконом/террасой). В связи с чем, можно сделать вывод о том, что предусматриваемое проектом устройство одноэтажной входной зоны, на месте ранее располагавшейся крытой

конструкции, не нарушает исторических особенностей объекта культурного наследия и не искажает историческое восприятие объекта культурного наследия с дворовой стороны. Кроме того, приспособление объекта для современного использования учитывает принцип обратимости изменений, внесенных в объект культурного наследия, поскольку примыкание конструкций входной зоны выполняется без разборки существующей кирпичной кладки, нарушения исторических декоративных элементов дворового фасада.

Проектные решения по сохранению и восстановлению внешнего облика объекта культурного наследия (архитектурно-художественного решения фасадов) содержатся в **разделе 3 Архитектурные решения. Том 3.4. АР. Проект Реставрации. Кн. 1. Лицевой и дворовый фасады (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР1)** и включают в себя проведение следующих работ:

- реставрация и восстановление штукатурной отделки фасадов с сохранением стилистического решения в приемах историзма и цветового решения согласно технологическим рекомендациям по реставрации, разработанным на основании результатов химико-технологических исследований (см. Технологические рекомендации, Том 12.4),

- реставрация и восстановление лепного гипсового декора согласно историческим чертежам и результатам обмерных работ,

- реставрация и восстановление оштукатуренных карнизных плит,

- реставрация и восстановление известняковой облицовки цоколя,

- восстановление парапета с балюстрадой и парапетными тумбами, утраченными в советский период, согласно историческим архивным материалам,

- реставрация и восстановление аттиковой стенки, включая восстановление утраченного лепного декора аттика и фронтона,

- восстановление оконного проема в уровне первого этажа лицевого фасада согласно историческим чертежам, на месте которого был устроен поздний дверной проем,

- раскрытие дверных проемов на месте воротных проемов дворового фасада, заложенных в более поздний период эксплуатации здания, согласно проектным решениям по приспособлению для современного использования с восстановлением единой линии световых осей,

- восстановление исторических габаритов и местоположения по историческим осям оконных проемов дворового фасада, искаженных в ходе перестроек советского периода,

- замена и установка оконных и дверных деревянных заполнений с восстановлением исторического цвета и рисунка расстекловки (в настоящее время часть заполнений утрачена) согласно материалам иконографии,

- восстановление деревянного заполнения воротного проезда согласно историческим чертежам,

- замена линейных покрытий горизонтальных тяг, оконных отливов и венчающего карниза,

- замена водосточной системы, находящейся в неудовлетворительном техническом состоянии.

В рассмотренном томе представлена историческая справка по объекту, краткое описание основных характеристик, подробное описание и обоснование принятых архитектурных решений и графические материалы, отражающие проектные решения, включая спецификации столярных заполнений и ведомость объемов работ.

**В разделе 3 Архитектурные решения. Том 3.5. АР. Проект Реставрации. Кн. 2. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-АР.ПР2)** представлены текстовые и графические материалы, отражающие проектные решения по сохранению и восстановлению декоративно-художественных элементов оформления интерьеров объекта культурного наследия, являющихся предметом охраны, утвержденным распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р.

Проектом предусматривается выполнение следующих работ:

- реставрация кирпичной кладки,
- реставрация и восстановление штукатурной отделки стен и потолка, гипсового декора,

- реставрация каменных известняковых ступеней лестничных маршей,
- реставрация и восстановление покрытия пола лестничных площадок, выполненных в технике полихромного мозаичного терраццо,

- реставрация и восстановление деревянных конструкций и элементов галереи лестничной клетки в уровне второго этажа, включая восстановление лепного гипсового декора деревянных трапециевидных арок,

- восстановление деревянной балюстрады галереи согласно материалам иконографии и историческим аналогам,

- восстановление утраченного металлического ограждения лестничной клетки, согласно имеющимся архивным материалам и историческим аналогам (типовое ограждение XIX века), с восстановлением исторического рисунка исполнения, конфигурации, материала и техники исполнения, являющегося элементом предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р,

- замена дверных заполнений, находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, с восстановлением согласно имеющимся архивным материалам и сохранением материала исполнения (дуб), рисунка филенок, конфигурации и габаритов,

- реставрация деревянного оформления откосов дверных проемов.

Восстановление декоративного оформления помещений выполняется после проведения работ, согласно конструктивным решениям (см. Том 4.1.1).

В томе представлены подробные чертежи планов, разрезов, столярных заполнений, планов потолков и разверток, узлов, деталей и фрагментов, шаблонов, цветового решения, ведомость объемов работ.

Реставрация и восстановление строительных и отделочных материалов, предусмотренные архитектурными решениями, осуществляются согласно технологическим рекомендациям по реставрации, представленным в томе 12.4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР).

Предусмотренные проектной документацией проектные решения направлены на сохранение и восстановление исторического облика и особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», в части архитектурного решения фасадов, декоративно-художественного оформления интерьеров, местоположения и габаритов проемов. Принятые решения не нарушают и восстанавливают элементы предмета охраны объекта, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р.

Представленной проектной документацией предусматривается сохранение и восстановление исторического облика объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» рубежа XIX-XX веков с учетом сохранения достаточно свободного объемно-планировочного решения здания, исторически запроектированного архитектором И.И.Цимом, и существующего состояния здания (см. Раздел 12).

Конструктивные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и приспособлению для современного использования собраны в **разделе 4 Конструктивные и объемно-планировочные решения. Том 4.1.1. Конструктивные и объемно-планировочные решения ОКН (подлитеры А1-А2) (шифр: 23/11/18-КР-1) и Том 4.2. Геотехническое обоснование (шифр: 23/11/18-ГТО).** Согласно проекту, предусмотренные решения основаны на результатах натурного обследования (обмерных работ), выводах инженерно-технических обследований, инженерных изысканий и принятых архитектурных решений. Указанные материалы обследований содержатся в разделе 12. Иная документация и проанализированы экспертной комиссией ниже.

Проектными решениями предусматривается проведение следующих работ:

- укрепление бутовой кладки фундамента и основания для предотвращения возможных подвижек грунта,
- ремонт кирпичных стен с укреплением и переборкой (в уровне чердака) участков, где кладка находится в неудовлетворительном состоянии
- укрепление конструкций исторических сводчатых перекрытий над первым этажом,

- укрепление клинчатых перемычек оконных проемов, находящихся в неудовлетворительном состоянии, с учетом сохранения исторической конфигурации, габаритов и восстановлением исторического местоположения,

- устройство конструкции пола первого этажа,

- замена перегородок, находящихся в аварийном состоянии и не относящихся к элементам предмета охраны, и установка новых перегородок,

- демонтаж поздних конструкций полов и деревянных антресолей с лестницами,

- ремонт с заменой элементов конструкций плоских междуэтажных перекрытий, находящихся в аварийном состоянии, с учетом сохранения исторических отметок перекрытий и последующим восстановлением декоративного оформления, в настоящее время находящегося в неудовлетворительном состоянии,

- устройство дверных проемов с южной (дворовой) стороны здания, в проемах, где ранее располагались широкие и высокие воротные проемы; раскрытие ранее заложенных двух дверных проемов в южном помещении здания в уровне первого этажа с заменой существующих металлических перемычек, находящихся в неудовлетворительном состоянии; частичное закрытие перегородками поздних дверных проемов, устроенных в советский период,

- ремонт с заменой конструкций крыши, находящихся в аварийном состоянии, с учетом сохранения и восстановления исторической конфигурации (скатной) и отметки конька.

В томах представлено подробное описание предусмотренных проектных решений, обоснование проводимых работ, результаты расчетов, сопровождаемые схемами, результаты инженерных изысканий, краткие материалы шурфовых работ и описание существующего технического состояния, описана последовательность и рекомендации по проведению работ.

В томе 4.1.1 содержатся графические материалы, отражающие принятые проектные решения (чертежи планов, разрезов, фасадов, отдельных узлов, фрагментов и деталей, схем, спецификации материалов и элементов) по сохранению объекта культурного наследия.

В настоящей экспертизе конструктивные решения анализируются только на их соответствие задаче сохранения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р.

Материалы по приспособлению объекта культурного наследия (подлитеры А1 и А2) в части организации инженерно-технического обеспечения и установке инженерного оборудования представлены в разделе 5 Сведения об инженерном оборудовании, сетях инженерно-технического



обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. В разделе разработаны комплексные решения, включающие в себя обеспечение инженерными системами лицевого корпуса (объекта культурного наследия) и дворовых корпусов А3 и А4.

Проектные решения включают в себя устройство следующих систем:

1. система электроснабжения и электроосвещения - **Подраздел 5.1. Система электроснабжения. Том 5.1. Система электроснабжения. Электрооборудование и электроосвещение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС1),**
2. система водоснабжения - **Подраздел 5.2. Система водоснабжения. Том 5.2. Водоснабжение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС2),**
3. система водоотведения - **Подраздел 5.3. Система водоотведения. Том 5.3. Водоотведение (шифр: 23/11/18-2020-ИОС3),**
4. система отопления, вентиляции и кондиционирования, индивидуальный тепловой пункт - **Подраздел 5.4. Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети. Том 5.4.1. Часть 1. Отопление (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.1) и Том 5.4.2. Часть 2. Вентиляция и кондиционирование воздуха (шифр: 23/11/18-2020-ИОС4.2),**
5. сети связи (кабельная линия, телефонная сеть, локальная вычислительная сеть, система часофикации, система сигнализации и контроля и управления, видеонаблюдения), в том числе система диспетчеризации и автоматизации, - **Подраздел 5.5. Сети связи. Том 5.5.1. Сети связи (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.1) и Том 5.5.2. Сети связи. Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем (шифр: 23/11/18-2020-ИОС5.2).**

Проектом предусматривается организация помещения электрощитовой в уровне первого этажа дворового корпуса А3. Кабельные линии предусматривается располагать скрыто (в стяжке пола, в лотках и в трубах) с учетом обеспечения сохранности элементов декоративного оформления интерьера объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» (предмета охраны, утвержденного распоряжением КГИОП распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р). Проектом выполняется диспетчеризация освещения, устраивается рабочее и аварийное освещение, заземление и молниезащита здания, устанавливается электрооборудование.

Источником водоснабжения здания является существующая коммунальная сеть хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения. В подвале дворового корпуса А3 устраивается водомерный узел с установкой насосной станции, для снижения уровня шума которой предусматриваются виброкомпенсаторы и виброопоры. Для обеспечения здания горячим водоснабжением и отоплением в здании устраивается индивидуальный тепловой пункт, расположенный в подвале корпуса А3.

Здание оборудуется бытовой канализацией, производственной канализацией (для предприятия общественного питания), дождевой

канализацией. Сброс сточных вод предусматривается организовывать в коммунальную сеть и внутриплощадочную сеть. Сборные трубопроводы прокладываются в уровне подвала и первого этажа (в служебных помещениях, коридорах), стояки частично размещаются в конструкциях устраиваемых стен и перегородок, что обеспечивает сохранность и неизменность интерьеров объекта культурного наследия.

Проектом предусматривается замена системы отопления и теплоснабжения. Отопление помещений здания осуществляется от индивидуального теплового пункта в подвале корпуса А3. Прокладка подводящих труб к радиаторам отопления осуществляется в конструкции пола.

В здании предусматривается замена систем вентиляции и кондиционирования здания с устройством приточно-вытяжной вентиляции, дымоудаления и компенсации воздуха, системы кондиционирования. Оборудование устанавливается в конструкциях подшивных потолков коридоров или в специальных венткамерах. Выброс воздуха из помещений и воздухозабор предусматривается через вентиляционные шахты, располагающиеся на кровле здания. Наружные блоки кондиционирования размещаются на участке плоской крыши дворового корпуса. Проектными решениями не предусматривается размещение элементов вентиляции, в том числе наружных блоков кондиционирования, и иного оборудования на фасадах объекта культурного наследия.

Предусматривается оборудование помещений телефонией, часофикации, радиоточкой, локальной вычислительной сетью, системами городского вещания и РАСЦО. Точка присоединения располагается в узле связи в помещении серверной. Для обеспечения сохранности предусмотрена установка систем охранной сигнализации, контроля и управления доступом, видеонаблюдения. Для контроля функционирования инженерного оборудования здания запроектирована система диспетчеризации.

Рассмотренные тома включают в себя подробное описание устраиваемых систем и устанавливаемого оборудования, расчеты, рекомендации по монтажу, спецификации элементов и ведомости оборудования, схемы и чертежи, отражающие принятые решения.

В составе раздела 5 проектной организацией разработан **Подраздел 5.7. Технологические решения. Том 5.7. Технологические решения (шифр: 23/11/18-2020-ИОС7)**, в котором содержится описание по комплексной организации технологических процессов и расстановке технологического оборудования в здании (объекте культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и дворовых корпусах), чертежи поэтажных планов и ведомости оборудования.

**Раздел 6. Проект организации строительства. Том 6.1. Часть 1. Проект организации строительства (шифр: 23/11/18-2020-ПОС)** включает в

себя подробное описание организации и последовательности проведения работ по приспособлению здания по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, для современного использования и сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», разработанных в соответствии с существующей ситуацией рассматриваемого участка, результатами инженерно-технических обследований и инженерных изысканий, нормативными технологическими условиями и исходными разрешительными документами.

Проектом организации проведения работ предусматривается проведение работ в два периода: подготовительный и основной. Устанавливаются строительные леса с защитной сеткой для предотвращения возможного падения предметов при проведении работ. На основе актуальной топографической съемки проектной организацией разработан строительный генеральный план, на котором зафиксированы объект культурного наследия, примыкающие дворовые корпуса и окружающая застройка, отмечены схемы движения транспорта и рабочие зоны, места размещения временных зданий, площадки временного складирования материалов и отходов, точки подключения инженерных коммуникаций, места установки компактного крана и подъемников. Подвоз материалов на строительную площадку осуществляется со стороны Среднего проспекта В.О. без проезда техники на дворовую территорию для обеспечения сохранности существующего арочного проезда объекта культурного наследия. После завершения работ проектом предусматривается выполнение благоустройства территории согласно Тому 2. Схема планировочной организации земельного участка.

Проектные решения по организации проведения работ по реставрации представлены в **разделе 6. Проект организации строительства. Том 6.2. ПОС. Проект организации реставрации. Лицевой и дворовый фасады. Интерьеры (шифр: 23/11/18-2020-ПОР)**. Проведение работ по реставрации фасадов и интерьеров предусмотрено в три периода (подготовительный, основной и заключительный). Проектными решениями предусматривается выполнение реставрации лицевого фасада, реставрации дворового фасада, реставрации воротного проезда и реставрации интерьеров. В томе представлена подробная ведомость объемов работ, календарный план, чертеж стройгенплана.

С целью обеспечения требований пожарной безопасности проектной организацией разработаны мероприятия по организации пожарной защиты и автоматического оповещения людей о пожаре. Материалы представлены в **разделе 9. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Том 9.1. Часть 1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности (шифр: 23/11/18-2020-ПБ1)** и **Том 9.2. Часть 2. Система пожарной сигнализации и оповещения при пожаре (шифр: 23/11/18-2020-ПБ2)**. Проектные решения предусматривают организацию мероприятий и технических средств,

направленных на предотвращение пожара, воздействия на людей опасных факторов пожара, ограничение ущерба от пожара, обеспечение безопасной эвакуации людей. В здании предусматривается система дымоудаления и установка устройств по ограничению распространения огня, организация автоматической пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией, систему противодымной защиты, кроме того, территория обеспечивается наружным водоснабжением и доступом пожарной бригады.

Проектной документацией предусматривается организация доступа маломобильных групп населения на территорию и в помещения здания (доступные согласно технологическим решениям для посетителей). Материалы собраны проектной организацией в **разделе 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов. Том 10. Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов (шифр: 23/11/18-2020-ОДИ)**. Проектными решениями предусматриваются организация следующих мероприятий, обеспечивающих комфортный и безопасный доступ маломобильных групп населения с соблюдением действующих нормативных требований и принципа разумного приспособления объекта культурного наследия:

- обеспечение свободного доступа (входа) в здание и помещения первого этажа непосредственно с улицы,
- обеспечение свободного горизонтального передвижения маломобильных групп населения во все общественные функциональные зоны первого этажа (входные зоны, торговые помещения, лифты, оборудованные для перевозки маломобильных групп населения (в дворовом корпусе)),
- обеспечение доступа в помещение общественного питания,
- устройство оборудованных санитарных узлов,
- устройство специализированных гостиничных номеров,
- организация визуальной и аудио- информации, позволяющей ориентироваться в помещениях, установка специализированного оборудования.

Согласно принятым технологическим решениям, организация специализированных рабочих мест проектом не предусматривается.

В разделе 12. Иная документация. Том 12.1.2. Мероприятия по охране объектов культурного наследия (шифр: 23/11/18-2020-ОСОКН) представлен раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ. Указанный раздел рассматривается в рамках отдельной историко-культурной экспертизы, перечисленные мероприятия учтены экспертной комиссией при анализе проектных решений по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

**Раздел 12. Иная документация. Том 12.1.3.1. Предварительные работы. (Программа, Акты) (шифр: 23/11/18-2020-ПР)** включает в себя

краткое описание и краткие исторические сведения по объекту культурного наследия, программу научно-исследовательских работ, перечень исходных и разрешительных документов, являющиеся основанием для проведения работ по сохранению, которые в полном объеме представлены в разделе 1. Пояснительная записка.

Материалы фотофиксации объекта культурного наследия до начала работ, включая схемы фотофиксации, представлены в разделе 12. **Иная документация. Том 12.1.3.2. Предварительные работы. Фотофиксация (шифр: 02-2019-01-ФФ).** Материалы в полной мере отражают существующее состояние конструкций, архитектурных и декоративных элементов и здания в целом.

В разделе 12. **Иная документация. Томе 12.1.4. Отчет по результатам комплексного инженерно-технического обследования здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, В.О. Средний пр., д. 40, лит. А (ОКН-Особняк В.И.Турчаниновой) (шифр: 854-10.10.2019-ТЭ)** представлены результаты обследования объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (подлитеры А1 и А2), в ходе которого выявлено следующее:

- фундаменты бутовые ленточные. На основании выполненных шурфовых работ техническое состояние фундаментов оценено как работоспособное. Дефектов, свидетельствующих о некачественной кладке фундамента, и иных повреждений не выявлено. Наличие трещин в кирпичной кладке стен свидетельствует о разуплотнении грунтового основания фундамента и динамическом воздействии на грунты от транспорта;

- по периметру здания устроено асфальтовое покрытие, выполняющее функцию отмостки;

- стены кирпичные и деревянные каркасные (частично в уровне второго и третьего этажей), оштукатурены и окрашены, в помещениях наблюдается современная отделка (обои, окраска, побелка и другие), перемычки кирпичные и металлические, цоколь облицован известняковой плитой. Выявлены вертикальные и наклонные трещины в кладке, деструкция кладки, обрушение, трещины и отслоение штукатурного слоя и декоративных элементов, деструкция отделки фасадных плоскостей по причине негативного воздействия атмосферных осадков, биопоражения, обрушения и отслоения отделки в помещениях, в том числе по причине протечек, поздних ремонтных работ, следы копоти и загрязнений. Кроме того, выявлено изменение горизонтальной линии междуэтажного карниза и изменение геометрии арочного проезда. Дефектов и повреждений, связанных с недостаточной несущей способностью стен, в ходе обследования не выявлено. Техническое состояние кирпичной кладки – ограниченно-работоспособное. Техническое состояние отделочных

слоев – неудовлетворительное. Оконные и дверные заполнения преимущественно современные металлопластиковые, частично утрачены, находятся в неудовлетворительном состоянии;

- перегородки выполнены из разнообразных материалов: гипсокартонные по металлическому каркасу, из силикатного кирпича, из глиняного кирпича, из шлакобетонных и газобетонных блоков, деревянные каркасные. Частично перегородки демонтированы. Основными дефектами и повреждениями являются: разрушение перегородок, повреждение гнилью, вертикальные и наклонные трещины, разрушения и утраты отделочных слоев, следы переувлажнения. Техническое состояние перегородок оценено как ограниченно-работоспособное;

- перекрытия плоские по металлическим и деревянным балкам с деревянным межбалочным заполнением и из плит БПР, у части обследуемого здания перекрытие над первым этажом в виде кирпичных сводов. Вследствие значительного повреждения гнилью опорных участков выявлено частичное обрушение перекрытия в лицевой части здания в уровне первого этажа и в уровне чердака. Основными дефектами являются: продольная трещина в замке кирпичного свода арочного проезда, отслоение и утраты отделочных слоев, разнонаправленные трещины, обрушение штукатурного слоя, переувлажнение и разрушение деревянных балок, коррозия металлических балок и металлической сетки потолков, обрушения межбалочного заполнения. Общее техническое состояние перекрытий оценивается как ограниченно-работоспособное с аварийными участками (над первым и третьим этажами). На момент проведения обследования техническое подполье было частично затоплено;

- лестница выполнена по металлическим косоурам с каменными ступенями, ограждение лестницы на момент проведения обследования утрачено. Выявлены разрушения штукатурного и отделочных слоев лестничной клетки, разрушение кирпичной кладки перегородки, выполненной под первым лестничным маршем, износ ступеней. Техническое состояние – ограниченно-работоспособное;

- крыша двускатная, стропила деревянные, кровельное покрытие металлическое по деревянной обрешетке, водоотвод с крыши организован. По результатам обследования выявлены участки поздних ремонтных работ с заменой элементов стропильной системы. Зафиксировано фрагментарное обрушение кровли и установлены временные подпорки. Деревянные элементы крыши поражены гнилью, выявлены следы пожара (копоть), продольные трещины в элементах стропильной системы, разрушение отделочного слоя кровельного покрытия. Состояние конструкций крыши оценивается как аварийное. Техническое состояние кровельного покрытия оценивается как неудовлетворительное;

- на момент проведения обследования все инженерные коммуникации

были демонтированы и находятся в неработоспособном состоянии.

В рамках обследования проектной организацией были выполнены микологические исследования, по результатам которых повсеместно обнаружены плесневелые и древоразрушающие грибы, высолы, разрушения материалов до порошкообразного состояния, следы систематического переувлажнения.

Рассмотренный том включает в себя подробное описание технического состояния несущих и ограждающих конструкций объекта культурного наследия, краткую историческую справку, краткое описание инженерно-геологических и гидрогеологических условий основания здания, материалы шурфовых работ и вскрытий конструкций, результаты расчетов и испытаний, чертежи поэтажных планов, фасадов, разверток и сечений, материалы детальной фотофиксации.

По результатам анализа представленных результатов обследования инженерно-технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» экспертной комиссией установлено, что разработанные документы в полной мере отражают существующее состояние исследуемой территории и задания. Материалы достаточны для принятия проектных решений по сохранению объекта культурного наследия.

**В разделе 12. Иная документация. Том 12.2.1. Историко-архивные и библиографические исследования (шифр: 23/11/18-2020-КНИ1)** проектной организацией собраны результаты историко-архивных и библиографических исследований в виде подробной исторической справки и иконографических материалов, отражающих основные этапы формирования и перестроек объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» и земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

**Раздел 12. Иная документация. Том 12.2.2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования ОКН (шифр: 23/11/18-2020-КНИ2)** включает в себя результаты натурального обследования и аналитического исследования состояния строительных и отделочных материалов объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой». В рамках проведения лабораторного и аналитического исследования проектной организацией была выполнена фотофиксация, отобраны пробы и образцы отделочных материалов, проанализированы их состав, структура и характеристика.

В ходе исследования выявлены следующие дефекты и повреждения материалов:

Фасадные поверхности (лицевой и дворовый фасады):

- штукатурная отделка и кирпичная кладка имеют разрушения и утраты на протяженных участках как со стороны лицевого фасада, так и с дворовой стороны, выявлены утраты связи штукатурного слоя с кладкой, трещины в штукатурном слое, расслаивание, деструкция и загрязнения отделочных слоев, следы применения цемент содержащих растворов, утраты штукатурного архитектурного декора, искажение геометрии профилей, оголение кирпичной кладки, разрушения и вывалы кирпича, сколы и деструкция кирпича и шовного раствора, высолы, биопоражения, трещины, поздние ремонтные вставки, выполненные без перевязки,

- лепной гипсовый декор имеет утраты различного объема, в том числе полные (например, декор оконных проемов второго этажа лицевого фасада), деструкция гипса по причине систематического переувлажнения, значительная степень загрязнения, деструкция и отслоение красочных слоев, нарушение сцепления с основой,

- облицовка цоколя выполнена известняком; нижние ряды известнякового бруса скрыты под уровнем культурного слоя, выявлены загрязнения, сколы и утраты, вымывание глины с образованием углублений, механические повреждения, поздние цемент содержащие слои, утрата шовного раствора, биопоражения;

Интерьер (парадная лестница):

- штукатурная отделка и гипсовый декор имеют протяженные утраты на стенах и потолках, утраты связи с основанием, деструкция и засоленность, расслаивание, многослойность окраски, нарушение геометрии профилей и рустов, поздние ремонтные вставки, трещины, разрушения и утраты отделочных слоев, биопоражения, утраты крупных фрагментов декора, выявлены зоны переувлажнения, утрата пластики и объема гипсового декора, деструкция гипса с образованием высолов,

- деревянные конструкции колонн и арок галереи имеют утраты накладных декоративных деталей и профилей, утраты древесины, механические повреждения, трещины в массиве дерева и на участках сопряжений деталей, многослойность окраски, биопоражения (плесневелые грибы), орнамент на арках выполнен из гипса, окрашен масляной краской, имеет многослойные слои и разрушения, трещины и отслоения от основы,

- дверные заполнения имеют механические повреждения древесины, утраты, щели в местах сопряжений, деструкцию клеевого раствора, утраты фурнитуры, загрязнение лакового покрытия, отделка откосов не историческая, выполнена синтетическими и масляными красками,

- известняковые лестничные марши значительно загрязнены, выявлены следы поздней окраски, сколы на валиках ступеней, утраты глинистого компонента, поверхность металлических косоуров поражена коррозией; покрытие площадок из полихромного мозаичного терраццо имеет утраты, следы



поздних ремонтных вставок с цементом, трещины, утраты крупного декоративного наполнителя.

Интерьер (зал, второй этаж):

- штукатурная отделка имеет утраты, нарушение сцепления с основанием, деструкцию и засоленность в зоне переувлажнения, многослойность штукатурной отделки и окраски, искажение геометрии и утраты профилей, трещины, расслаивание, разрушения красочных слоев, значительное биопоражение (плесневыми грибами), выявлена поздняя отделка панелями,

- декоративное оформление потолка имеет участки обрушения, отслоения и деструкции раствора с обнажением основы, угловые деревянные композиции многослойно окрашены, имеют утраты слоев, отслоение резных элементов, трещины, утраты и биопоражения, пластика центральной потолочной розетки искажена многослойной окраской.

В коридоре западного входа под слоем поздней штукатурной отделки выявлен фрагмент отделки потолка с живописной разделкой. Рекомендовано выполнить расчистку поверхности потолка коридора с целью определения объема и состояния живописной разделки, и определения возможных видов работ.

В составе тома также представлены результаты микологического исследования материалов отделки, по результатам которых установлено наличие плесневелых грибов и водорослей.

**В разделе 12. Иная документация. Том 12.2.3. Схематические обмеры здания (шифр: КНИЗ. ОЧ1) и Том 12.2.4. Обмеры интерьеров (шифр: КНИ4. ОЧ2)** проектной организацией собраны результаты определения фактических геометрических и объемно-пространственных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», в том числе дворовых корпусов (подлитеры А3 и А4), фиксации существующего состояния здания (картограммы дефектов). Результаты архитектурных натурных исследований включают в себя обмерные чертежи планов, разрезов, фасадов, отдельных фрагментов и деталей, разверток, шаблонов.

Раздел 12. Иная документация включает в себя результаты инженерных изысканий, в том числе:

- материалы инженерно-геодезических работ в виде актуальной топографической съемки участка по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, и фрагмента Среднего проспекта В.О., примыкающего к объекту проектирования (**Том 12.3.1. Технический отчет Инженерно-геодезические изыскания (шифр: КНИ 5/ИГДИ)**),

- материалы по определению инженерно-геологических условий участка проектирования, включая описание геологического строения, физико-механических свойств грунтов, техногенных и гидрогеологических условий,

особенностей существующих грунтов, результаты полевых и лабораторных работ, расчеты и графические материалы выполненных исследований (**Том 12.3.2. Технический отчет Инженерно-экологические изыскания (шифр: КНИ 6/ИЭИ)**). Согласно тому, рассматриваемая территория относится к району с подтоплением в естественных условиях, питание водоносного горизонта осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков и нарушения испарения,

- материалы экологических и почвенных исследований, описание физико-географических характеристик участка, результаты измерений факторов физических воздействий и неблагоприятных последствий для окружающей среды (**Том 12.3.3. Технический отчет Инженерно-геологические изыскания (шифр: КНИ 7/ИГИ)**).

На основании выполненных исследований проектной документацией предусмотрен комплекс мероприятий для улучшения инженерного состояния участка и приспособления его для современного использования (см. выше в настоящем разделе Акта экспертизы), в части используемых материалов, организации инженерных систем, ремонту фундаментов и иные работы.

По результатам анализа подразделов «Предварительные работы» и «Комплексные научные исследования» совместно с результатами инженерных обследований экспертной комиссией установлено, что представленные материалы в полной мере отражают существующее состояние объекта культурного наследия, выполнены на основании исходных и разрешительных документов в достаточном для проектирования объеме.

Подробное описание технологии и методики проведения реставрационных работ материалов отделки фасадных поверхностей и элементов интерьера, являющихся предметом охраны объекта культурного наследия, утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, содержится в **разделе 12. Иная документация. Том 12.4. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов (шифр: 23/11/18-2020-ТРР)**. Технологические рекомендации основаны на результатах натурного и аналитического исследования, выполненного в ходе комплексных научных исследований (см. Том 12.2.2.) и предусматривают проведение следующих работ:

1. фасадные поверхности:

- реставрация штукатурной отделки с восполнением утрат, включая последующую окраску,

- реставрация кирпичной кладки, включая расчистку, стабилизацию солей и восполнение утрат,

- реставрация лепного гипсового декора, в том числе восстановление утраченных фрагментов,

- реставрация облицовки цоколя из известнякового камня с

докомпановкой утрат,

2. интерьеры:

- реставрация штукатурной отделки с восстановлением штукатурных слоев и последующей окраской,
- реставрация и восстановление лепного гипсового декора,
- реставрация элементов и изделий, выполненных из дерева, включая конструкции галереи, потолочный декор,
- реставрация известняковых ступеней парадной лестницы,
- реставрация покрытия полов площадок лестницы, выполненных в технике терраццо.

Представленные мероприятия в полной мере отражают предусмотренные проектные решения по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой».

Предусмотренные архитектурные и конструктивные решения по реставрации и приспособлению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» для современного использования, решения по инженерным системам и организации земельного участка, технологические рекомендации по реставрационным работам разработаны с учетом выявленных дефектов и повреждений конструкций и материалов здания и примыкающей территории, выполнены в полном объеме и соответствуют требованиям задания КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308.

Реализация представленной на экспертизу проектной документации предусматривает сохранение и восстановление исторических особенностей объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» с учетом организации разумного приспособления объекта культурного наследия для современного использования. Представленные материалы достаточны для реализации перечисленных выше проектных решений.

## **12.2. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:**

По результатам проведенных исследований и анализа представленной на государственную историко-культурную экспертизу проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта экспертами установлено следующее.

1) Предварительные работы и комплексные научные исследования, необходимые для определения исторических особенностей, архитектурных, конструктивных и объемно-пространственных характеристик и технического состояния объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» выполнены в достаточном объеме. Результаты проведенных исследований в полной мере отражают существующее состояние основных конструкций и материалов строительства и отделки объекта культурного наследия и достаточны для принятия проектных решений.

2) Принятые архитектурные, конструктивные и иные решения соответствуют выводам и рекомендациям комплексных научных исследований, входящих в состав рассматриваемой проектной документации.

Проектными решениями предусматривается сохранение и восстановление исторического облика объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» рубежа XIX-XX веков с учетом сохранения достаточно свободного объемно-планировочного решения здания, исторически запроектированного архитектором И.И.Цимом, и существующего состояния здания. Приспособление объекта для современного использования выполняется с учетом принципа обратимости изменений, внесенных в объект культурного наследия.

3) По результатам анализа проектной документации совместно с предметом охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой», утвержденного распоряжением КГИОП от 31.08.2018 г. № 344-р, (Приложение №3), экспертами установлено, что предусмотренные проектные решения направлены на сохранение исторических особенностей объекта культурного наследия, восстановление утраченных и искаженных в поздний советский период элементов архитектурного и декоративного оформления фасадов и интерьеров здания, поддержание объекта в эксплуатационном техническом состоянии и создание условий для современного использования.

Предлагаемые проектом работы по сохранению объекта культурного наследия не нарушают и не изменяют предмета охраны объекта культурного наследия, в части исторического объемно-пространственного и объемно-планировочного решений, конструктивной системы и архитектурного решения фасадов.

4) Представленная на экспертизу проектная документация разработана с соблюдением действующих нормативных требований в части ее состава, содержания и оформления и отвечает требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. № 87.

Проектная документация учитывает требования задания КГИОП от 27.07.2020 г. № 01-52-1308 (Приложение № 7) и действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия (см. Раздел

12).

5) Принятые проектной документацией решения согласно статьям 42, 43 и 44 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ относятся к «ремонту памятника», «реставрации памятника или ансамбля» и «приспособлению объекта культурного наследия для современного использования», так как направлены на выявление и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, проводятся в целях поддержания его в эксплуатационном состоянии без изменения особенностей, составляющих предмет охраны, проводятся в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия.

### **13. Вывод экспертизы:**

Проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году, в составе согласно пункту 6.2 настоящего Акта, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

Приложение № 1. Иконографические материалы;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации от 19 ноября 2021 года;

Приложение № 5. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой»;

Приложение № 6. Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия;

Приложение № 7. Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 27.07.2020 г. № 01-52-1308; копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия от 25.09.2020 г. № 01-53-1974/20-0-1;

Приложение № 8. Документы технического учета: копия технического паспорта, копии поэтажных планов;

Приложение № 9. Правоустанавливающие документы: копия концессионного соглашения, копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка; копии выписок из ЕГРН;

Приложение № 10. Копии протоколов заседаний экспертной комиссии;

Приложение № 11. Копии договоров с экспертами;

Приложение № 12. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы,

Приложение № 13. Иная документация.

**15. Дата оформления заключения экспертизы:**

**Подписи экспертов (подписано усиленной электронной подписью):**

Председатель экспертной  
комиссии: 28.04.2022 г.  
Овсянникова А.А.

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной электронной подписью)

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии: 28.04.2022 г.  
Филипович М.И.

\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной электронной подписью)

Член экспертной комиссии: 28.04.2022 г.  
Матвеев Б.М.

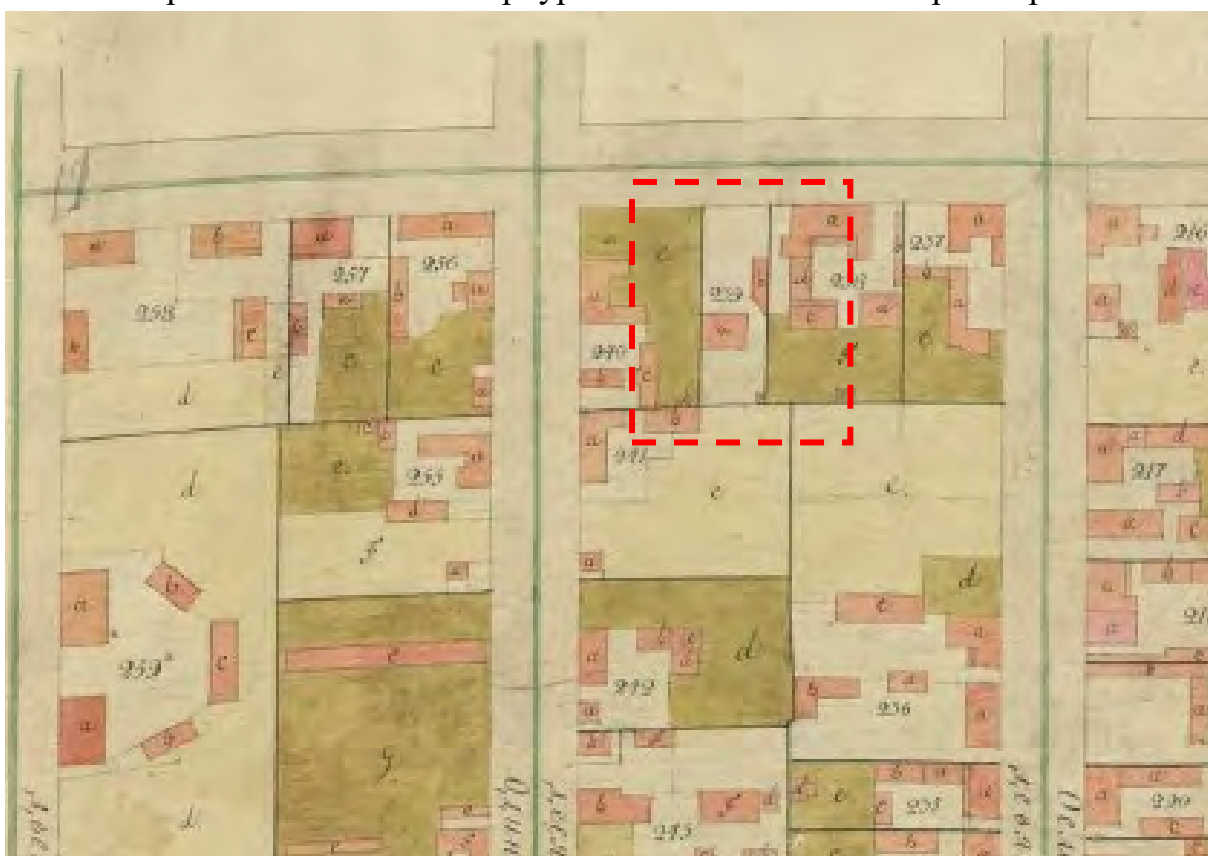
\_\_\_\_\_  
(подписано усиленной электронной подписью)

**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

## **Иконографические материалы**



Илл.1. Фрагмент плана С.Петербурга в 1738 г. ст. П.Н.Петров. Архив РНБ.

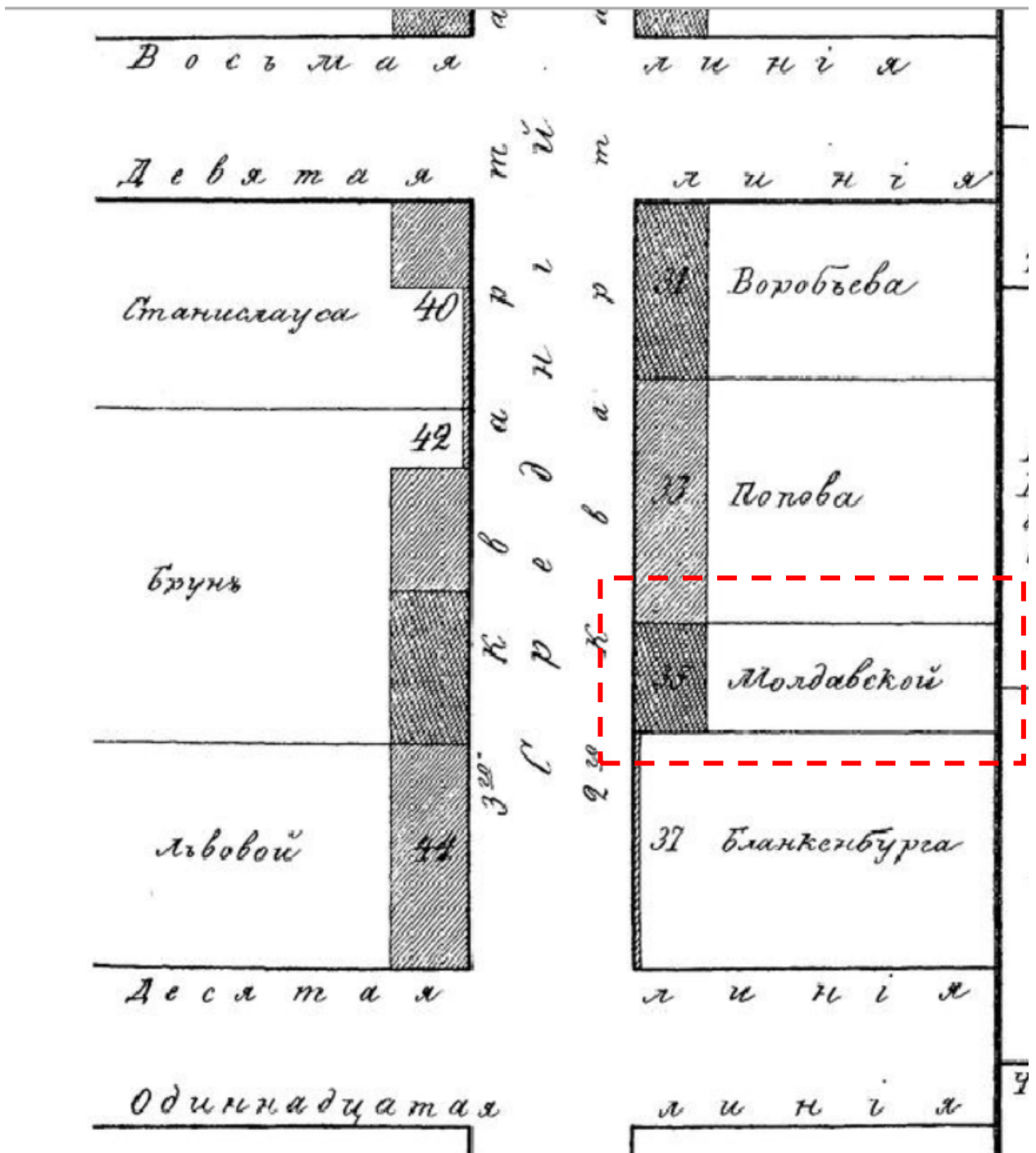


Илл. 2. Фрагмент плана Васильевской части, 2-го Квартала. 1798 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 168. Дело 319.

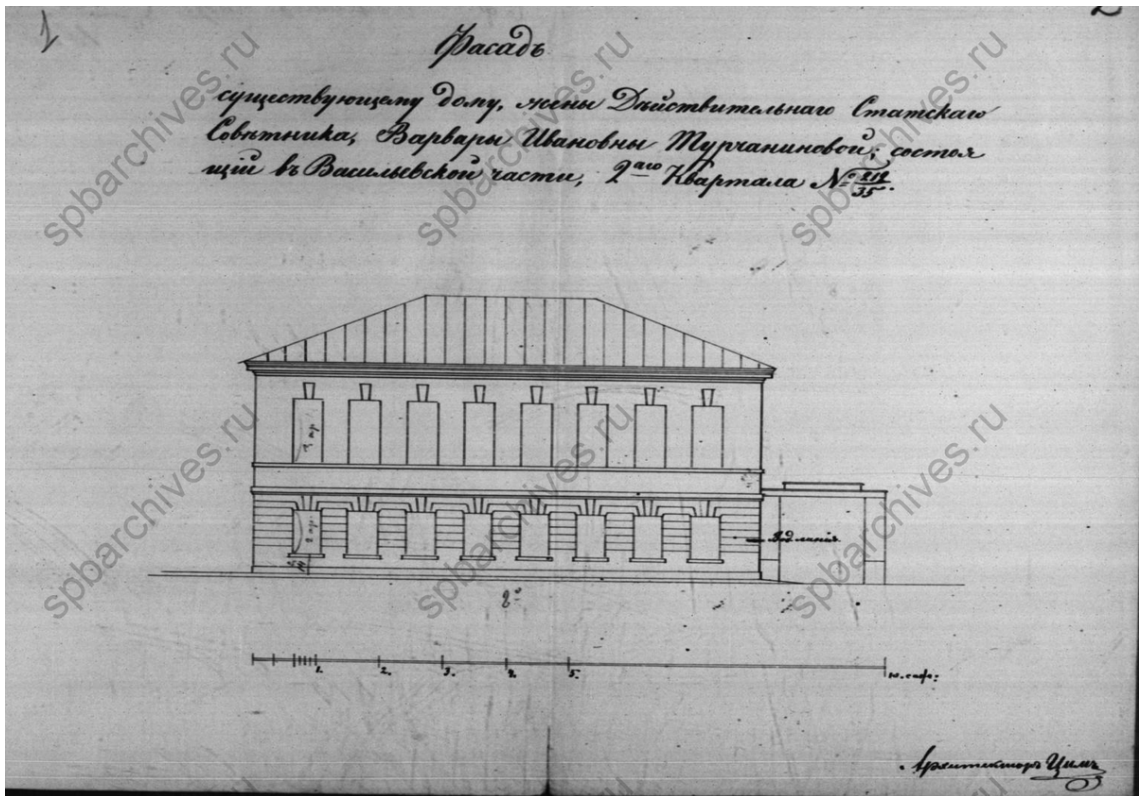




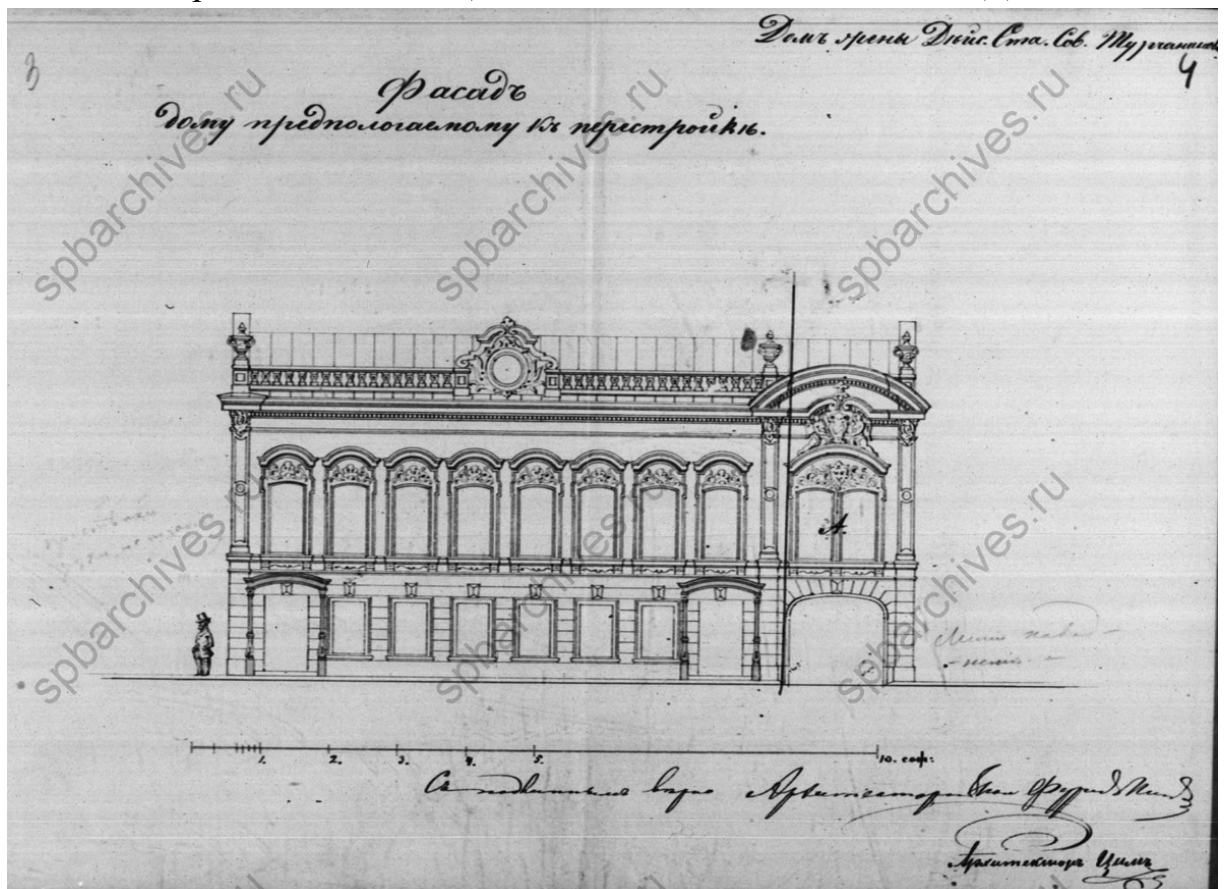
Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города С.Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта.



Илл. 4. Васильевская часть. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С. Петербурга.  
Сост. Н.Цылов. – СПб, 1849.

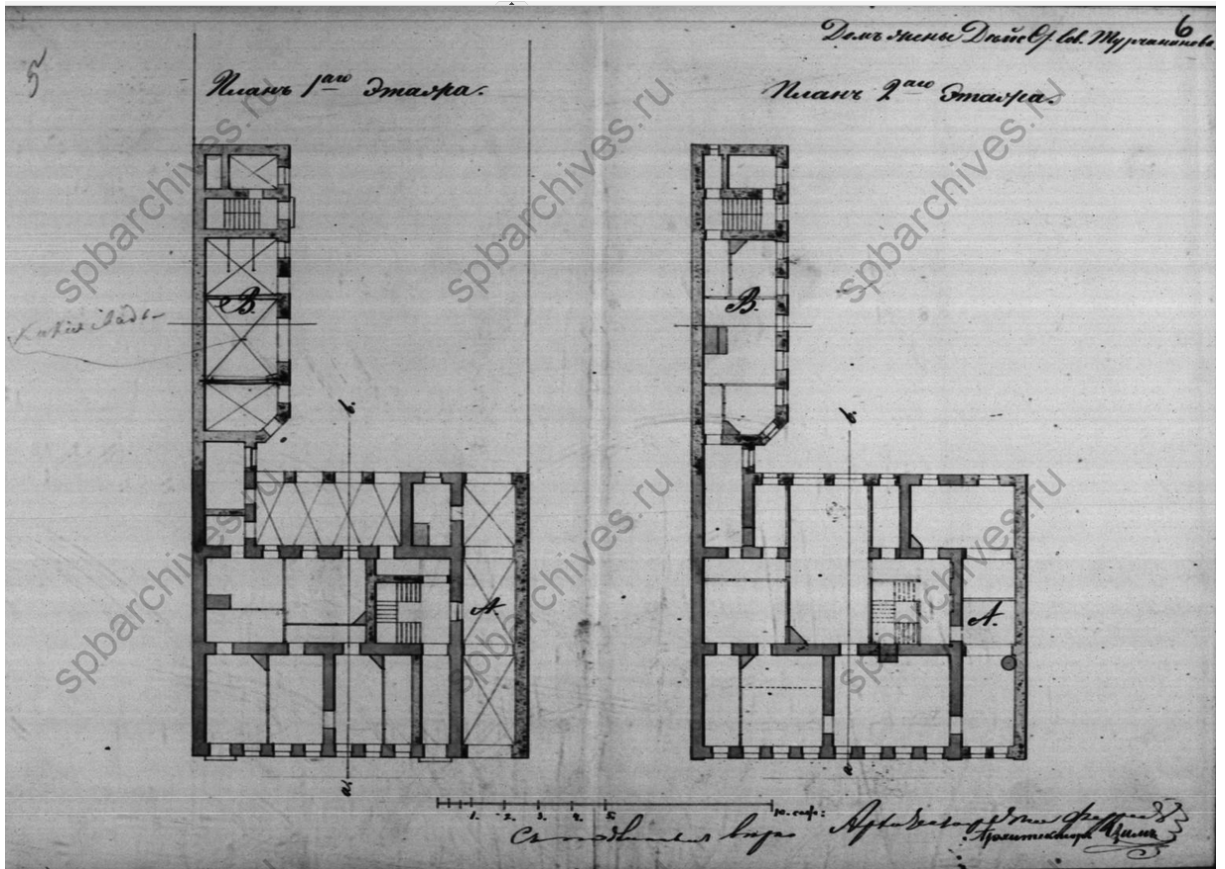


Илл. 5. Фасад существующему дому жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

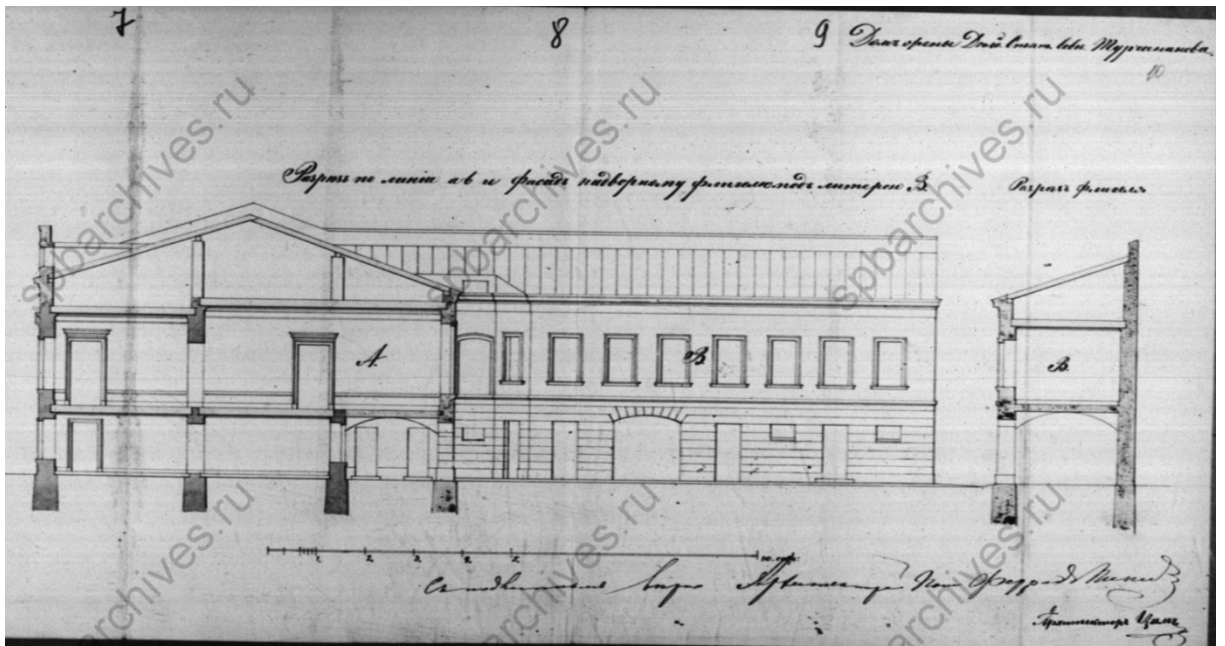


Илл. 6. Фасад дому предполагаемому к перестройке. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

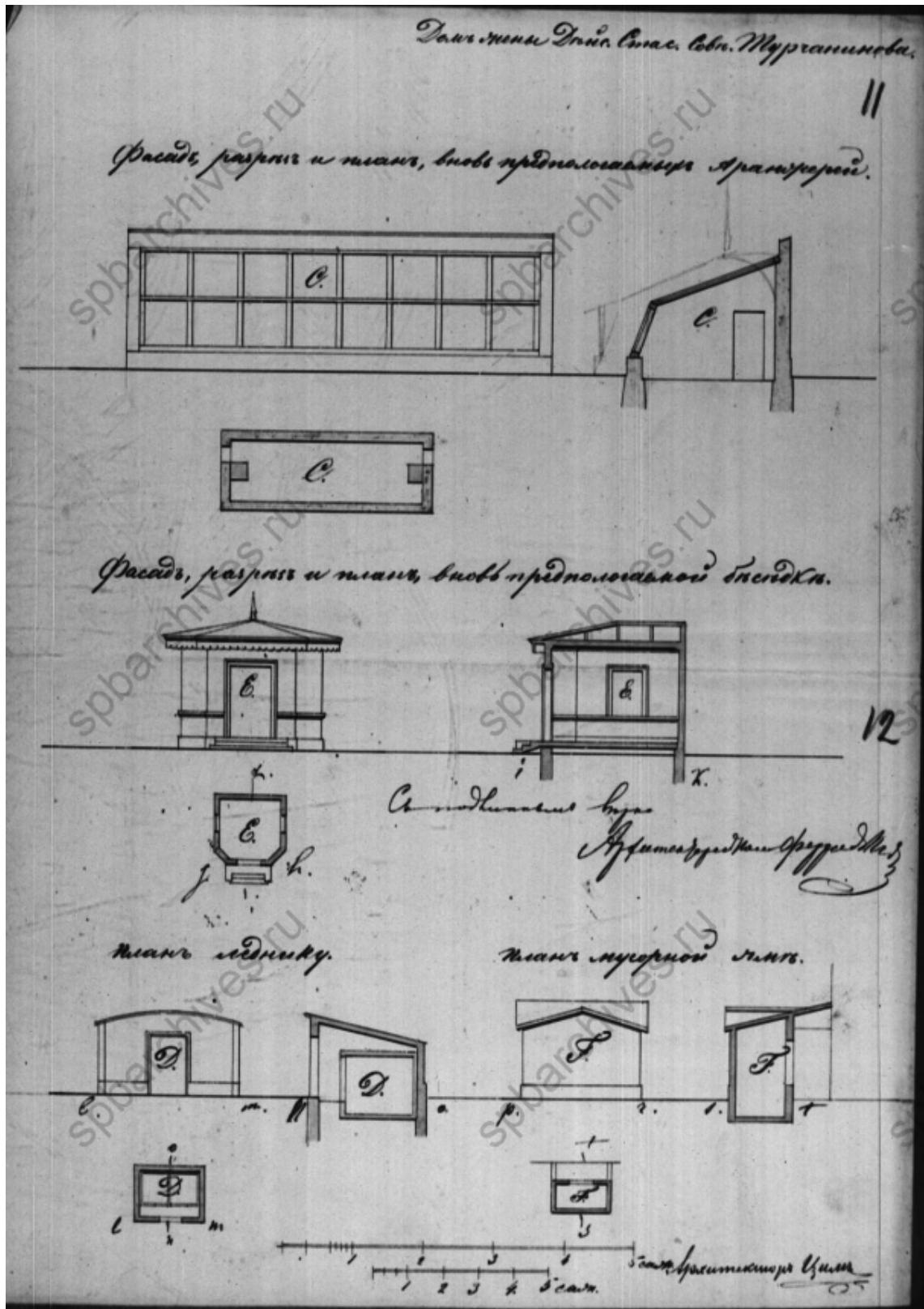




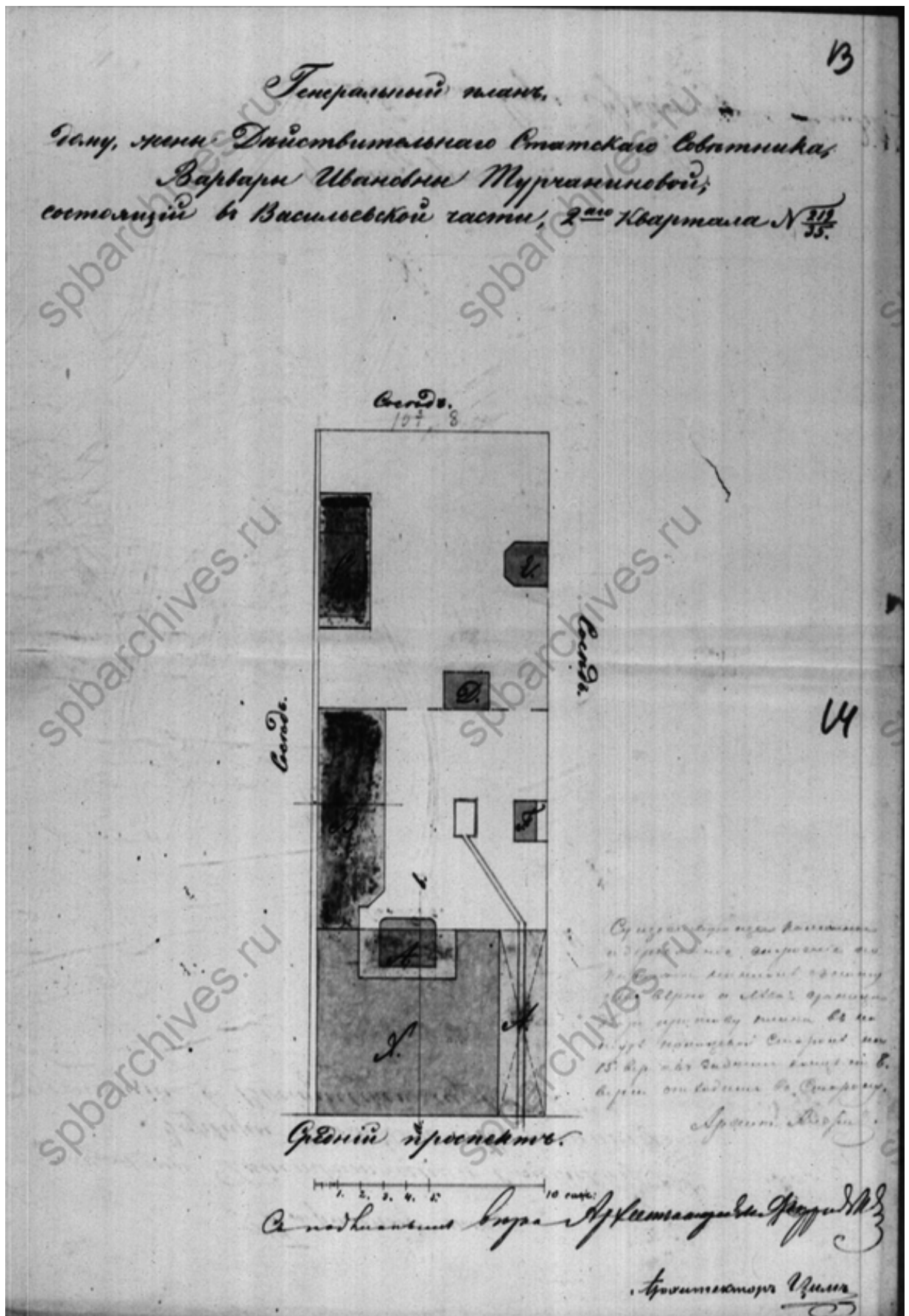
Илл. 7. План 1-го этажа. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102.  
Дело 2379.



Илл. 8. Разрез по линии а/в и фасад надворному флигелю под литерою В. Разрез флигеля. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

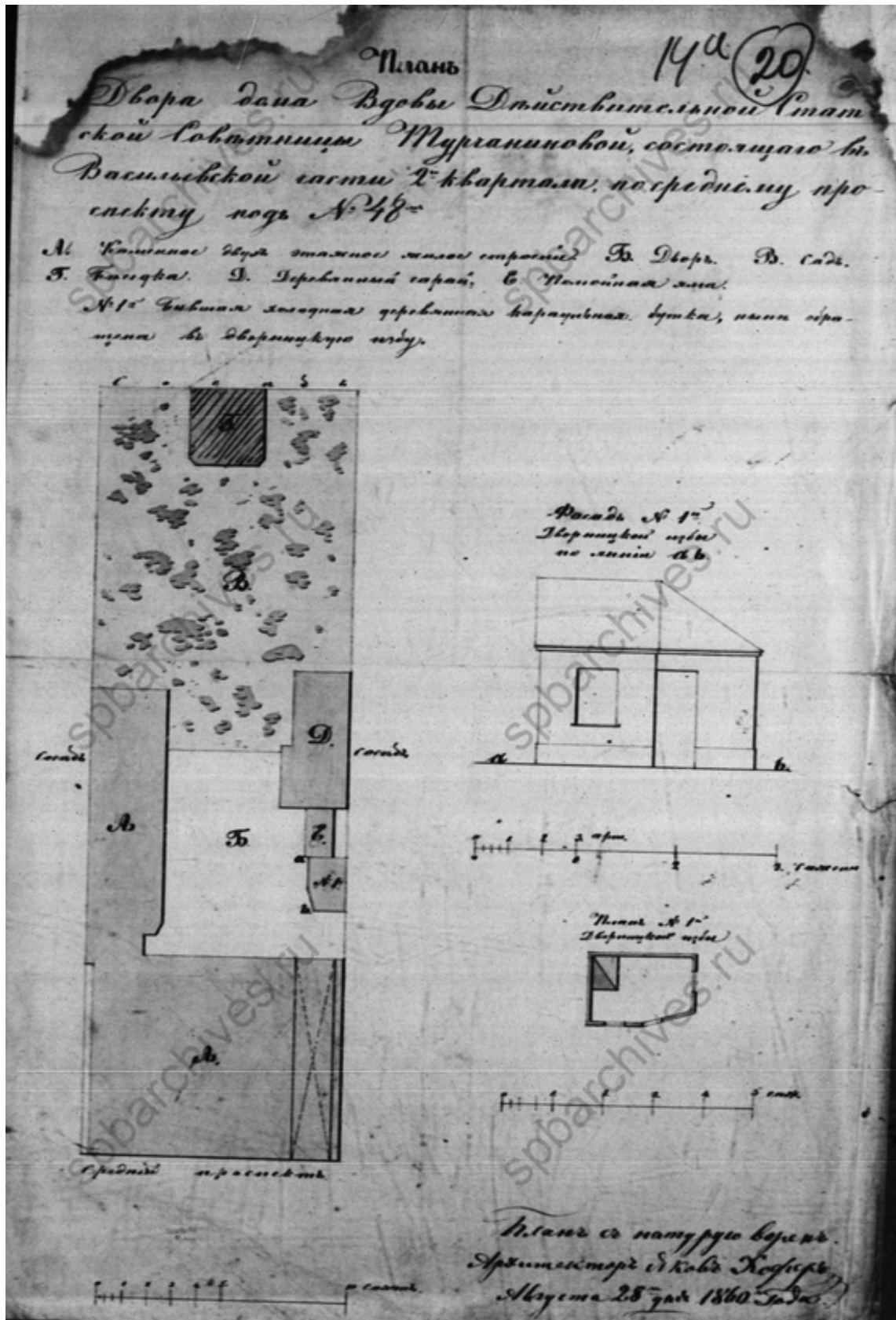


Илл. 9. Фасады, планы и разрезы дворовых построек («аранжереи», беседки, ледника и мусорной ямы). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

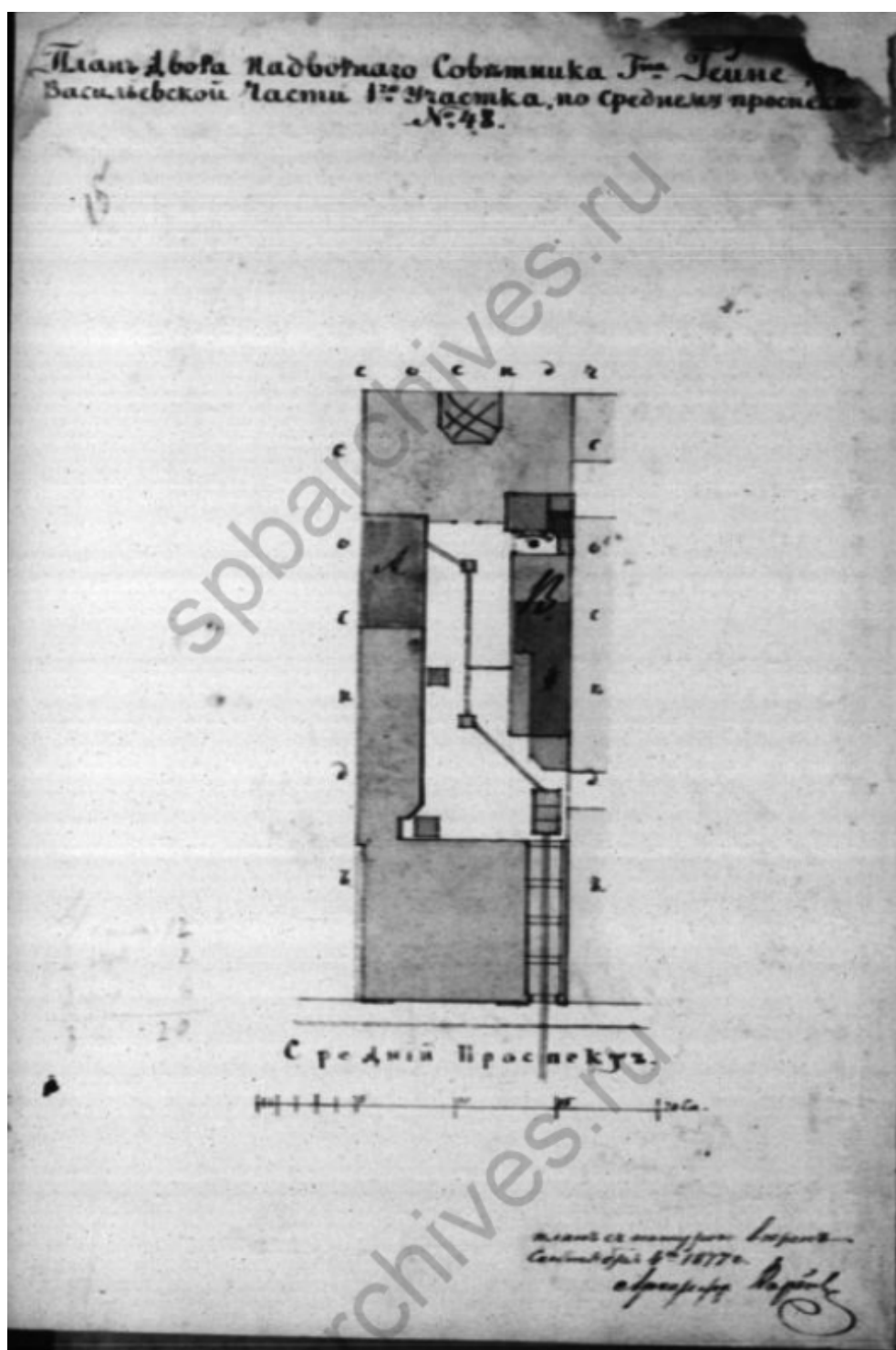


Илл. 10. Генеральный план дому, жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



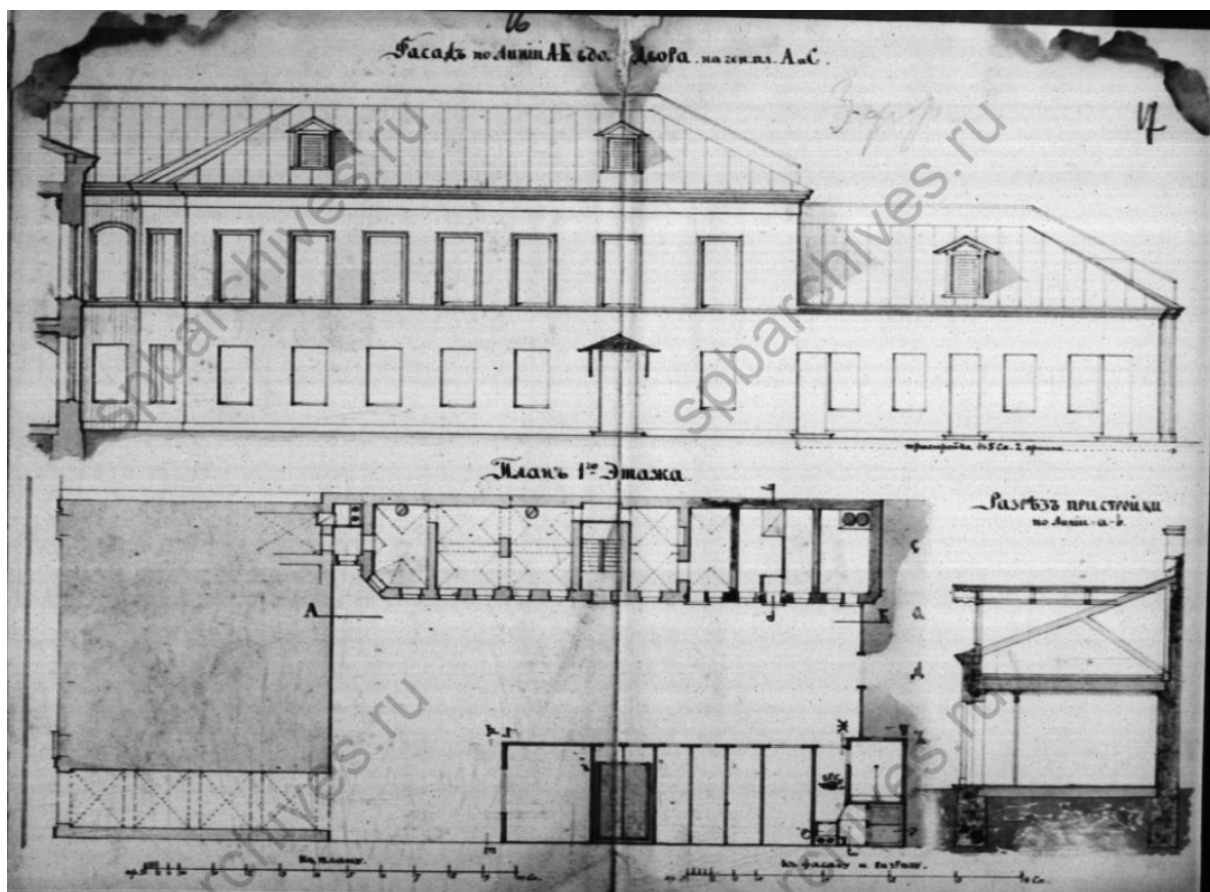


Илл. 11. План двора дома вдовы Действительной Статской Советницы Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала по Среднему проспекту под № 48. 28 августа 1860 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

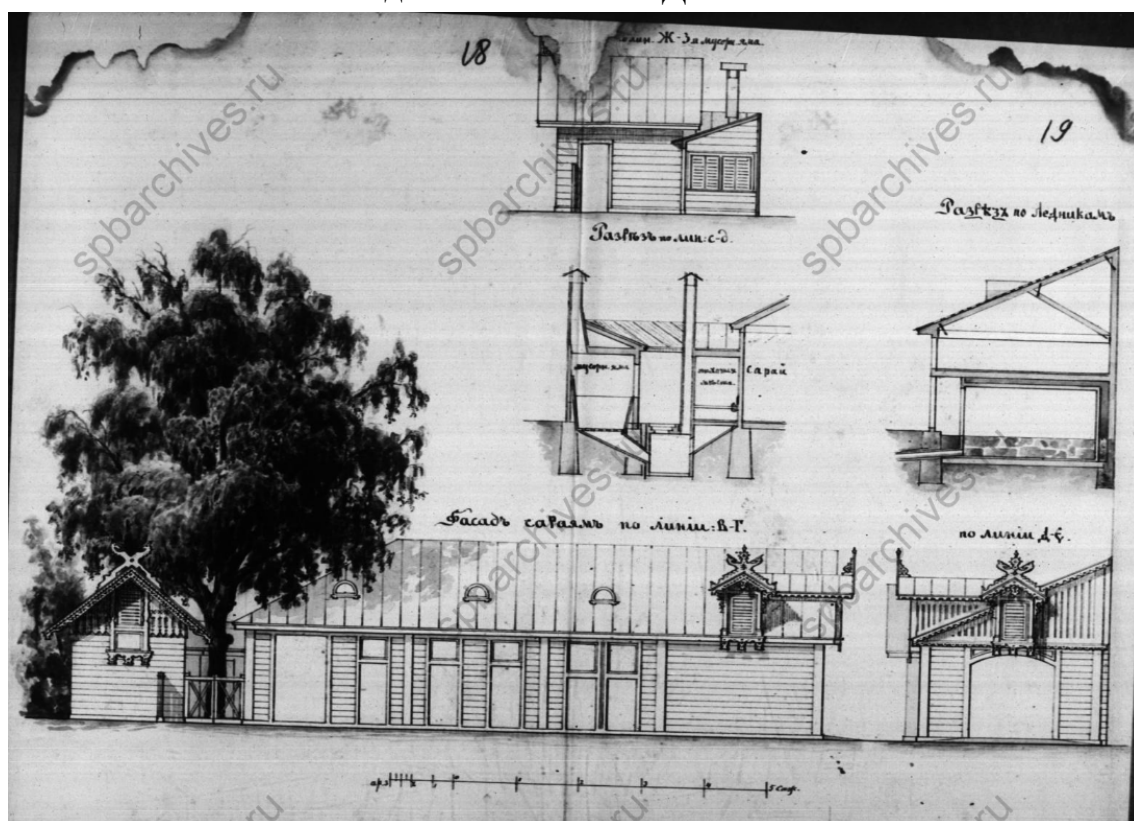


Илл. 12. План двора надворного Советника Г. Гейне Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. Сентябрь 1877 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

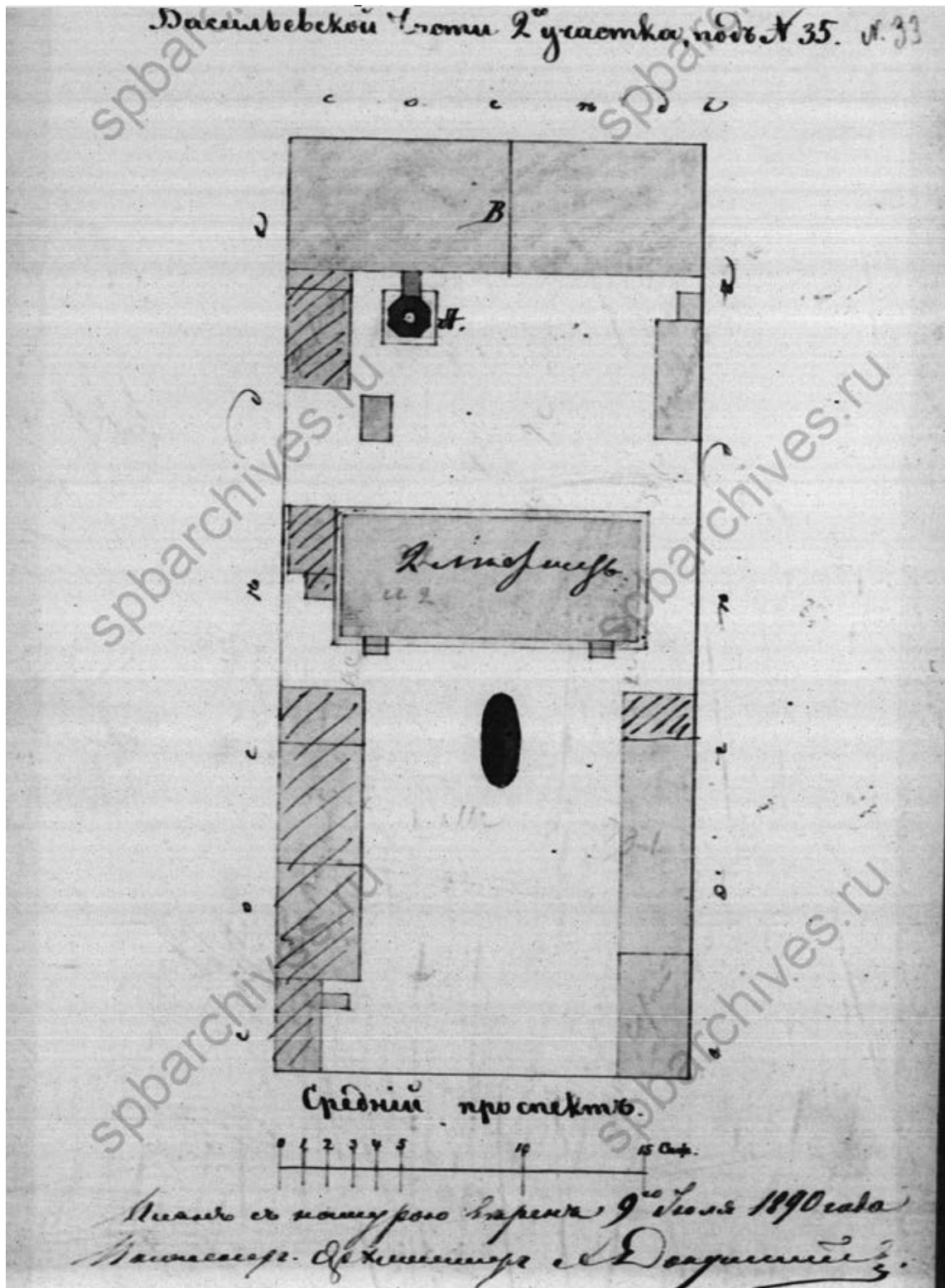




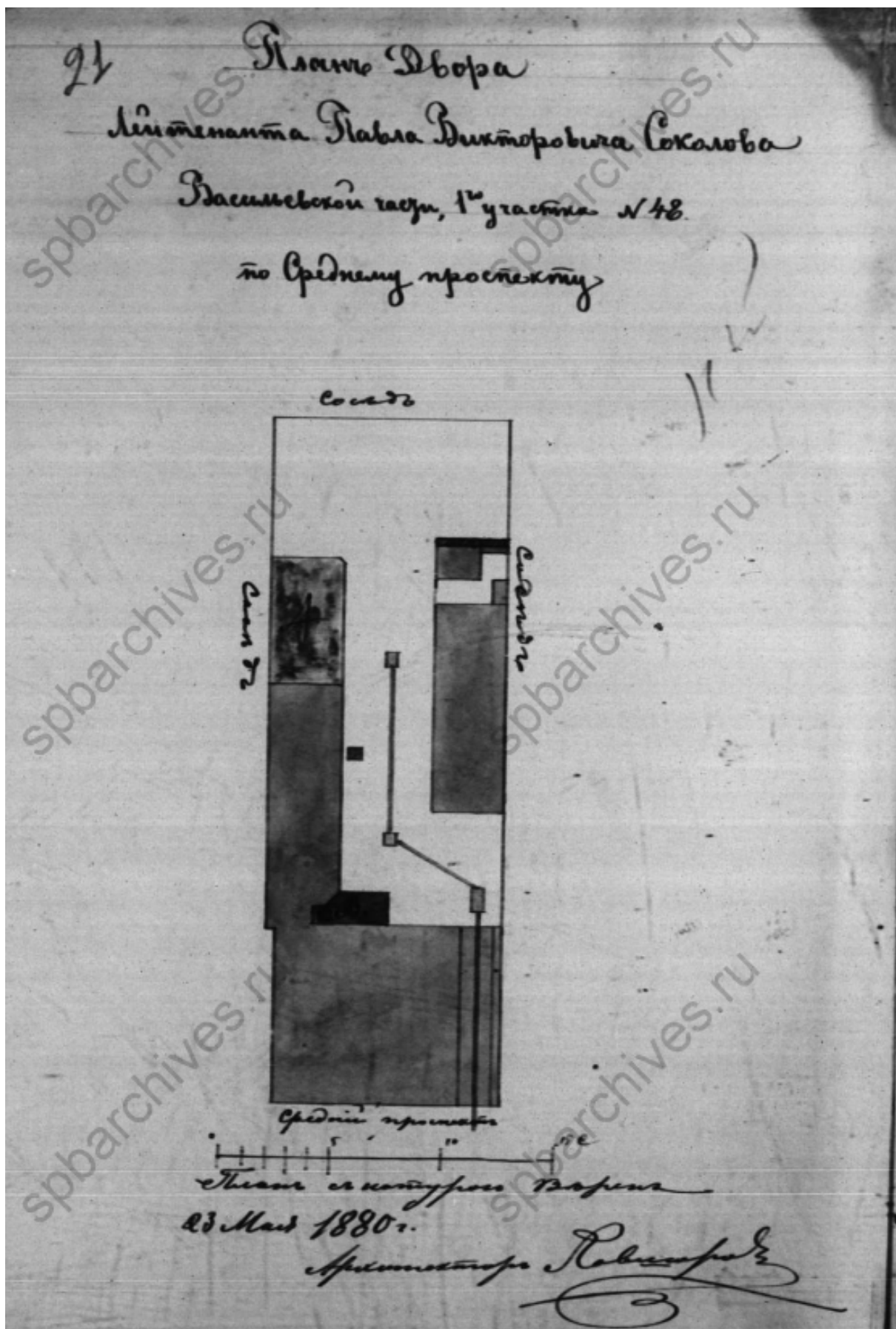
Илл. 13. План по линии АБ. План 1-го этажа. Разрез пристройки. ЦГИА СПб.  
Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



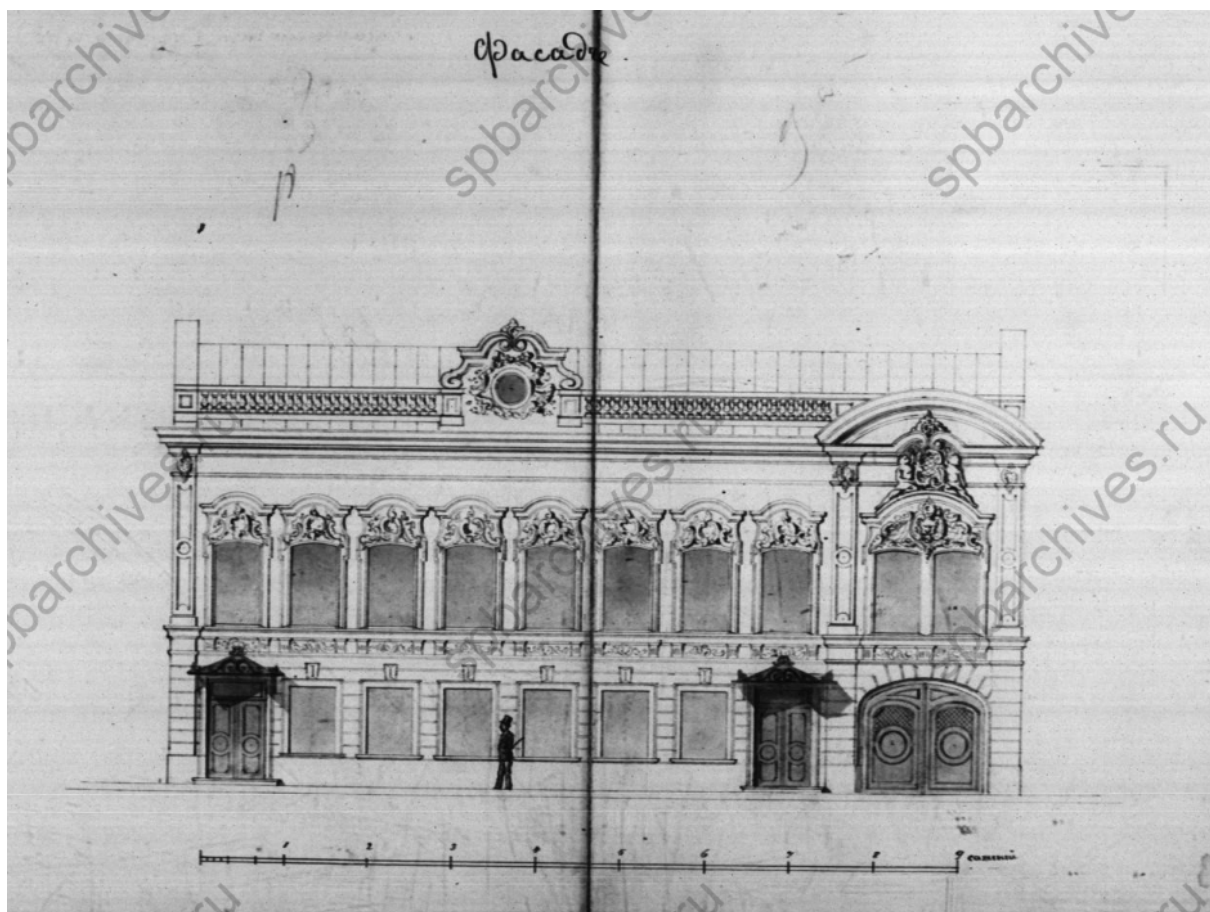
Илл. 14. Планы, фасады и разрезы мусорной ямы, сарая и ледника. ЦГИА СПб.  
Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



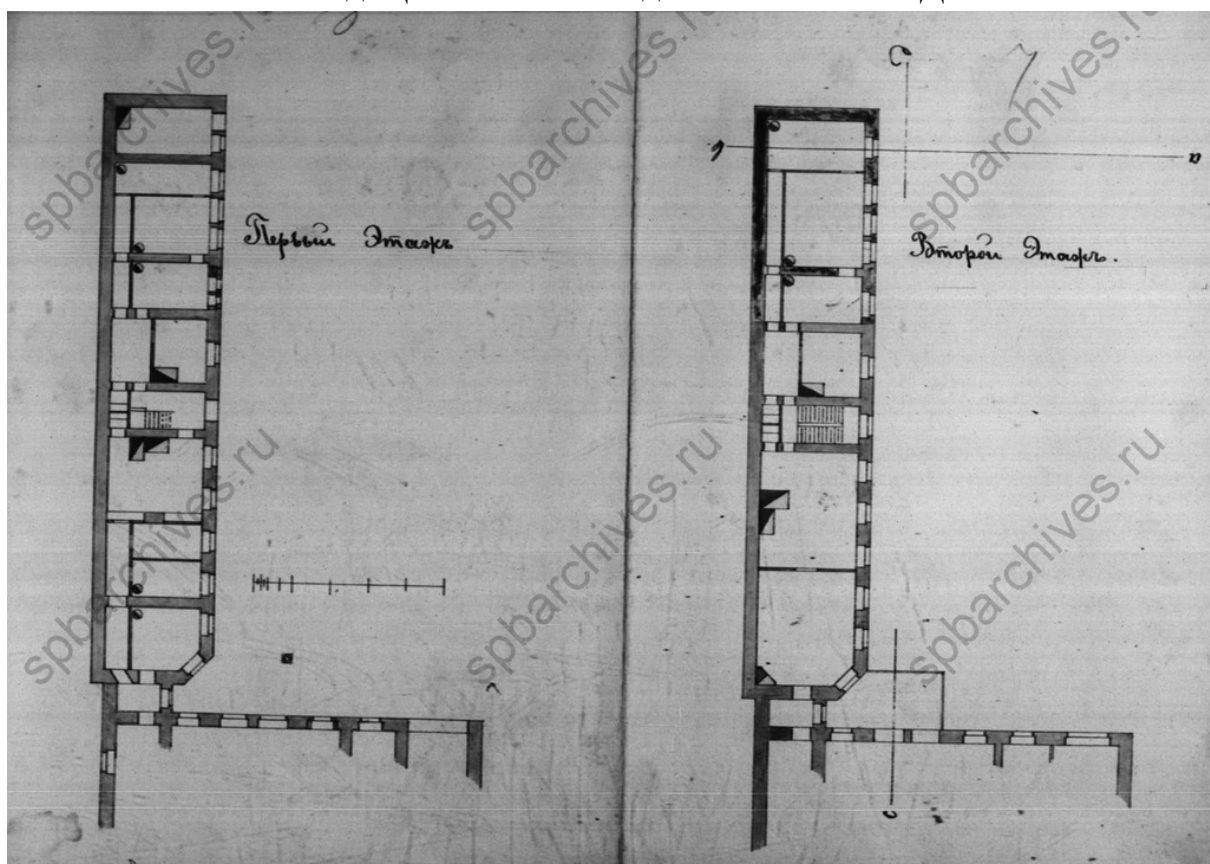
Илл. 15. План Васильевской части 2-го участка под № 35. 9 июля 1890 г. ЦГИА  
 СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 16. План двора лейтенанта Павла Викторовича Соколова Васильевской части 1-го участка № 48 по Среднему проспекту. 23 мая 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

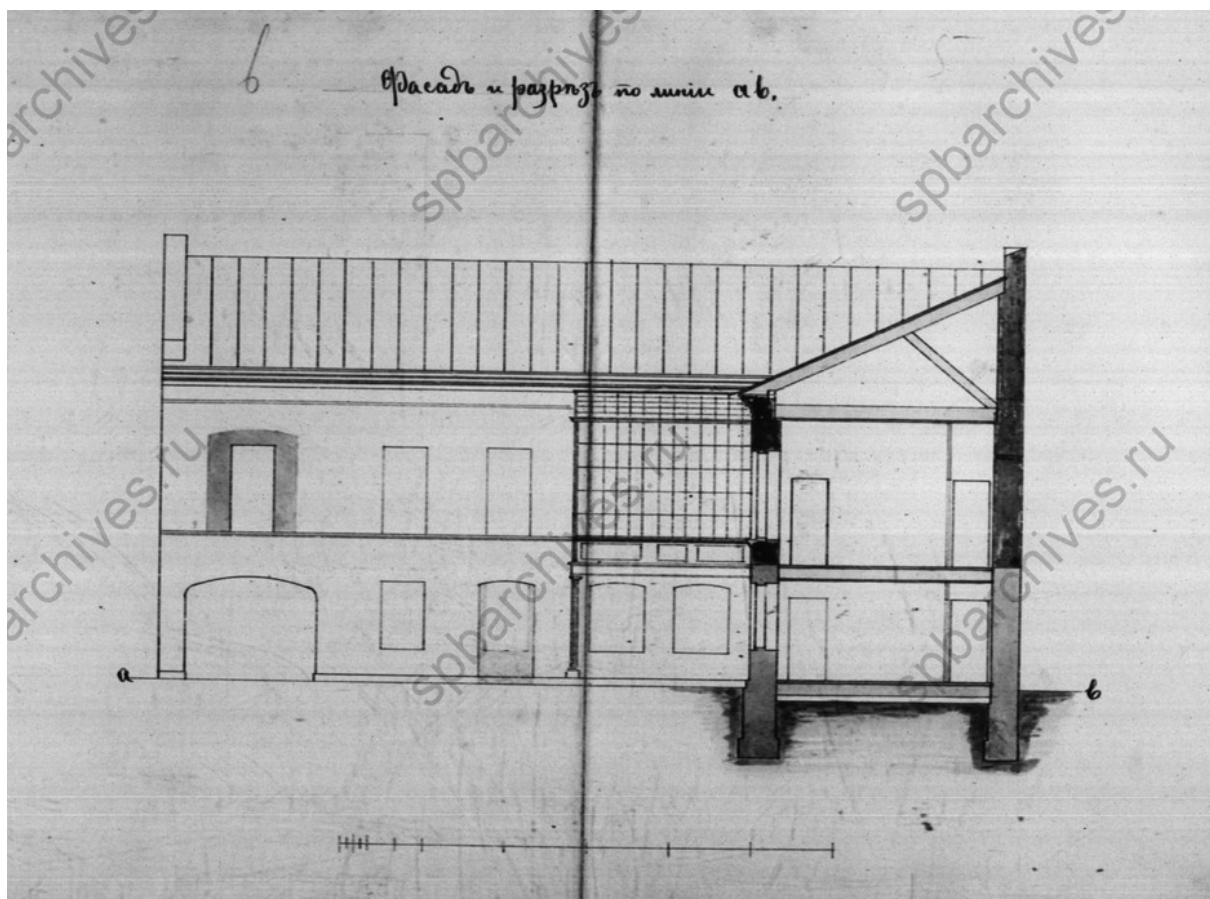


Илл. 17. Фасад. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

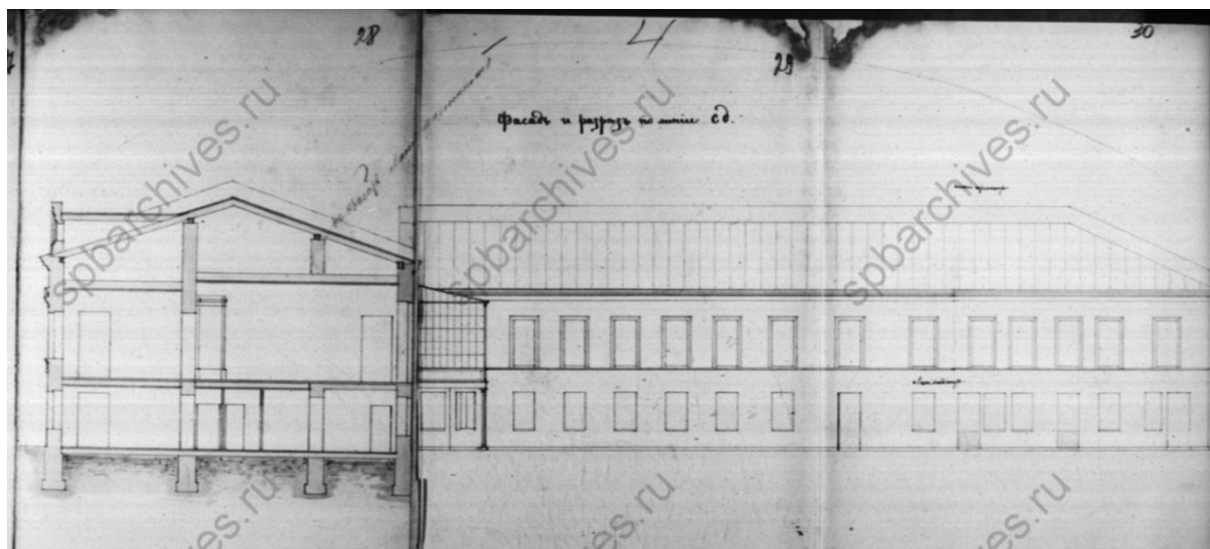


Илл. 18. Первый и второй этаж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

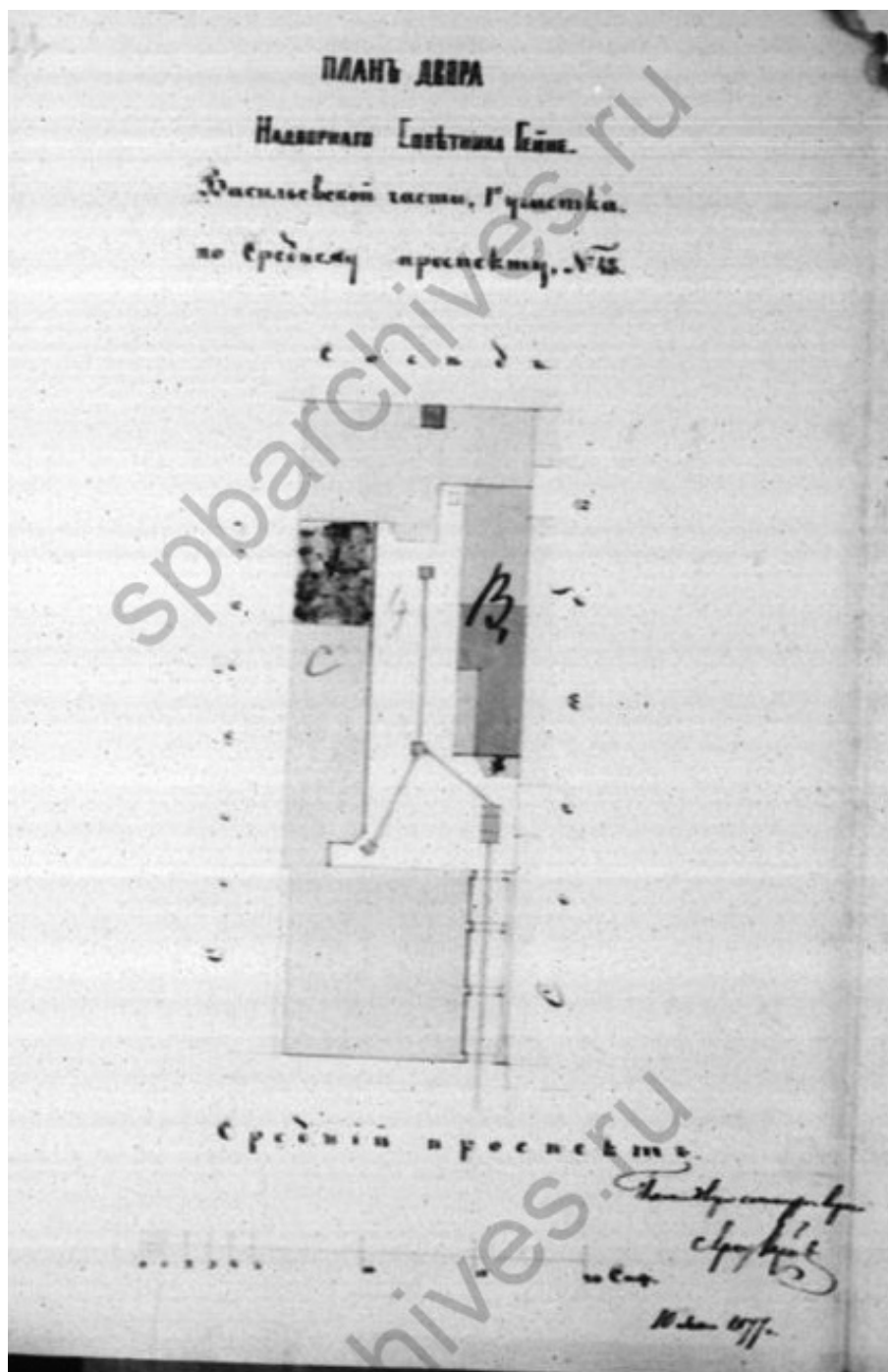




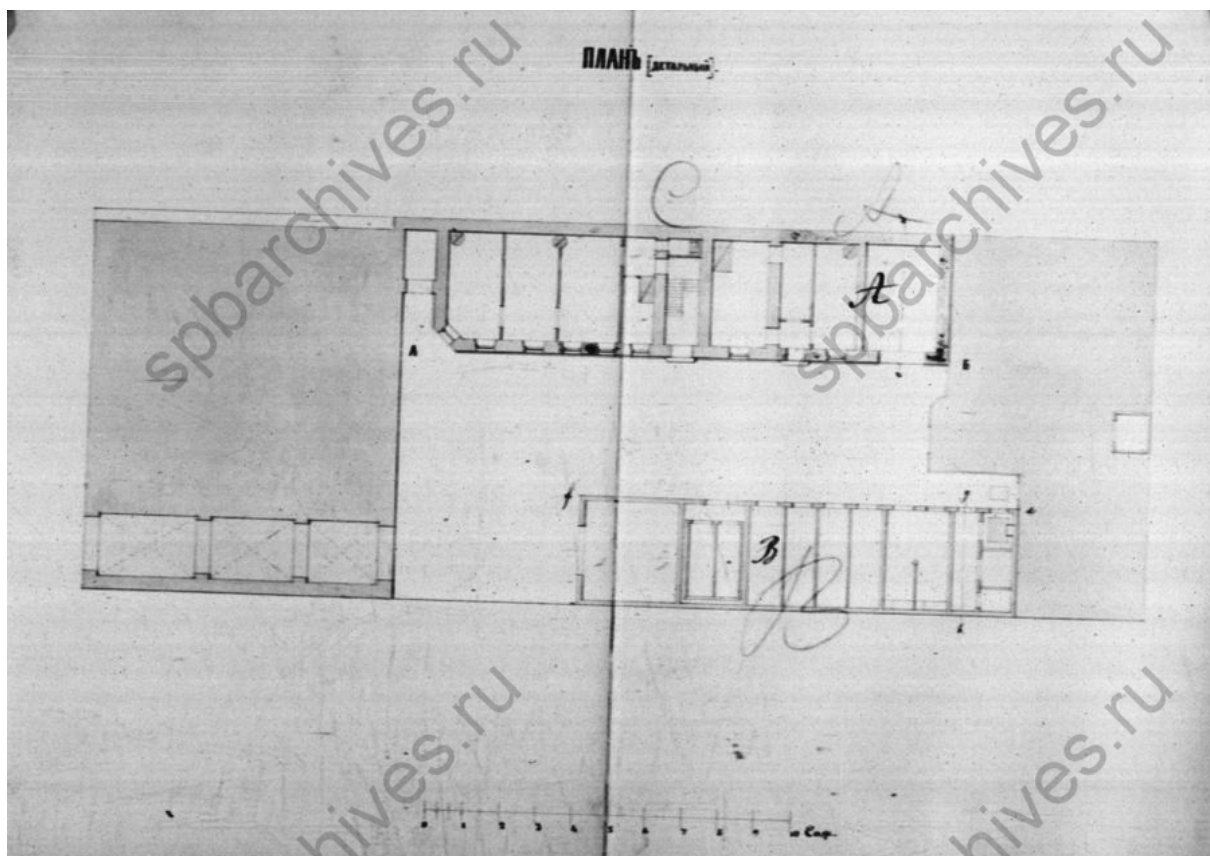
Илл. 19. Фасад разрез по линии ав. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



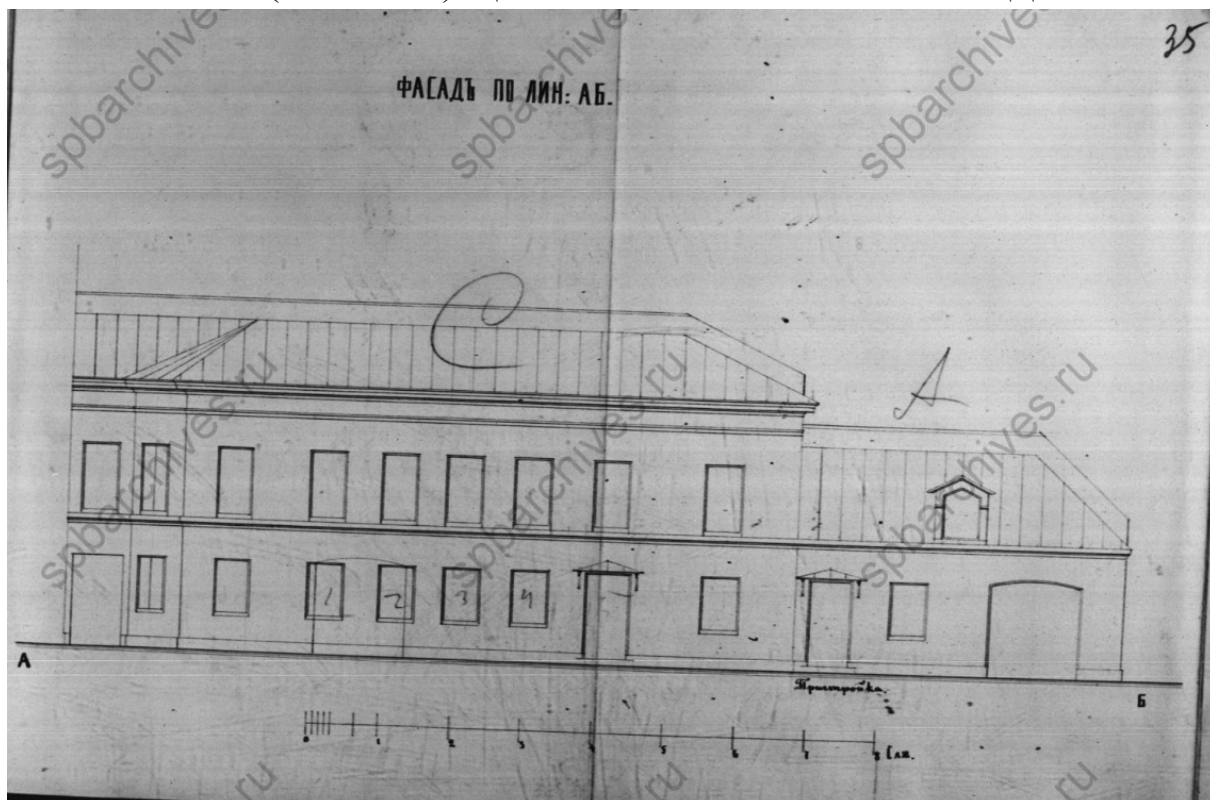
Илл. 20. Фасад и разрез по линии сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



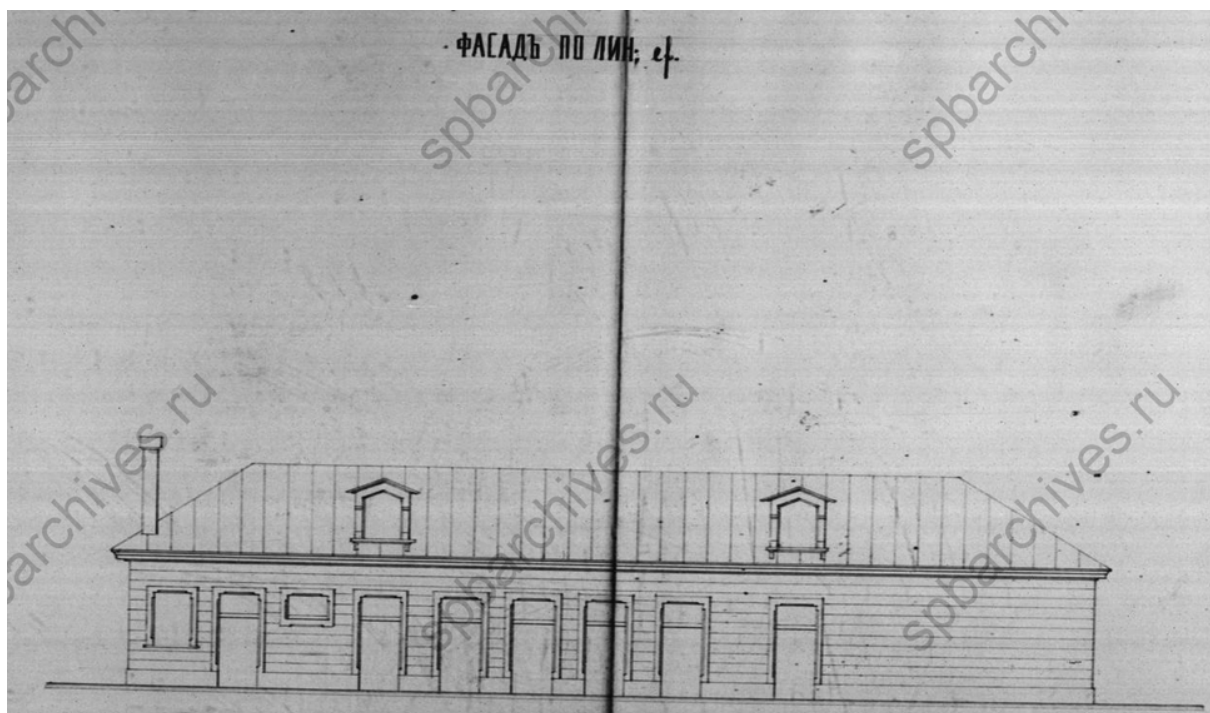
Илл. 21. План двора Надворного Советника Гейне. Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



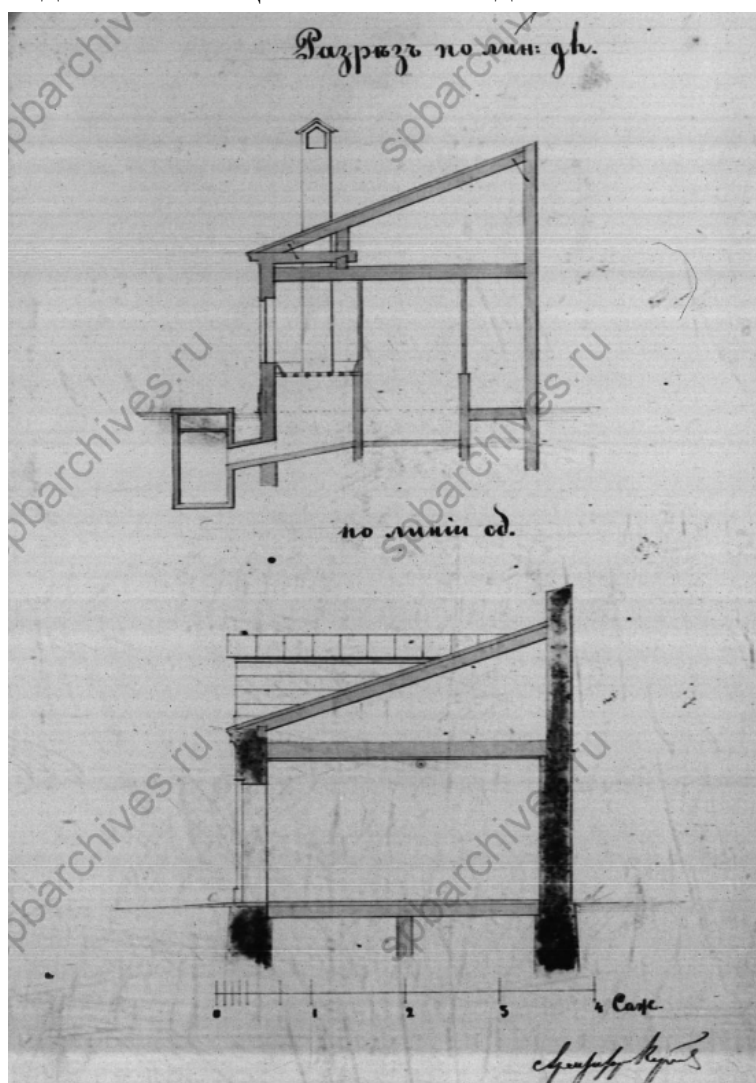
Илл. 22. План (детальный). ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 23. Фасад по лин. АБ. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

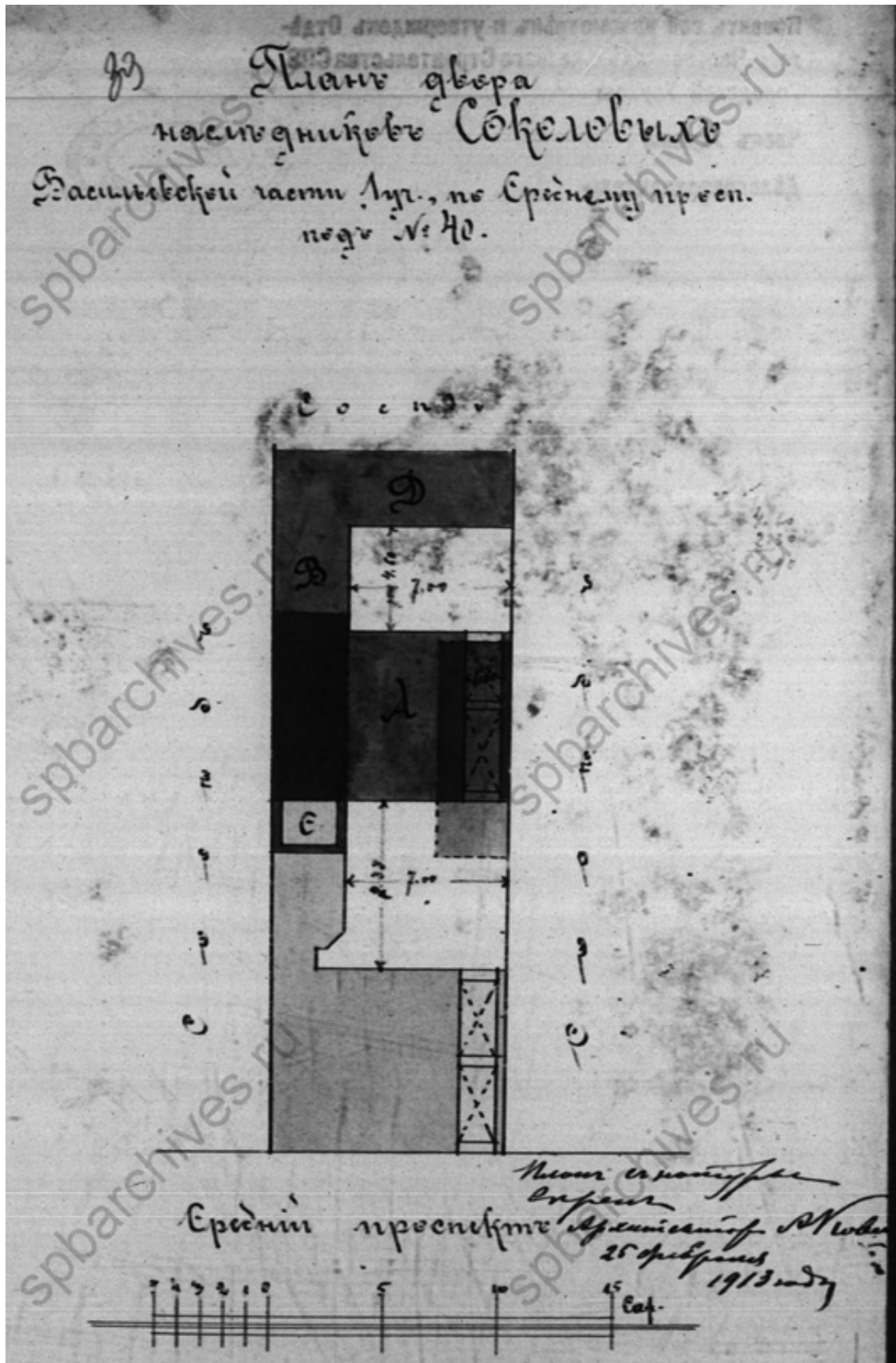


Илл. 24. Фасад по лин. еф. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

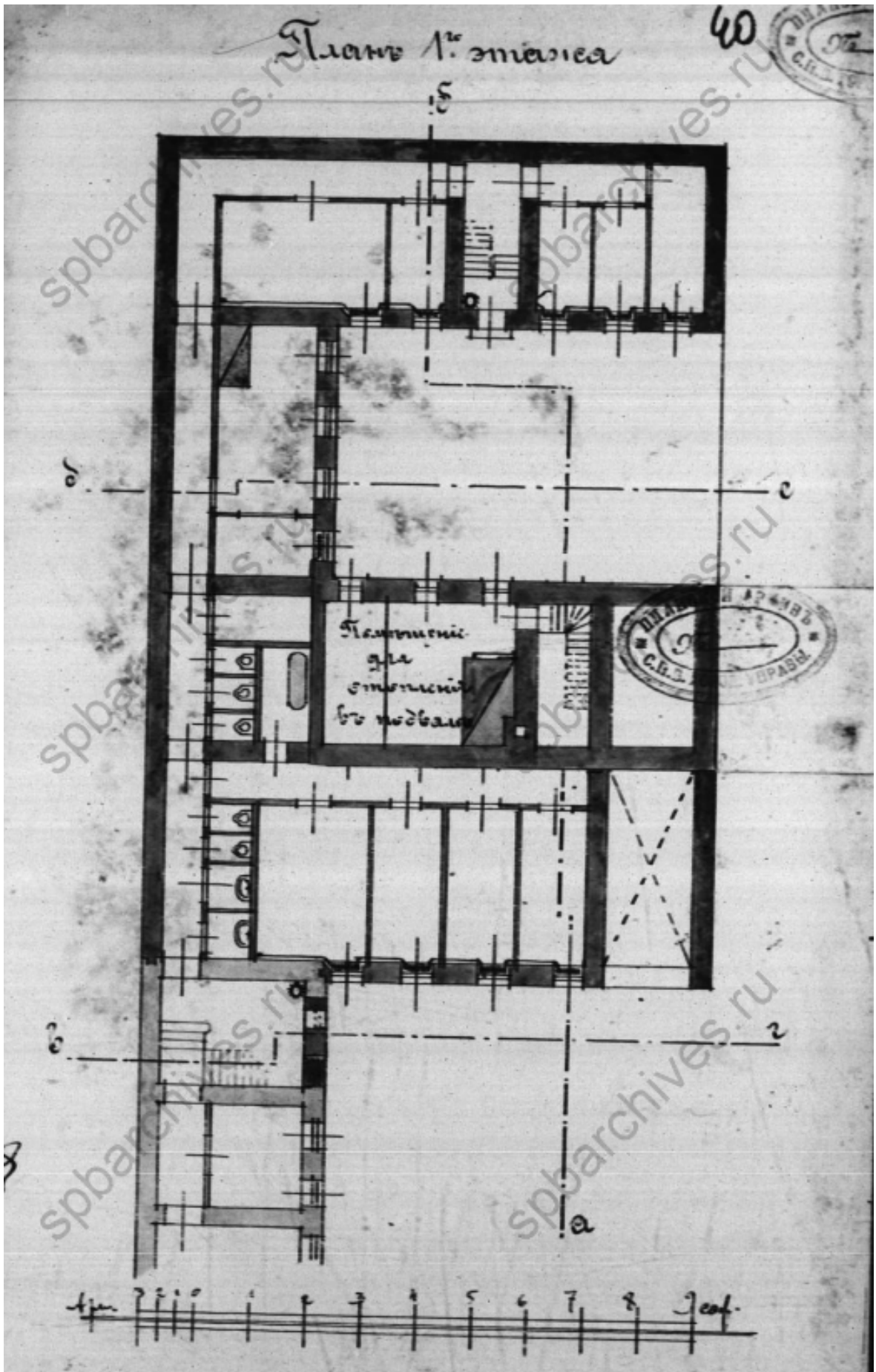


Илл. 25. Разрез по лин. gh и по лин ед. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

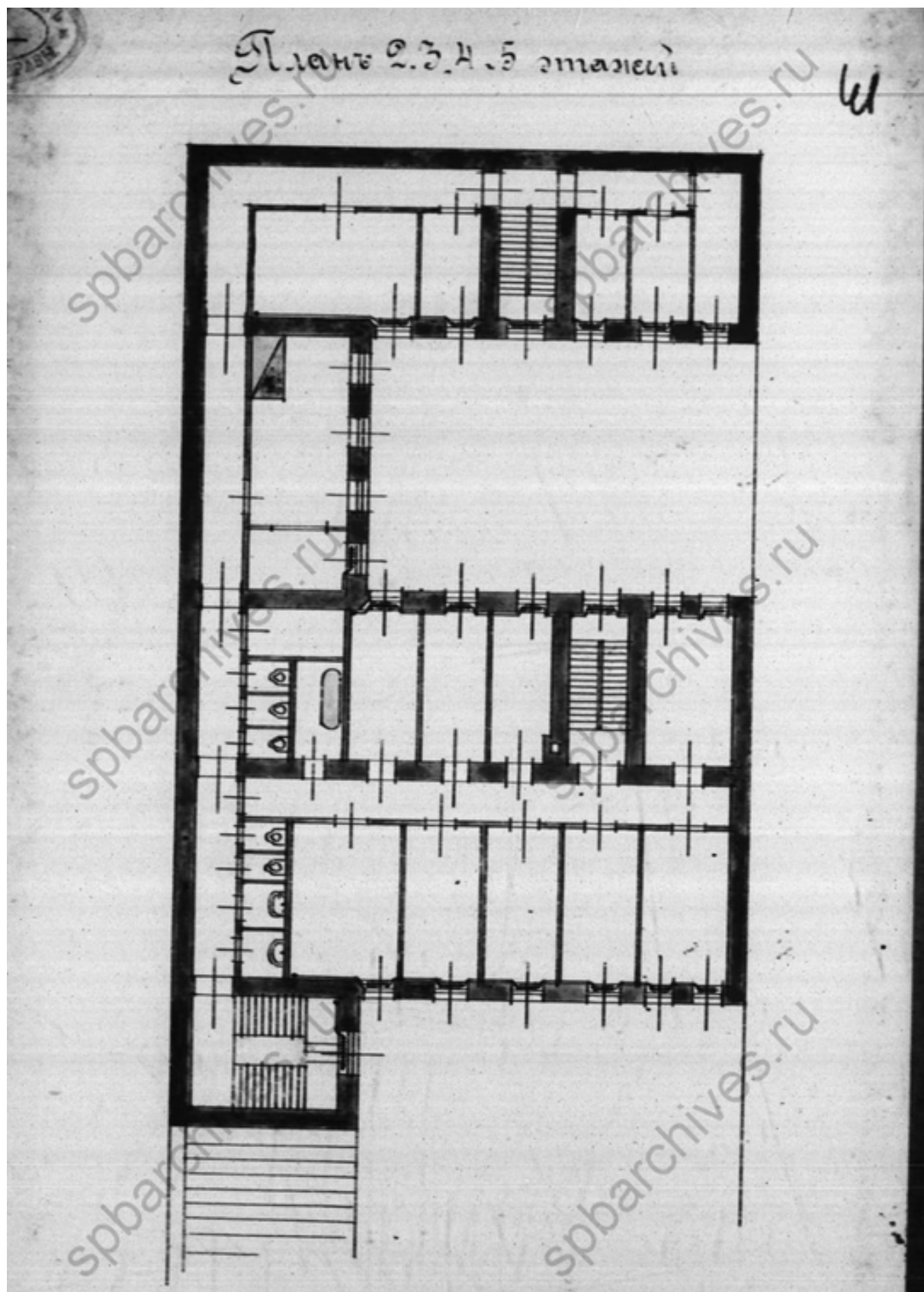




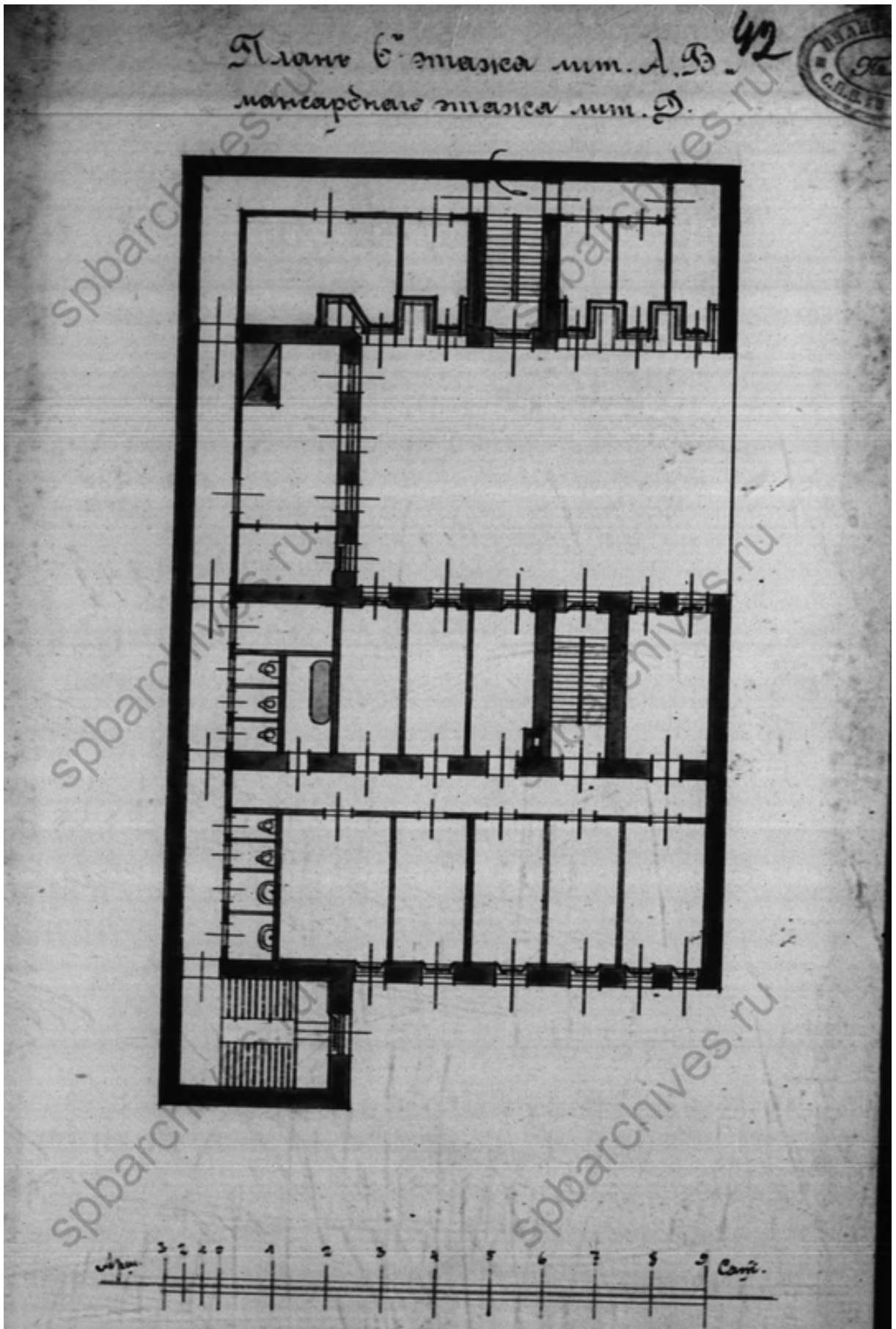
Илл. 26. План двора наследников Соколовых Васильевской части 1-й уч. по Среднему проспекту под № 40. 25 февраля 1913 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



Илл. 27. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

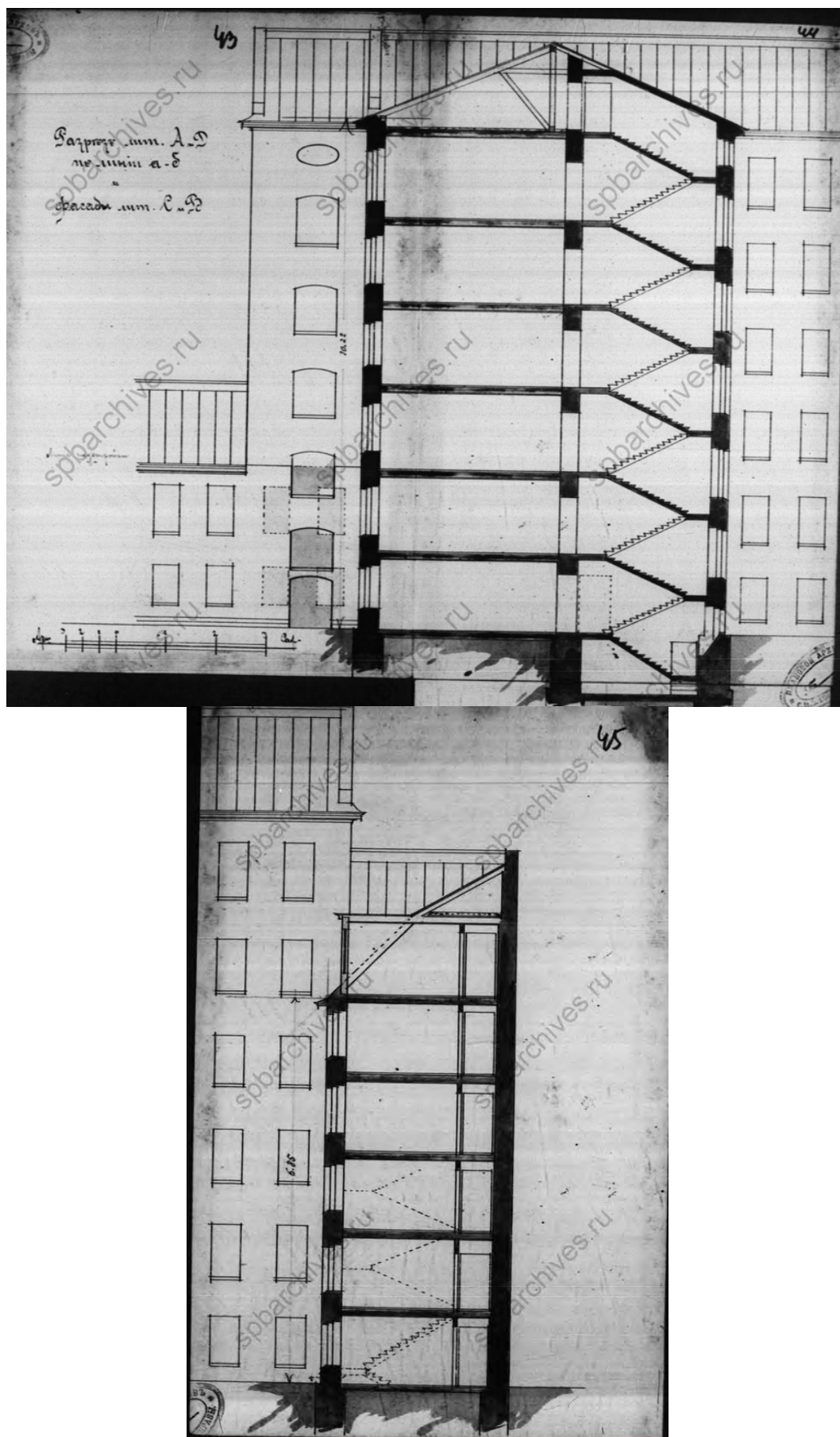


Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

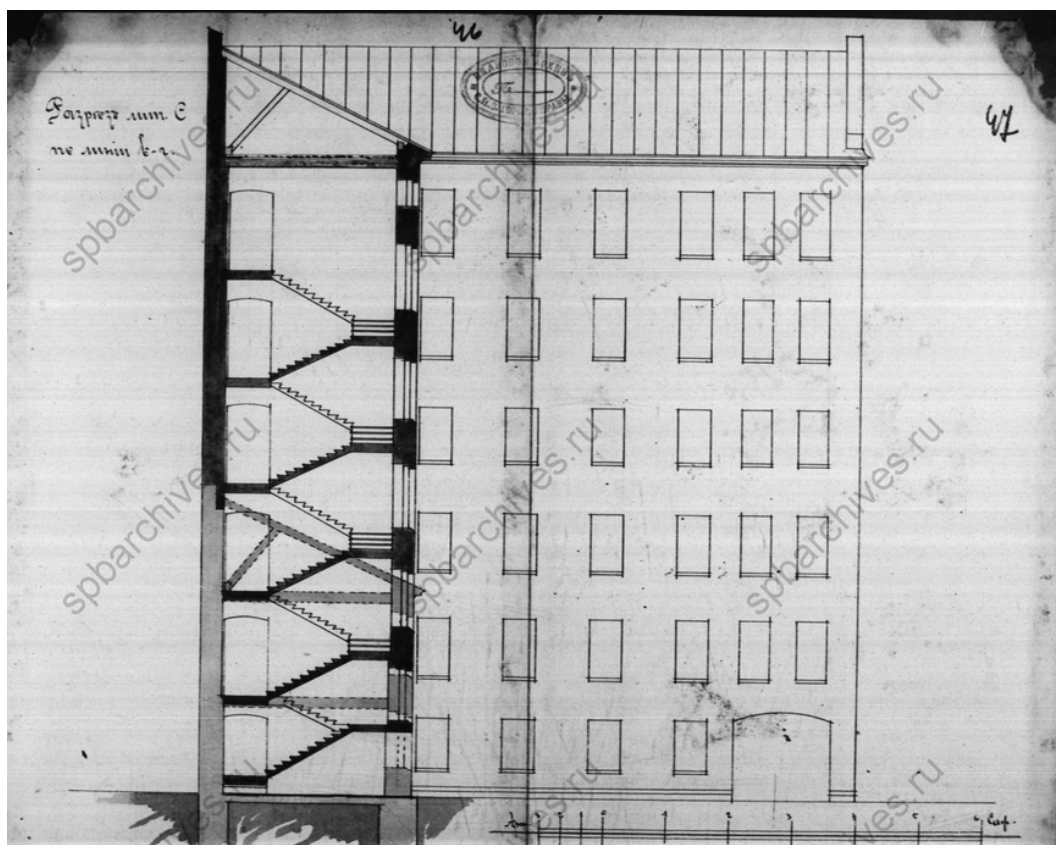


Илл. 29. План 6-го этажа лит. А, В и мансардного этажа лит. Д. ЦГИА СПб.  
Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

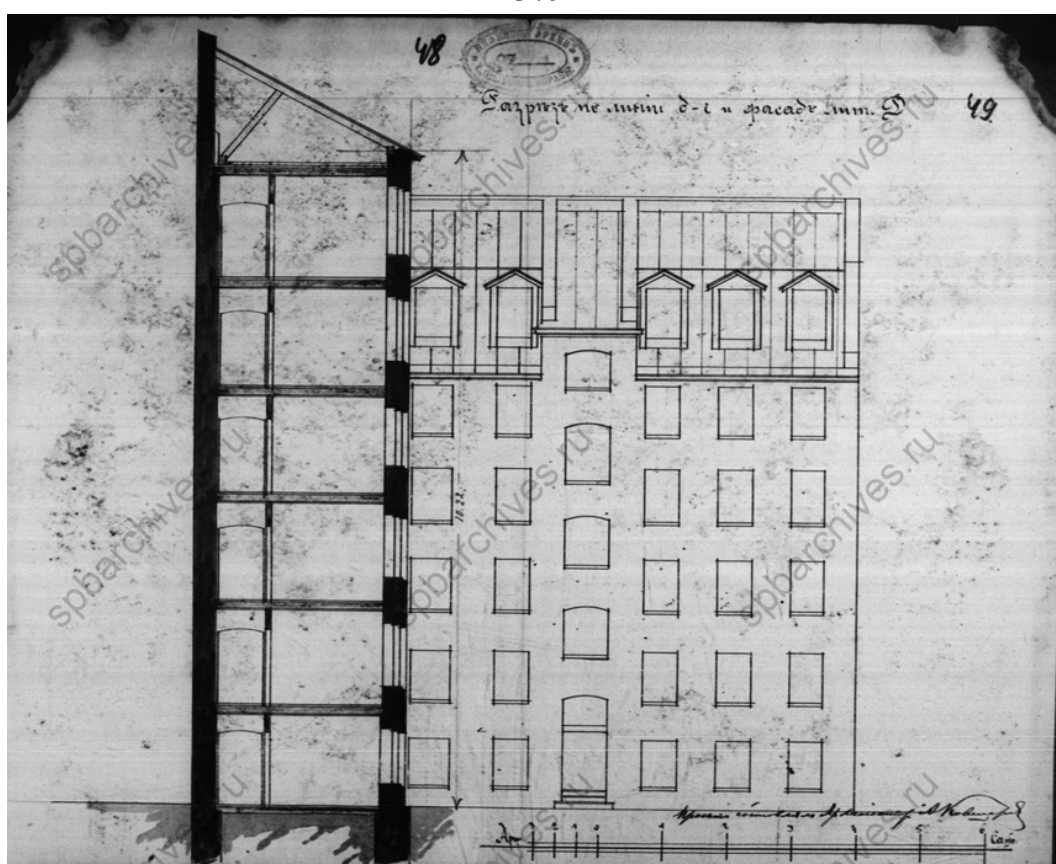




Илл. 30. Разрез лит. А и Д по линии а-б и фасады лит. С и В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

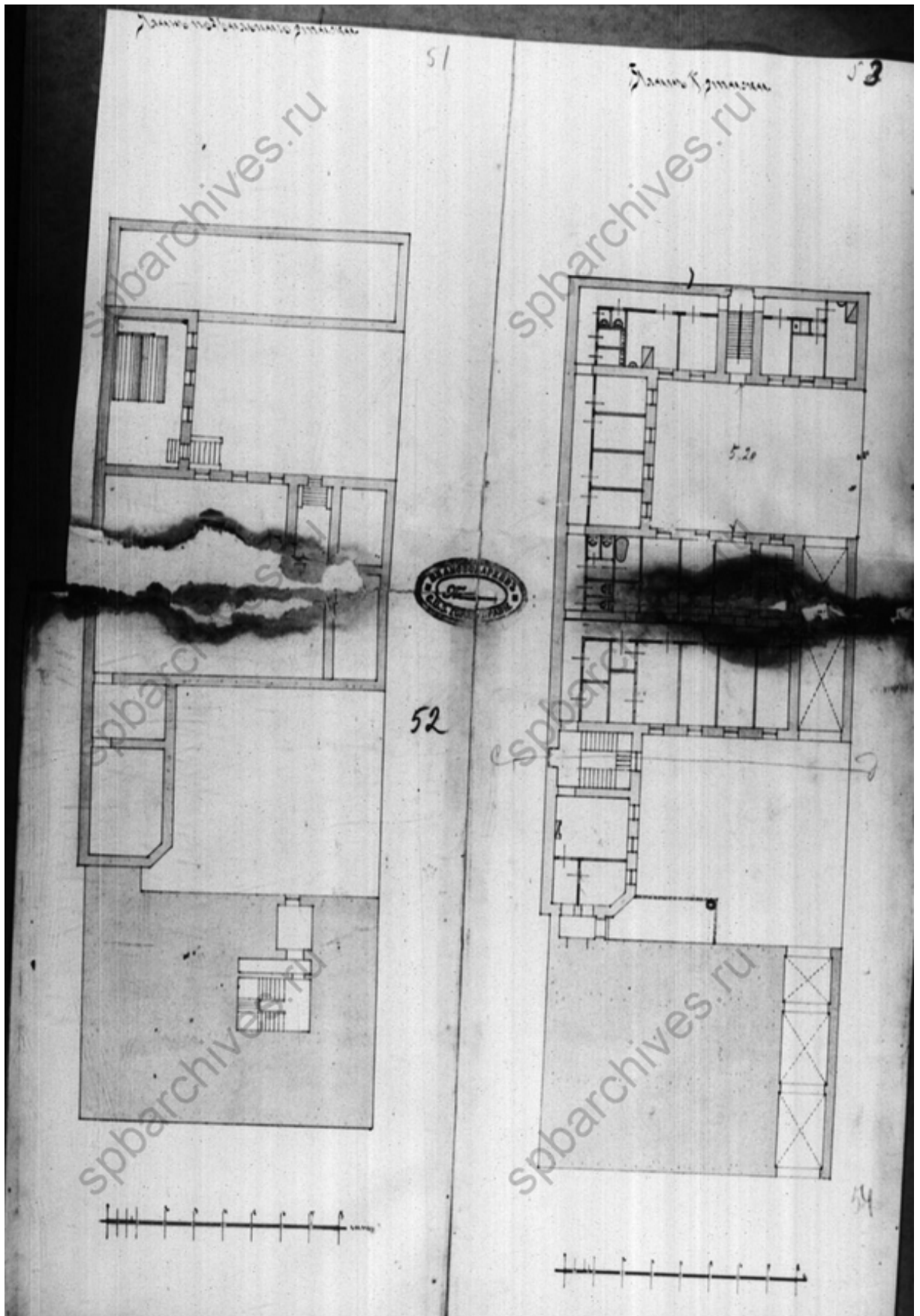


Илл. 31. Разрез лит. С по линии в-г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 32. Разрез по линии д-с и фасад лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

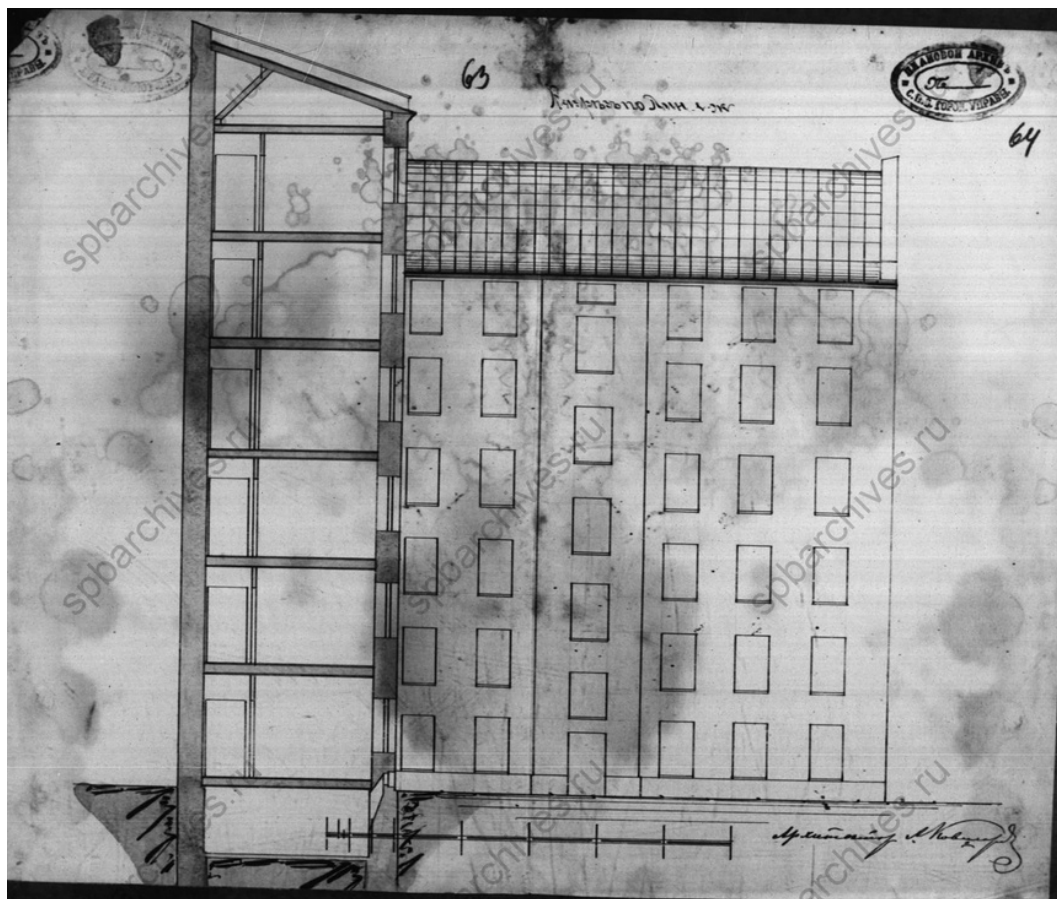




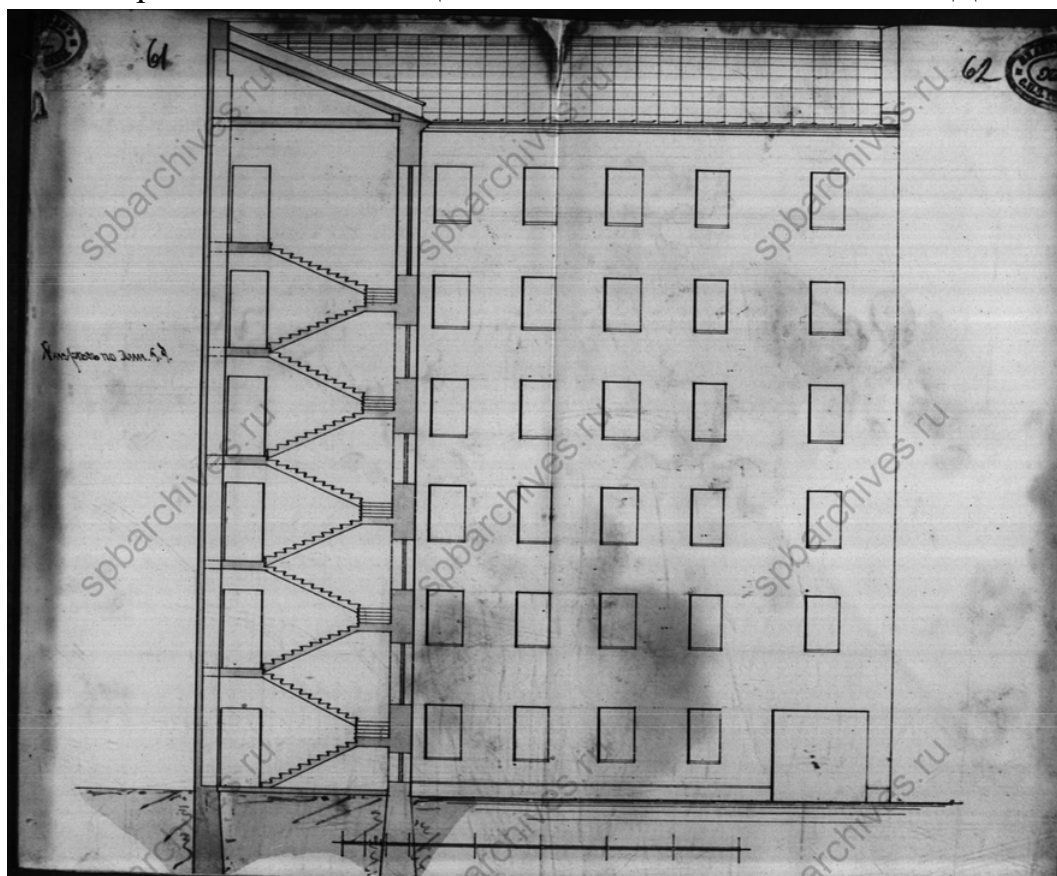
Илл. 34. План подвального этажа. План 1 этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.



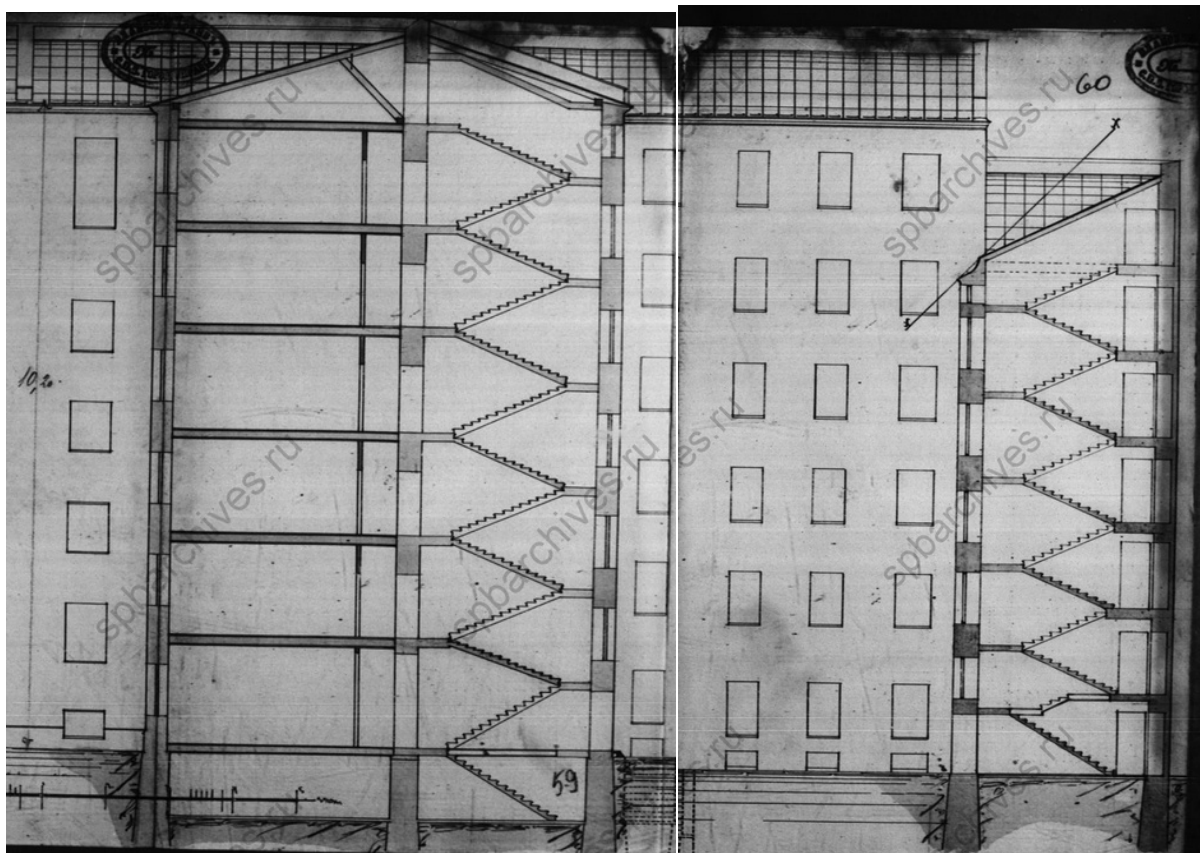
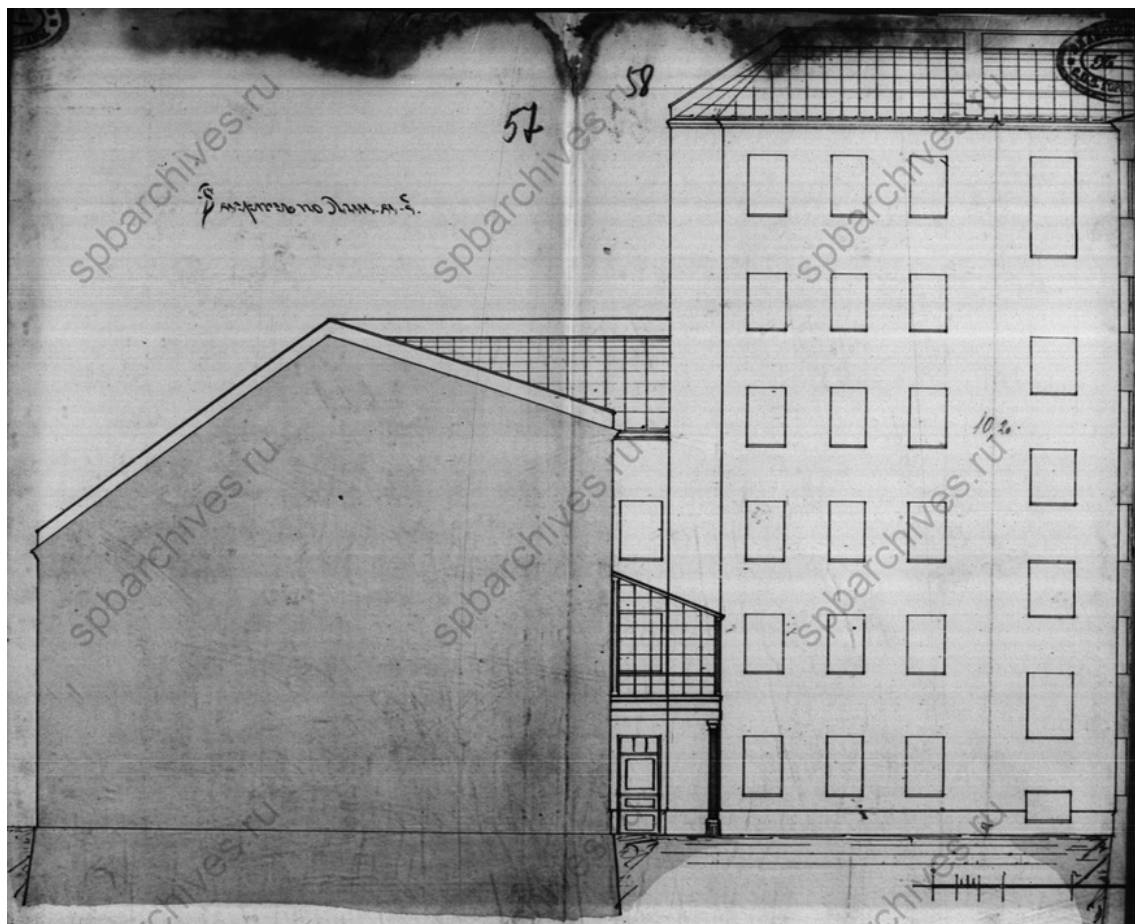




Илл. 36. Разрез по линии е-ж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 37. Разрез по лин с-д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.



Илл. 38. Разрез по лин. а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 2379.

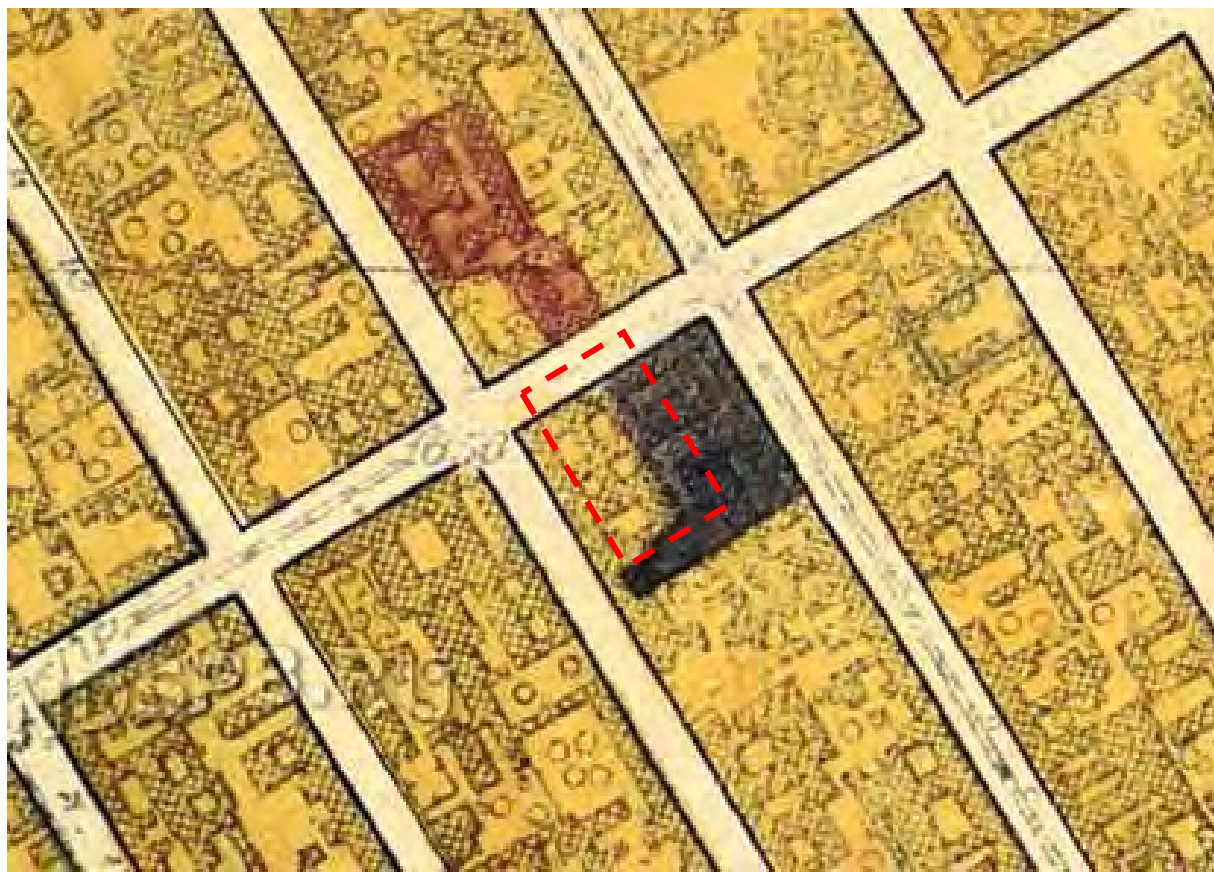


Илл. 39. Фрагмент фото 1930 г. Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга. СПб: «Белое и Чёрное», 2005. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.



Илл. 40. Топоъемка Ленинграда. 1947 г. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.

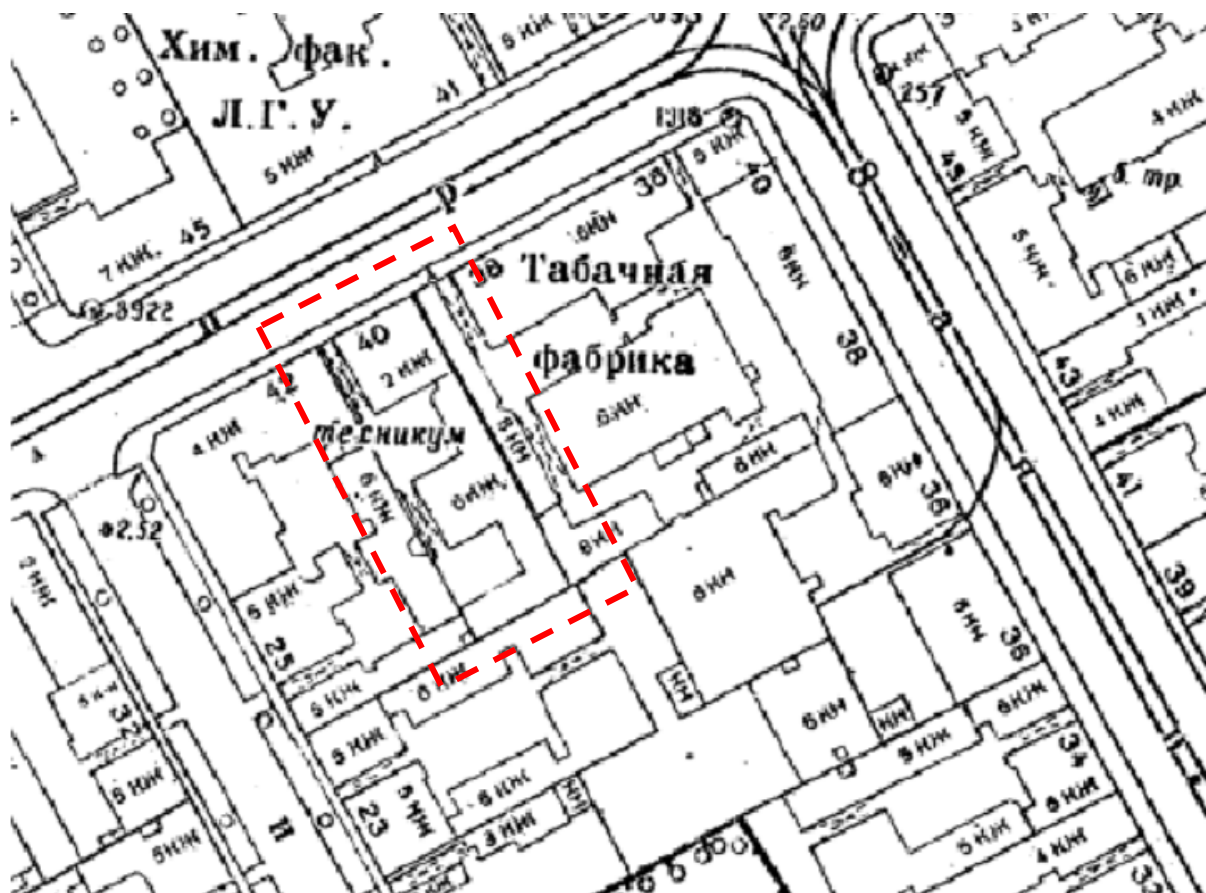




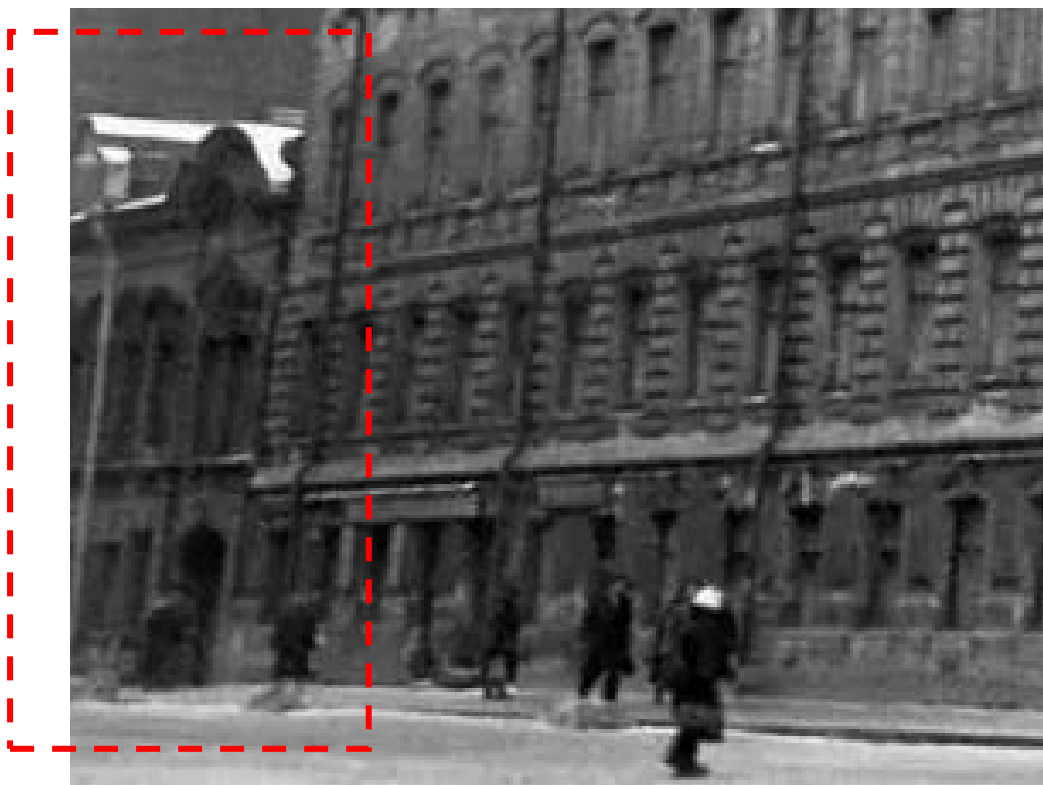
Илл. 41. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Сентябрь 1948 г.



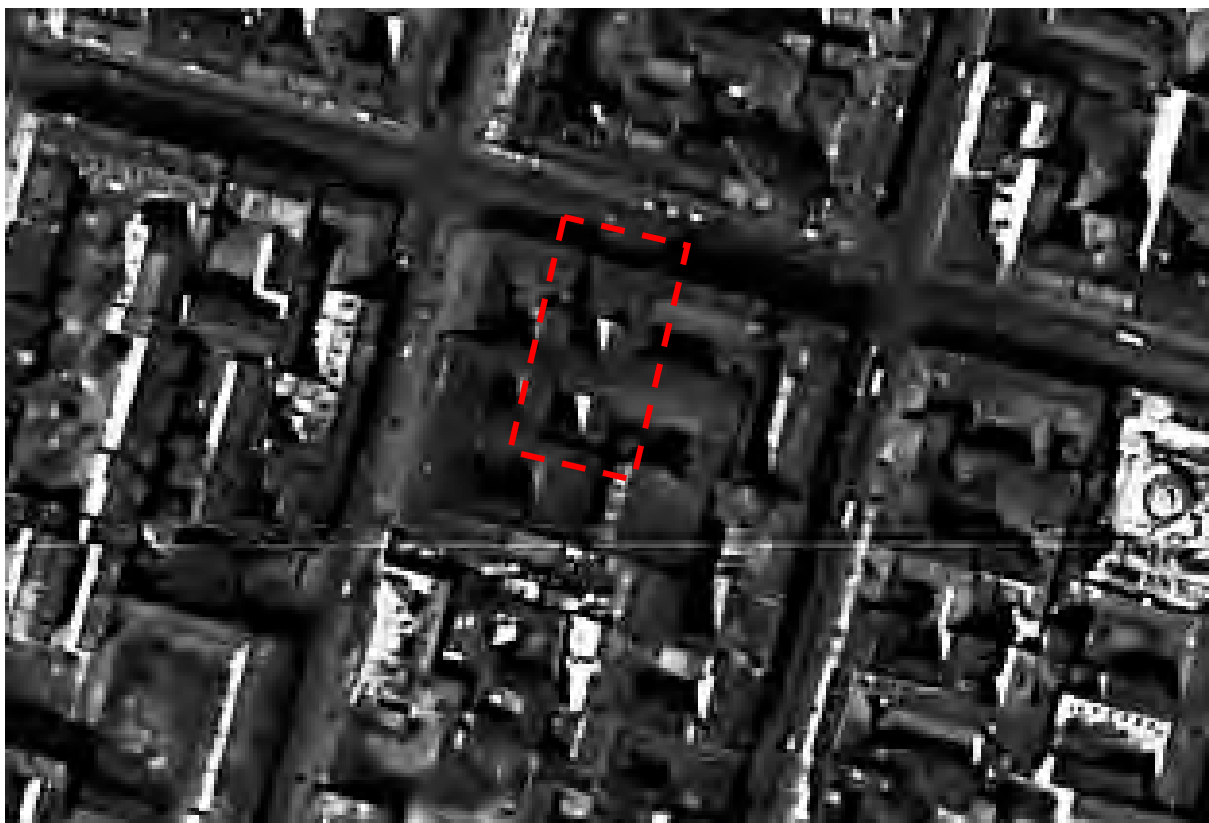
Илл. 42. Вид на главный фасад исследуемого дома по адресу: Средний пр. В.О., 40. 1950-1960-х гг. Источник: <http://www.citywalls.ru/photo107410.html>.



Илл.43. Топоъемка Ленинграда. 1957-60 гг. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.



Илл. 44. Фрагмент фото 1962-1963 гг. Доходный дом Л.И.Бреше. Из фотоархива Василеостровского района, размещенного Майей Степановой. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.



Илл. 45. Фрагмент аэрофотосъемки 1966 г. Источник: <http://retromap.ru/>.

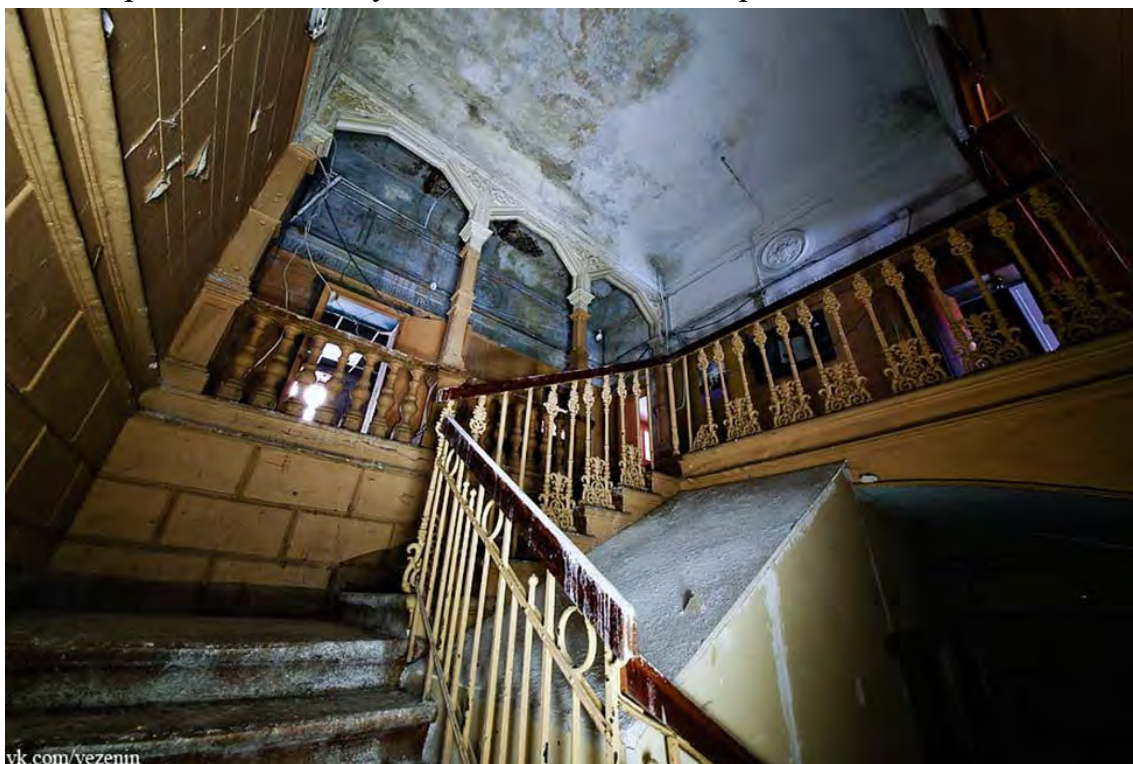


Илл. 46. Фото 2007 год. Фото Марианны Несиной. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovi/>.





Илл. 47. Топоъемка Ленинграда. 2009 г. Фрагмент. ГУЦИОГД ГК №1. ООО «Морион» 1946. Текущее состояние на ноябрь 2009 г. Кв. 2428-08.

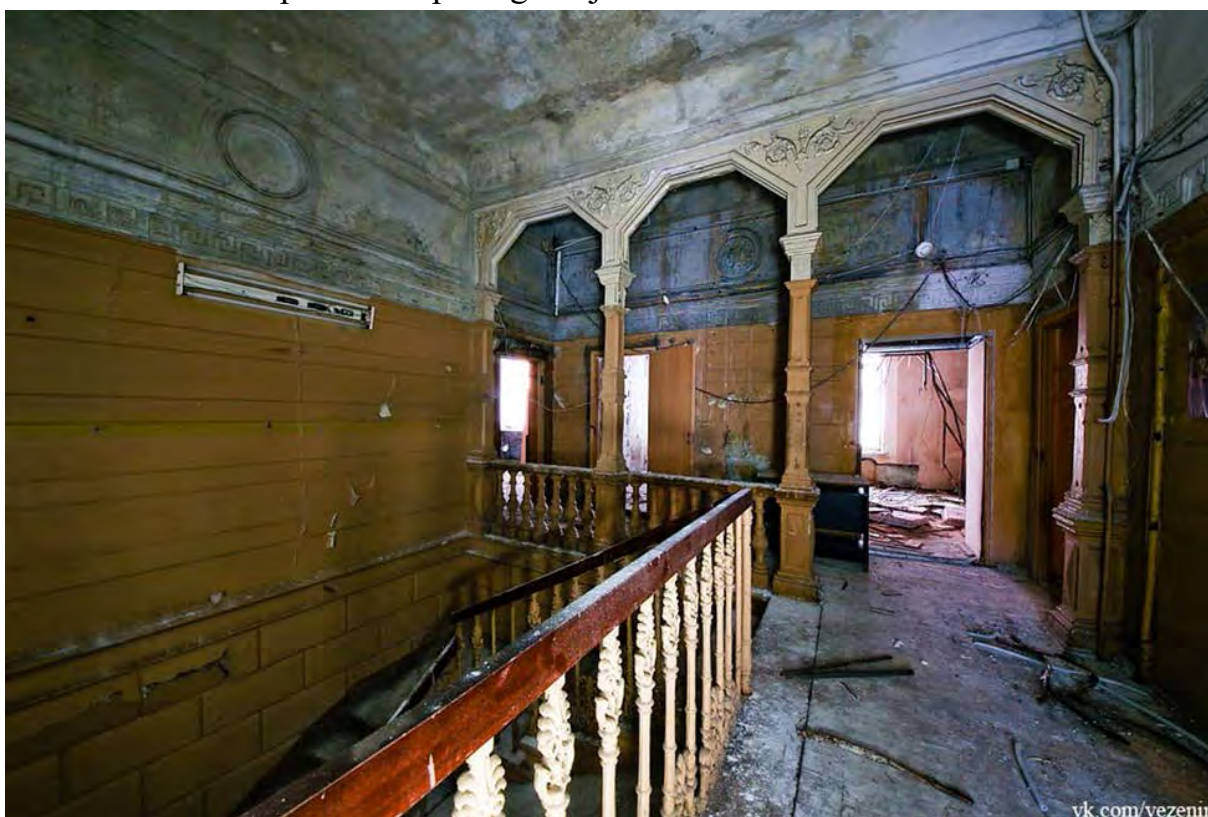


Илл. 48. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.





Илл. 49. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>



Илл. 50. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.





Илл. 51. Утраты интерьеров в доме. Фото Сергея Алесова. Источник:  
<https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovoi/>.



Илл. 52. Фото Сергея Алесова. Источник:  
<https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovoi/>.

## Список иллюстраций.

- Илл.1. Фрагмент плана С.Петербурга в 1738 г. ст. П.Н.Петров. Архив РНБ.
- Илл. 2. Фрагмент плана Васильевской части, 2-го Квартала. 1798 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 168. Дело 319.
- Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города С.Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта.
- Илл. 4. Васильевская часть. Фрагмент. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. – СПб, 1849.
- Илл. 5. Фасад существующему дому жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 6. Фасад дому предполагаемому к перестройке. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 7. План 1-го этажа. План 2-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 8. Разрез по линии а/в и фасад надворному флигелю под литерою В. Разрез флигеля. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 9. Фасады, планы и разрезы дворовых построек («аранжереи», беседки, ледника и мусорной ямы). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 10. Генеральный план дому, жены Действительного Статского Советника, Варвары Ивановны Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала № 212/35. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 11. План двора дома вдовы Действительной Статской Советницы Турчаниновой, состоящий в Васильевской части 2-го квартала по Среднему проспекту под № 48. 28 августа 1860 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 12. План двора надворного Советника Г. Гейне Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. Сентябрь 1877 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 13. План по линии АБ. План 1-го этажа. Разрез пристройки. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 14. Планы, фасады и разрезы мусорной ямы, сарая и ледника. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 15. План Васильевской части 2-го участка под № 35. 9 июля 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 16. План двора лейтенанта Павла Викторовича Соколова Васильевской части 1-го участка № 48 по Среднему проспекту. 23 мая 1890 г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 17. Фасад. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 18. Первый и второй этаж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.

- Илл. 19. Фасад разрез по линии ав. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 20. Фасад и разрез по линии сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 21. План двора Надворного Советника Гейне. Васильевской части 1-го участка по Среднему проспекту № 48. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 22. План (детальный). ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 23. Фасад по лин. АБ. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 24. Фасад по лин. ef. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 25. Разрез по лин. gh и по лин сд. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 26. План двора наследников Соколовых Васильевской части 1 уч. по Среднему просп. под № 40. 25 февраля 1913 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 27. План 1-го этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 28. План 2, 3, 4, 5 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 29. План 6-го этажа лит. А, В и мансардного этажа лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 30. Разрез лит. А и Д по линии а-б и фасады лит. С и В. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 31. Разрез лит. С по линии в-г. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 32. Разрез по линии д-с и фасад лит. Д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 33. План 2 марта 1914 года. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 34. План подвального этажа. План 1 этажа. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 35. План 1 этажа. План 2, 3, 4, 5 и 6 этажей. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 36. Разрез по линии е-ж. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 37. Разрез по лин с-д. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 38. Разрез по лин. а-б. ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 2379.
- Илл. 39. Фрагмент фото 1930 г. Памятники промышленной архитектуры Санкт-Петербурга. СПб: «Белое и Чёрное», 2005. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.
- Илл. 40. Топо съемка Ленинграда. 1947 г. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.
- Илл. 41. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Сентябрь 1948 г.
- Илл. 42. Вид на главный фасад исследуемого дома по адресу: Средний пр. В.О., 40. 1950-1960-х гг. Источник: <http://www.citywalls.ru/photo107410.html>.

Илл.43. Топо съемка Ленинграда. 1957-60 гг. Фрагмент. Трест ГРИИ Кв. 2428-08.

Илл. 44. Фрагмент фото 1962-1963 гг. Доходный дом Л.И.Бреше. Из фотоархива Василеостровского района, размещенного Майей Степановой. Источник: <https://pastvu.com/p/135697>.

Илл. 45. Фрагмент аэрофотосъемки 1966 г. Источник: <http://retromap.ru/>.

Илл. 46. Фото 2007 год. Фото Марианны Несиной. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Илл. 47. Топо съемка Ленинграда. 2009 г. Фрагмент. ГУЦИОГД ГК №1. ООО «Морион» 1946. Текущее состояние на ноябрь 2009 г. Кв. 2428-08.

Илл. 48. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.

Илл. 49. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>

Илл. 50. Часть парадной лестницы особняка В. И. Турчаниновой (Средний пр. В.О., дом 40). Дата съемки 2014 год. Автор фото: Роман Везенин. Источник: <https://save-sp-burg.livejournal.com/2382811.html>.

Илл. 51. Утраты интерьеров в доме. Фото Сергея Алесова. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

Илл. 52. Фото Сергея Алесова. Источник: <https://protect812.com/2017/10/24/osobniak-turchaninovo/>.

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия**





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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окуд

20.08.2018

№ 329-р

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

В соответствии с пунктом 12 статьи 9.2, статьей 18 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 3.1 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 01.12.2016 № 3-11967), с учетом решения рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 12.07.2017:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Особняк В.И. Турчаниновой», первая треть XIX в., 1855-1859 гг., архитектор И.И. Цим, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

2. Исключить из Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., 40, числящийся под номером 614 в указанном списке.



3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объектов, указанных в пункте 1 распоряжения, о включении объектов культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

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

Председатель КГИОП

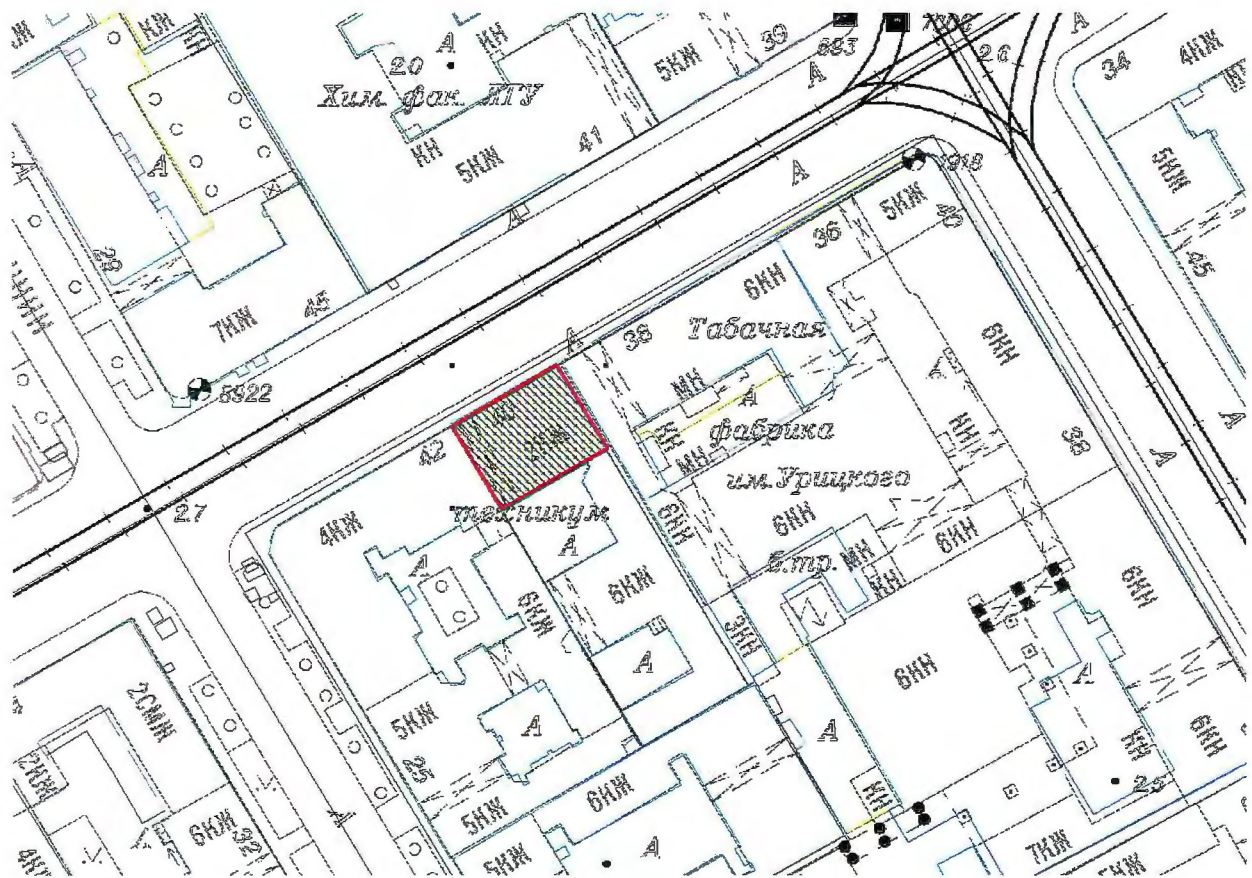


С.В. Макаров

Приложение №1  
к распоряжению КГИОП  
от 20.08.18 № 329-р

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой»  
(далее объект культурного наследия)  
Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит.А.

**1. Схема границ территории объекта культурного наследия:**



Масштаб 1:2000

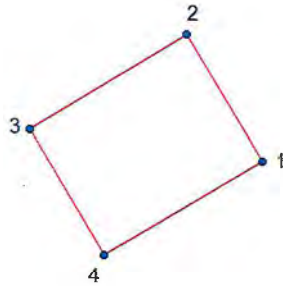
**Условные обозначения:**

 Объект культурного наследия регионального значения

## 2. Описание границы территории объекта культурного наследия:


Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

## 3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия:



### Условные обозначения:

 Граница территории.

 1 Номер характерной (поворотной точки)

Координаты характерных (поворотных) точек  
в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток)

№ характерной точки	X(километры)	Y(километры)
1	94,9215973	111,4343811
2	94,9363884	111,4255142
3	94,9254	111,4072
4	94,9107034	111,415832



Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 20.08.18 № 329-р

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

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

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

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

**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия**



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

31.08.2018

№ 344-р

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., 40, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 15.01.2015 № 10-14/16 «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Особняк В.И. Турчаниновой».

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

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

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






Г.Р. Аганова



Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И.Турчаниновой»  
Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду;</p> <p>конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия (листовое железо);</p>	 
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком);</p>	



		<p>ограждение маршей –материал и техника (чугун, литье);  рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера;</p> <p>своды:</p> <p>коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде;</p> <p>коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.;</p>	    
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	

4

Архитектурно-художественное решение фасадов:

архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма;

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;

линейный руст в уровне 1-го этажа;

подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа;

правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой);

штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа;

оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа);

воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем;

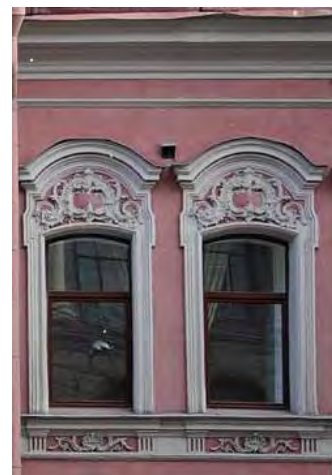
оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки;

оформление оконных проемов:

профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа;

профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики;

лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа;



гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема;



профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада;



лучковый фронтон по оси воротного проезда;

аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении;

дворовый фасад:

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада – гладкая окрашенная штукатурка;

воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки;

оконные и дверные проемы – местоположение по историческим осям;



прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада;

профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада;

профилированный венчающий карниз.





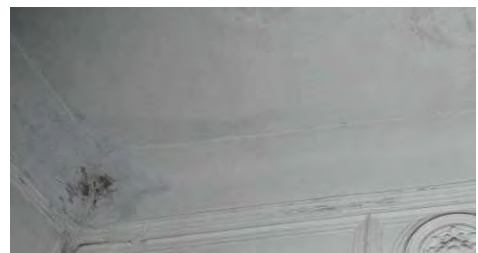
5

Декоративно-художественная отделка интерьеров:

оформление стен лестничной клетки:  
 квадратный руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой;

в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны;

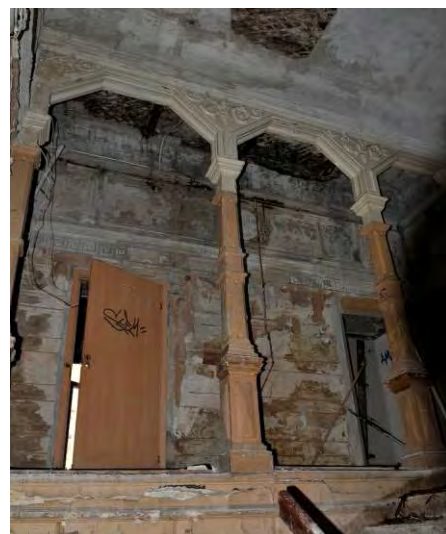
круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки, обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки;



деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни;



галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного характера;



декоративное оформление перекрытия:

профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?);



по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?);



угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?);



в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком (материал-дерево?);





дверное заполнение -  
двустворчатое, материал (дуб),  
рисунок (каждая створка на две  
фигарейные филенки);

откосы – материал (дуб),  
оформлены прямоугольными  
филенками;

профилированные наличники.



**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Материалы фотофиксации от 19 ноября 2021 года**

Схема фотофиксации. Фасады

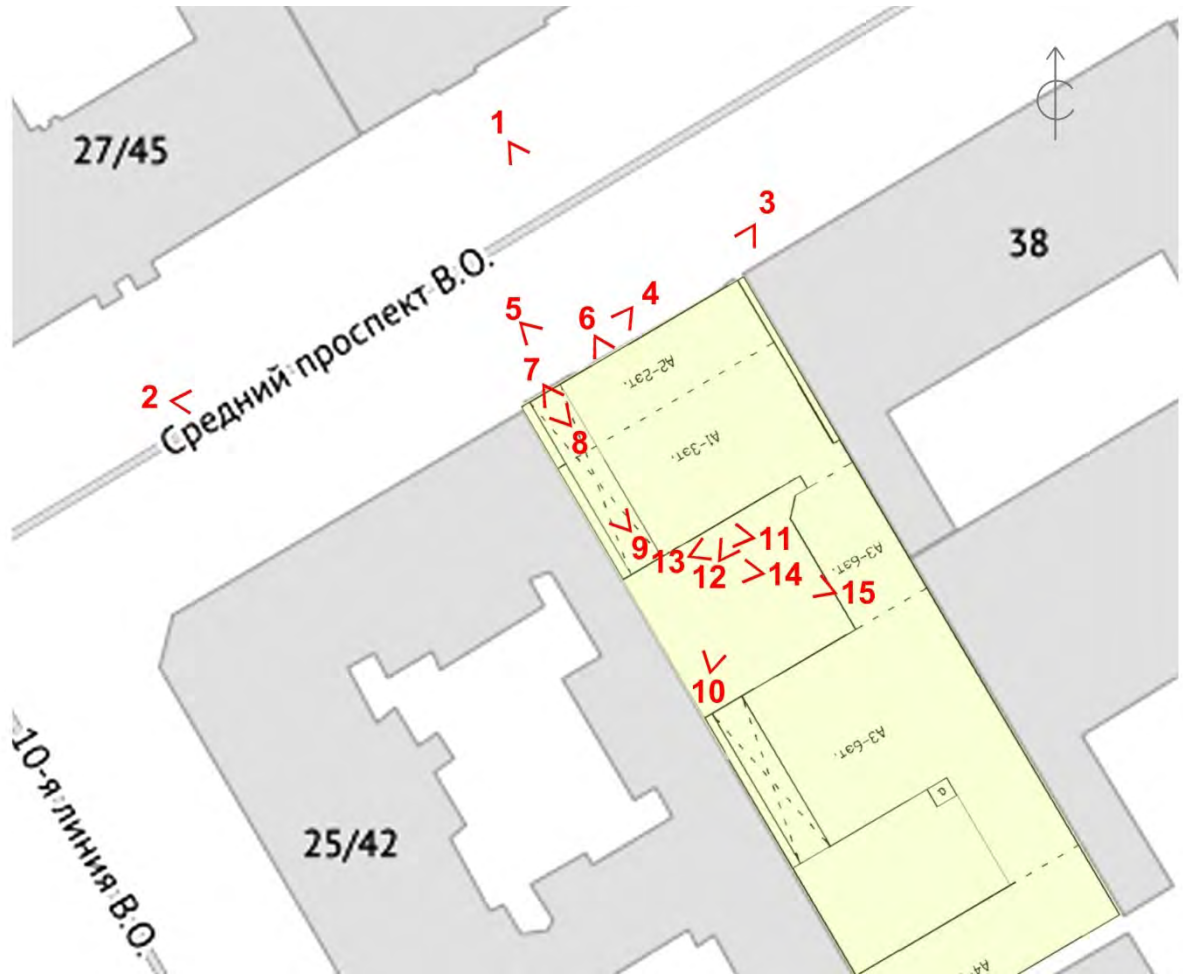


Фото 1. Лицевой фасад.





Фото 2. Вид со стороны Среднего проспекта.



Фото 3. Лицевой фасад с северо-востока.





Фото 4. Фрагмент фасада вид на западную часть.



Фото 5. Проездная арка.





Фото 6. Фрагмент лицевого фасада, оконный проем.



Фото 7. Оформление проездной арки.





Фото 8. Воротное заполнение.



Фото 9. Проездная арка, вид со двора.





Фото 10. Дворовой фасад.



Фото 11. Проемы первого этажа.





Фото 12. Крыльцо дворовое.



Фото 13. Юго-восточный угол, примыкание дворовых корпусов.



Фото 14. Юго-западный угол.

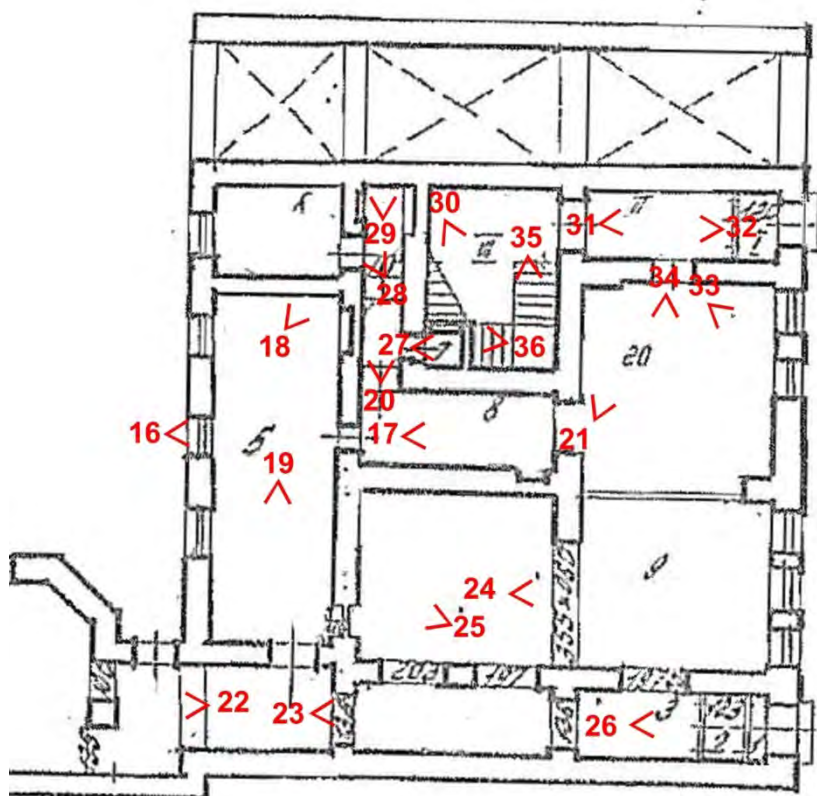




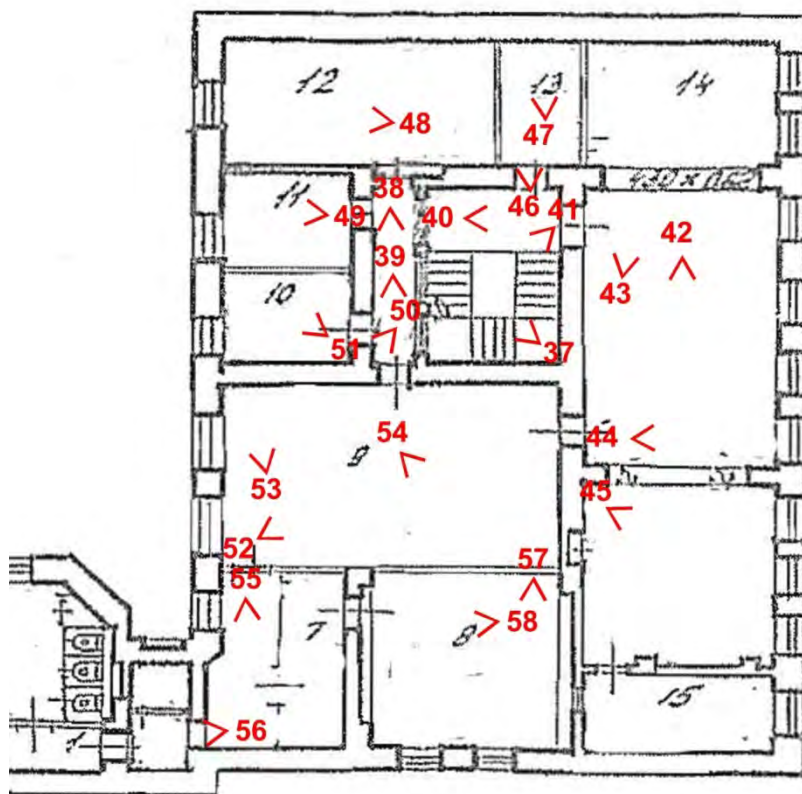
Фото 15. Вид сверху с дворового флигеля.

Схема фотофиксации. Интерьеры

1 этаж



2 этаж





## 3 этаж

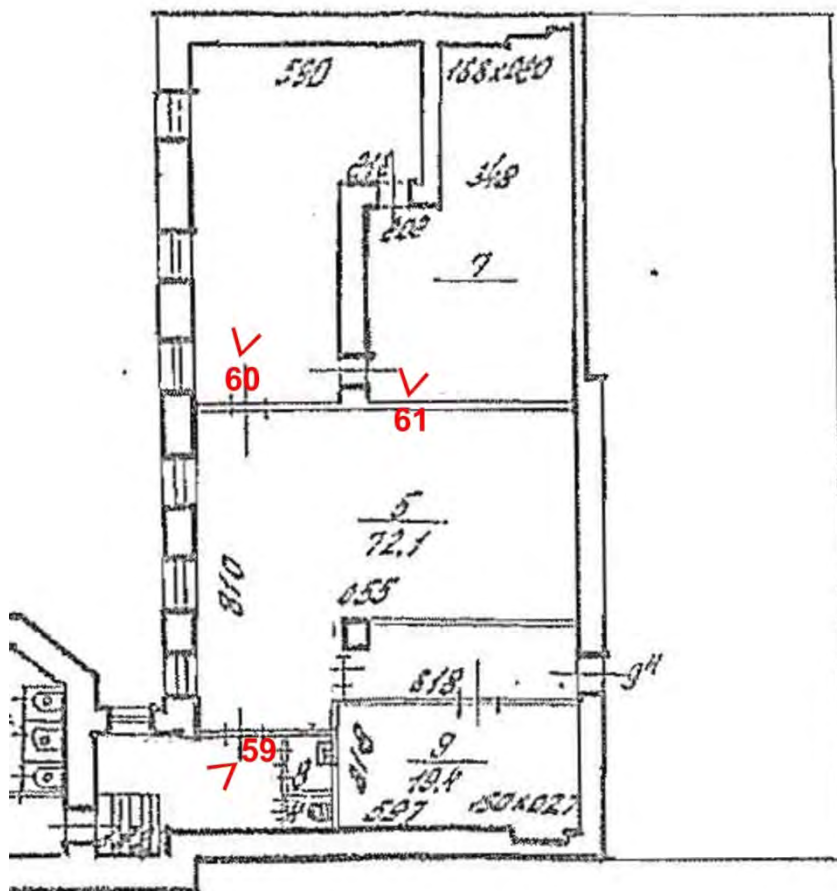




Фото 16. Вход со двора.



Фото 17. Центральный коридор.



Фото 18. Фрагмент перекрытия, заложенные проемы.





Фото 19. Помещение 5, по дворовому фасаду.



Фото 20. Западный коридор.



Фото 21. Помещение 20, обрушение перекрытия.





Фото 22. Соединительный коридор на востоке.



Фото 23. Коридор восточного входа.



Фото 24. Помещение 9.





Фото 25. Фрагмент помещения 9.



Фото 26. Восточный вход.





Фото 27. Помещение под парадной лестницей.



Фото 28. Ступени в западной части.



Фото 29. Подполье.



Фото 30. Парадная лестница, пристройки.





Фото 31. Западный вход.



Фото 32. Коридор западного входа.



Фото 33. Проемы лицевого фасада.





Фото 34. Помещение 20, разрушение перекрытия.



Фото 35. Парадная лестница, первый марш.



Фото 36. Парадная лестница.



Фото 37. Перекрытие парадной лестницы.





Фото 38. Разрушение перекрытия в парадной лестнице.



Фото 39. Галерея парадной лестницы.



Фото 40. Площадка второго этажа.



Фото 41. Парадная лестница, вид со второго этажа.





Фото 42. Восточная и центральная часть помещения 14.



Фото 43. Западная часть помещения 14.





Фото 44. Помещение 14, разрушение перекрытия.



Фото 45. Северо-восточный угол помещения 14.



Фото 46. Вид на помещение 13.



Фото 47. Помещение 13.





Фото 48. Помещение 12.



Фото 49. Помещение 11.



Фото 50. Проемы в центральной части.



Фото 51. Перекрытие помещения 10.





Фото 52. Помещение 9.



Фото 53. Фрагмент помещения 9,  
оконный проем.



Фото 54. Северо-восточный угол  
помещения 9.





Фото 55. Вид на юго-восточную часть.



Фото 56. Коридор-переход в дворовые корпуса.



Фото 57. Помещение 8.



Фото 58. Помещение 8 и проем в помещении 7.





Фото 59. Юго-восточное помещение с лестницей на третий этаж.



Фото 60. Западное помещение третьего этажа.



Фото 61. Обрушение перекрытия третьего этажа в пом.7.

## Состав фотофиксации

## Фасады

- Фото 1. Лицевой фасад.
- Фото 2. Вид со стороны Среднего проспекта.
- Фото 3. Лицевой фасад с северо-востока.
- Фото 4. Фрагмент фасада вид на западную часть.
- Фото 5. Проездная арка.
- Фото 6. Фрагмент лицевого фасада, оконный проем.
- Фото 7. Оформление проездной арки.
- Фото 8. Воротное заполнение.
- Фото 9. Проездная арка, вид со двора.
- Фото 10. Дворовой фасад.
- Фото 11. Проемы первого этажа.
- Фото 12. Крыльцо дворовое.
- Фото 13. Юго-восточный угол, примыкание дворовых корпусов.
- Фото 14. Юго-западный угол.
- Фото 15. Вид сверху с дворового флигеля.

## Интерьеры

- Фото 16. Вход со двора.
- Фото 17. Центральный коридор.
- Фото 18. Фрагмент перекрытия, заложенные проемы.
- Фото 19. Помещение 5, по дворовому фасаду.
- Фото 20. Западный коридор.
- Фото 21. Помещение 20, обрушение перекрытия.
- Фото 22. Соединительный коридор на востоке.
- Фото 23. Коридор восточного входа.
- Фото 24. Помещение 9.
- Фото 25. Фрагмент помещения 9.
- Фото 26. Восточный вход.
- Фото 27. Помещение под парадной лестницей.
- Фото 28. Ступени в западной части.
- Фото 29. Подполье.
- Фото 30. Парадная лестница, пристройки.
- Фото 31. Западный вход.
- Фото 32. Коридор западного входа.
- Фото 33. Проемы лицевого фасада.
- Фото 34. Помещение 20, разрушение перекрытия.
- Фото 35. Парадная лестница, первый марш.
- Фото 36. Парадная лестница.
- Фото 37. Перекрытие парадной лестницы.



- Фото 38. Разрушение перекрытия в парадной лестнице.
- Фото 39. Галерея парадной лестницы.
- Фото 40. Площадка второго этажа.
- Фото 41. Парадная лестница, вид со второго этажа.
- Фото 42. Восточная и центральная часть помещения 14.
- Фото 43. Западная часть помещения 14.
- Фото 44. Помещение 14, разрушение перекрытия.
- Фото 45. Северо-восточный угол помещения 14.
- Фото 46. Вид на помещение 13.
- Фото 47. Помещение 13.
- Фото 48. Помещение 12.
- Фото 49. Помещение 11.
- Фото 50. Проемы в центральной части.
- Фото 51. Перекрытие помещения 10.
- Фото 52. Помещение 9.
- Фото 53. Фрагмент помещения 9, оконный проем.
- Фото 54. Северо-восточный угол помещения 9.
- Фото 55. Вид на юго-восточную часть.
- Фото 56. Коридор-переход в дворовые корпуса.
- Фото 57. Помещение 8.
- Фото 58. Помещение 8 и проем в помещение 7.
- Фото 59. Юго-восточное помещение с лестницей на третий этаж.
- Фото 60. Западное помещение третьего этажа.
- Фото 61. Обрушение перекрытия третьего этажа в пом.7.

**Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Общественный дом В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения  
«Общественный дом В.И.Турчаниновой»**

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

Экземпляр № 2

781811318300005

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

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



12.10.2018

Дата съемки (число, месяц, год)



## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Особняк В.И. Турчаниновой

## 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

1-я треть XIX в., 1855-1859 гг.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 329-р от 20.08.2018 г.

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

Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

## 7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Описание границы территории объекта культурного наследия: Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с

кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

- распоряжение КГИОП «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Обособляк В.И. Турчаниновой», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия» № 329-р от 20.08.2018 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицезовому фасаду; конфигурация (скатная) и габариты лицезового ската крыши, включая высоту конька; материал окрытия (листовое железо); Конструктивная система здания: исторические конструкции: исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком); ограждение маршей - материал и техника (чугун, литье); рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера; своды: коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде; коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.; Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение лицезового фасада в приемах историзма; материал отделки цоколя - известняковая плита; материал отделки фасада - окрашенная штукатурка; линейный руст в уровне 1-го этажа; подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа; правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой); штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа; оконные и дверные проемы - местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа); воротный проем - с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем; оконные заполнения - исторические цвет и рисунок расстекловки; оформление оконных проемов: профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа; профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики; лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках - в уровне 2-го этажа; гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема; профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада; лучковый фронтон по оси воротного проезда; аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении; дворовый фасад: материал отделки цоколя - известняковая плита; материал отделки фасада - гладкая окрашенная штукатурка; воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки; оконные и дверные проемы - местоположение по историческим осям; прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада; профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада; профилированный венчающий карниз. Декоративно-художественная отделка интерьеров: оформление стен лестничной клетки: квадратный руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой; в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны; круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом - по четырем стенам лестничной клетки; деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки - кувшинообразные балясины, профилированные поручни; галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидальные арки, оформленные резным рельефом растительного характера; декоративное оформление перекрытия: профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?); по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?); угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?); в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком

(материал дерево?);

- распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» № 344-р от 31.08.2018 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Временно исполняющий обязанности заместителя председателя КГИОП		Яковлев Петр Олегович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

21 . 05 . 2021

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)





и скреплено печатью  
4 (четыре) листа(ов)



Рубиной В.А.

Рубиной В.А.

**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

21 ЯНВ 2020

№ 04-19-16/20

**Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», 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 «Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (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 21 ЯНВ 2020 № 01-19-16/20

**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

"Особняк В.И. Турчаниновой"  
(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:

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

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

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

имеется  отсутствует  V  
(нужное отметить знаком "V")

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

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"Особняк В.И. Турчаниновой"

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:

1-я треть 19 в.; 1855-1859; арх. И.И. Цим

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

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

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

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

Распоряжение КГИОП № 329-р

от «20» августа 2018

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  Средний проспект В.О.  д.  40  корп./  
стр.  литера  А  помещение/  
квартира  ---

иные сведения:

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

- г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 №329-р)

- г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 25.02.2019 №99/2019/247366233)

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

границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

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

Прилагается: 

6
---

 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 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.

В интересах сохранения объекта культурного наследия доступ к объекту культурного наследия (его части) может быть приостановлен на время проведения работ по сохранению объекта культурного наследия или в связи с ухудшением его физического состояния. Приостановление доступа к объекту культурного наследия (его части) и возобновление доступа к нему осуществляются по решению КГИОП.

#### 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 театраль-

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, пользователь 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:

№ п/п	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по консервации объекта культурного наследия в установленном порядке.	В течение 12 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
2	На основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации объекта культурного наследия, в соответствии с проектной документацией, согласованной с КГИОП.	В течение 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

2) Выполнить следующие мероприятия по установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Наименование мероприятий	Сроки выполнения	Примечание
-------	--------------------------	------------------	------------



1	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	
---	--	---	--

3) 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.

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

5) 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.

6) 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.

7) 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.

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.

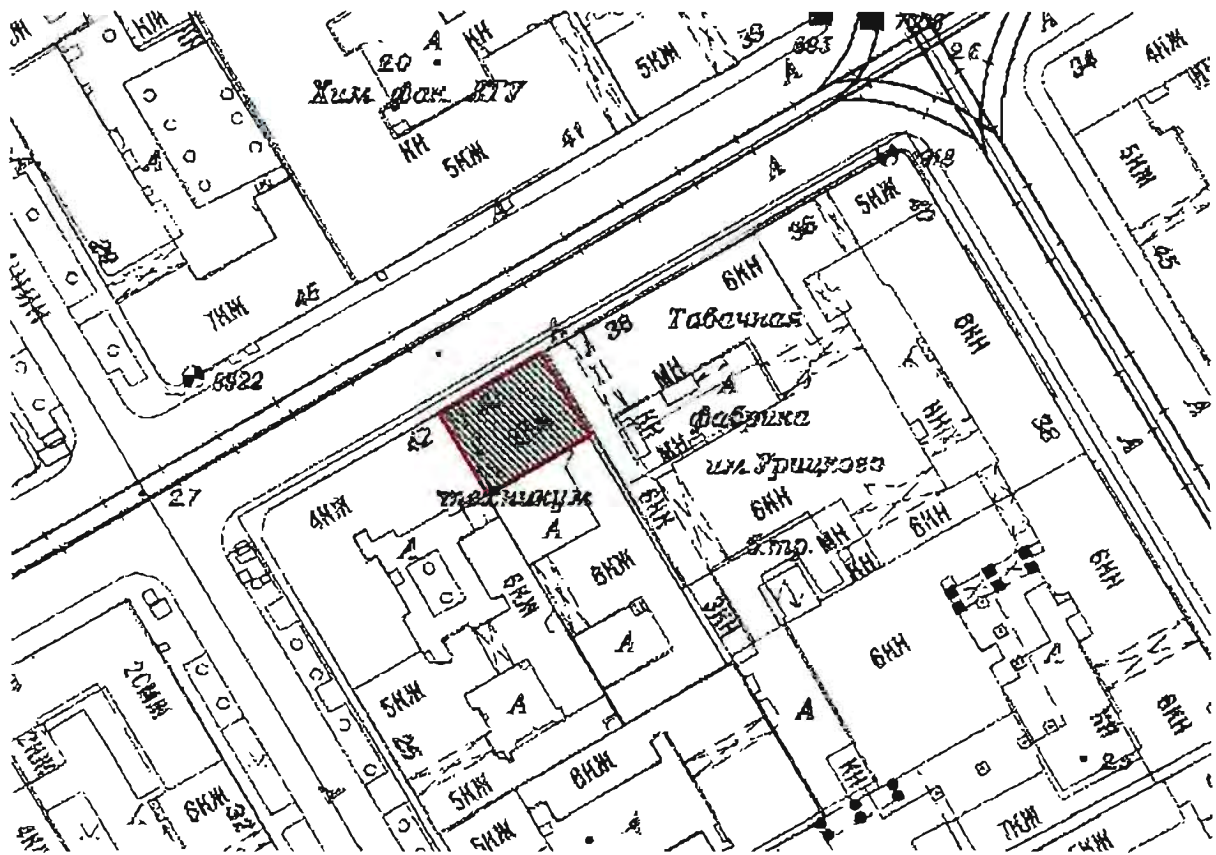
В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (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. Границы и режим использования территории объекта культурного наследия, утвержденные распоряжением КГИОП от 20.08.2018 № 329-р.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, утвержденный распоряжением КГИОП от 31.08.2018 № 344-р.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия на момент утверждения охранного обязательства.


Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой»  
(далее объект культурного наследия)  
Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит.А.

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

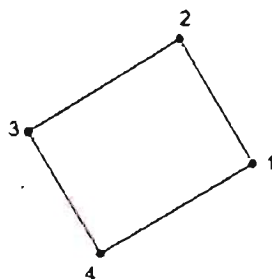
Условные обозначения:

 Объект культурного наследия регионального значения

## 2. Описание границы территории объекта культурного наследия:

Граница территории объекта от точки 1 до точки 2 проходит на северо-запад, от точки 2 до точки 3 на юго-запад вдоль лицевого фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007, от точки 3 до точки 4 на юго-восток, от точки 4 до точки 1 на северо-восток вдоль дворового фасада здания с кадастровым номером 78:06:0002039:2007.

## 3. Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия:



### Условные обозначения:

— Граница территории.

● 1 Номер характерной (поворотной точки)

Координаты характерных (поворотных) точек  
в Геодезической системе (Росреестр X - север, Y - восток)

№ характерной точки	X(километры)	Y(километры)
1	94,9215973	111,4343811
2	94,9363884	111,4255142
3	94,9254	111,4072
4	94,9107034	111,415832



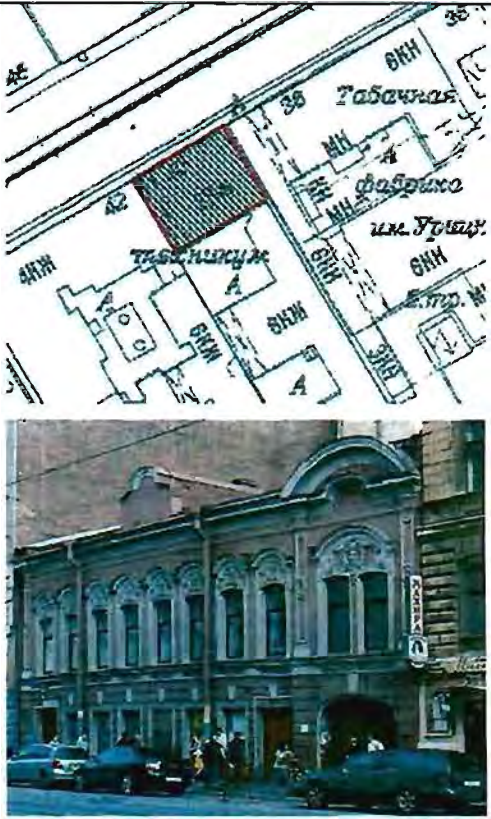
Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И. Турчаниновой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Средний проспект В.О., дом 40, литера А.

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

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

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

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Особняк В.И.Турчаниновой»  
Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предметы охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация двухэтажного прямоугольного в плане здания с лучковым фронтоном по оси воротного проезда; включая аттиковую надстройку и воротный проезд по лицевому фасаду;</p> <p>конфигурация (скатная) и габариты лицевого ската крыши, включая высоту конька;</p> <p>материал окрытия (листовое железо);</p>	 <p>The top part of the image shows an architectural plan of the building, highlighting its rectangular footprint and the location of the gable roof and entrance. The bottom part is a color photograph of the building's facade, showing its two-story structure with a prominent gable roof and classical architectural details.</p>
2	Конструктивная система здания:	<p>исторические конструкции:</p> <p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>парадная лестница Л1 - конфигурация, конструктивное решение (четырёхмаршевая), материал (камень), профиль ступеней (с валиком);</p>	 <p>The image is a close-up photograph of the roof structure, showing the wooden framework and the placement of the roof tiles, illustrating the historical construction details mentioned in the text.</p>

2

ограждение маршей – материал и техника (чугун, литье); рисунок - вертикальные ажурные стойки с рисунком растительного характера;



своды:



коробовый свод на подпружных арках в воротном проезде;



коробовый свод с распалубками в пом. 2-Н(5), пл. 35,0 м кв.;



3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.
---	--------------------------------	--

4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение лицевого фасада в приемах историзма;</p> <p>материал отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>материал отделки фасада – окрашенная штукатурка;</p> <p>линейный руст в уровне 1-го этажа;</p> <p>подоконный профилированный карниз в уровне 2-го этажа;</p> <p>правая крайняя ось фланкирована рустованными пилястрами в уровне 1-го этажа, пилястры декорированы «разорванными» прямоугольными филенками с медальоном в центре в уровне 2-го этажа (левый край фасада оформлен аналогичной пилястрой);</p> <p>штукатурная профилированная тяга над оконными проемами в уровне 2-го этажа;</p> <p>оконные и дверные проемы – местоположение, габариты и конфигурация (включая проемы с лучковыми завершениями в уровне 2-го этажа);</p> <p>воротный проем – с завершением в виде трехцентровой арки, оформлен веерным рустом с замковым камнем;</p> <p>оконные заполнения – исторические цвет и рисунок расстекловки;</p> <p>оформление оконных проемов:</p> <p>профилированные наличники, замковые камни в уровне 1-го этажа;</p> <p>профилированные наличники «с ушками», профилированные лучковые сандрики;</p> <p>лепной орнамент с элементами «рокайля» в поле сандриков и подоконных простенках – в уровне 2-го этажа;</p>	  
---	---	--	--



гротескный маскарон в поле сандрика сдвоенного оконного проема;



профилированный венчающий карниз с раскреповкой в крайней правой оси фасада;



лучковый фронтон по оси воротного проезда;

аттиковая надстройка сложной конфигурации с профилированным карнизом в завершении;

дворовый фасад:

материал отделки цоколя - известняковая плита;

материал отделки фасада - гладкая окрашенная штукатурка;

воротный проем с завершением в виде трехцентровой арки;



оконные и дверные проемы - местоположение по историческим осям;






прямые сандрики в уровне 2-го этажа по 1-2-3-й осям фасада;

профилированные наличники в уровне 2-го этажа по 1-2-й световым осям фасада;

профилированный венчающий карниз.



5

5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>оформление стен лестничной клетки:  квадровый руст в нижней части стен, линейный руст над профилированной тягой;</p> <p>в завершении стен фриз в виде меандра, профилированная тяга, разноформатные зеркала в профилированных рамах, круглые розетки вписанные в медальоны;</p> <p>круглые розетки состоящие из центральной небольшой цветочной розетки обрамленной листьями аканта, жемчужной порезкой, профилированным кругом – по четырем стенам лестничной клетки;</p>	    
---	---	---	--

деревянное ограждение галереи в объеме лестничной клетки – кувшинообразные балясины, профилированные поручни;



галерея на деревянных профилированных колоннах, декорированных «алмазными» гранями, профилированными тягами; трапециевидные арки, оформленные резным рельефом растительного характера;



7

декоративное оформление перекрытия:

профилированный карниз с порезкой в виде плетения «косичка»; «скошенная падуга» (материал дерево?);



по периметру потолка профилированная тяга с порезкой геометрического характера в виде плетения «косичка» (материал-дерево?);



угловые резервы и полурозетки с порезкой в виде стилизованных фантастических птиц (материал-дерево?);



в центре круглая профилированная розетка с порезкой в виде «жемчужника» и лавровым венком (материал дерево?);





дверное заполнение -  
двустворчатое, материал (дуб),  
рисунок (каждая створка на две  
фигарейные филенки);



откосы – материал (дуб),  
оформлены прямоугольными  
филенками;

профилированные наличники.



Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения  
**«Обособняк В.И. Турчаниновой»**,  
расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А  
(согласно распоряжению КГИОП от 20.08.2018 №329-р),  
на момент утверждения охранного обязательства

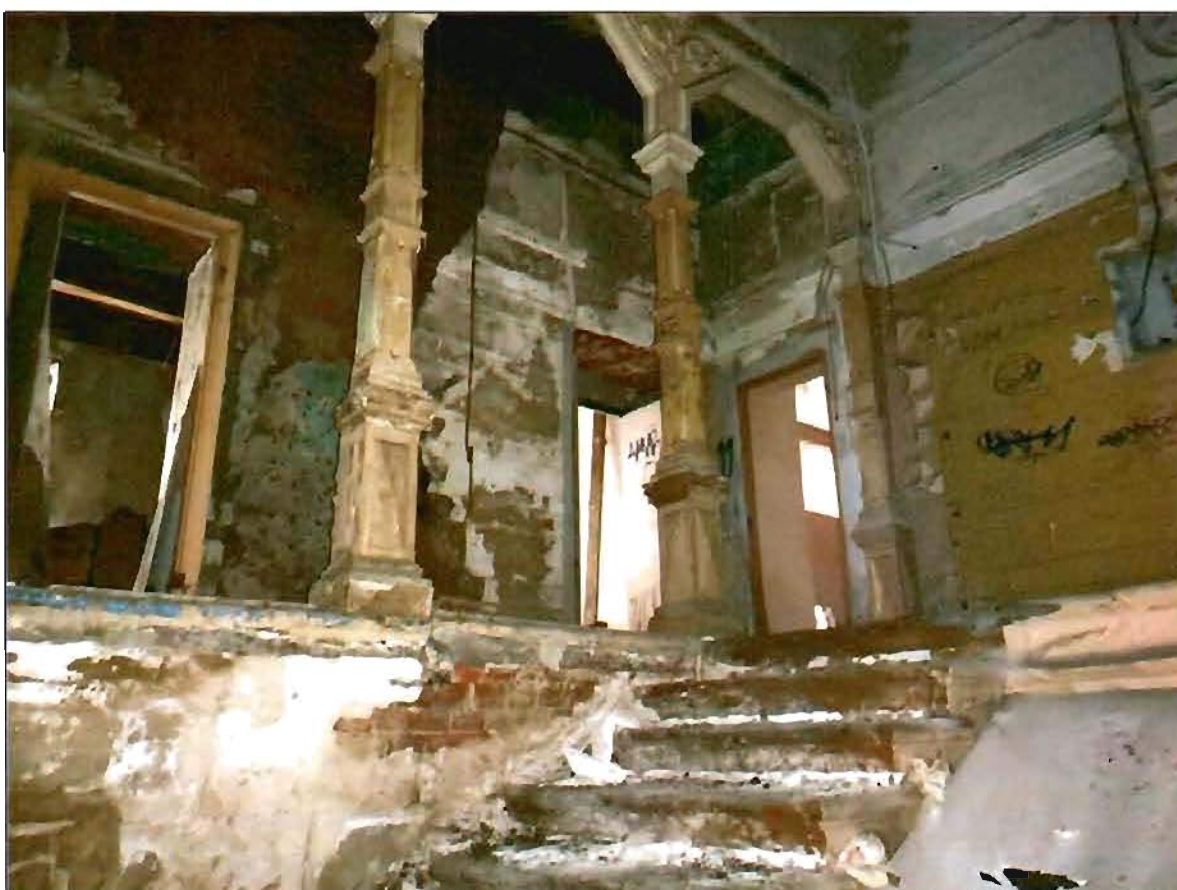


1. Общий вид со стороны лицевого фасада.





2. Дворовый фасад. Общий вид.



3. Интерьер. Фрагмент. Лестница с арками галерей.



4. Интерьер. Фрагмент.  
Дверь с филенками.



5. Интерьер. Фрагмент. Лестница.



6. Интерьер. Фрагмент. Лепное украшение потолка.





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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

25 СЕН 2020

№

01-53-1974/2007

КГИОПСПб  
№ 01-53-1974/20-0-1  
от 25.09.2020

На № 528 от 07.08.2020  
рег. № 01-53-1974/20-0-0 от 12.08.2020



## РАЗРЕШЕНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

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

Выдано

Общество с ограниченной ответственностью  
«ТМГ ГРУП»

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

генеральный директор Тица Мирко

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

ИНН

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

ОГРН/ОГРНИП

1 0 3 7 7 3 9 1 9 8 1 9 9 - -

Адрес места нахождения  
(места жительства)

190013

Санкт-Петербург

(индекс)

(Субъект Российской Федерации, город)

ул. Рузовская, д. 8, лит. Б  
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

Выдана

№ МКРФ 00732

07.05.2013

Приказ о переоформлении от  
22.04.2019 № 487

(№ лицензии)

(дата выдачи лицензии)

Виды работ

Комплексные научные исследования в рамках разработки проектной  
документации на реставрацию объекта

на объекте культурного наследия:

«Особняк В.И. Турчаниновой» объект культурного наследия регионального значения на  
основании распоряжения КГИОП № 329-р от 20.08.2018

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

199034, Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит. А

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

Основание для выдачи  
разрешения:

Договор - подряда  
(контракт) на  
выполнение работ:

Договор № 23/11/18 от 23.11.2018  
заключен с ООО «Центр АТР-Сайгон»

(дата и №)

исно	Задание КГИОП рег. № 01-52-1308 от 27.07.2020 Схемы расположения шурфов, вскрытий и зондажей с отбором образцов для лабораторных исследований – 2л. <small>(наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))</small>
Разработанной	<u>Общество с ограниченной ответственностью «ТМГ ГРУП»</u> <small>(реквизиты см. выше)</small>
Согласовано	- <small>(наименование органа, дата и № согласования документации)</small>

Разрешение выдано на срок до «23» ноября 2020 года

Начальник Управления по охране и  
использованию объектов  
культурного наследия

Должность уполномоченного лица КГИОП



Е.Е. Ломакина  
(Ф.И.О.)

### Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую документацию для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проект.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия.

9. По истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить Акт о выполненных работах по сохранению Объекта в уполномоченный орган государственной охраны объектов культурного наследия, выдавший настоящее разрешение.

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

12. После выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия физические и юридические лица, осуществлявшие научное руководство проведением указанных работ, сдают в трехмесячный срок со дня выполнения указанных работ в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

ИП ООО "ТМГ-ГРУП"

(должность получившего разрешение)

*(подпись)*

(подпись)

Иванов С.И.

(Ф.И.О.)

" 01 " 10 2020 г.

**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Документы технического учета: копия технического паспорта, копии поэтажных планов**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

**КОПИЯ**

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Василеостровского и Петроградского районов

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

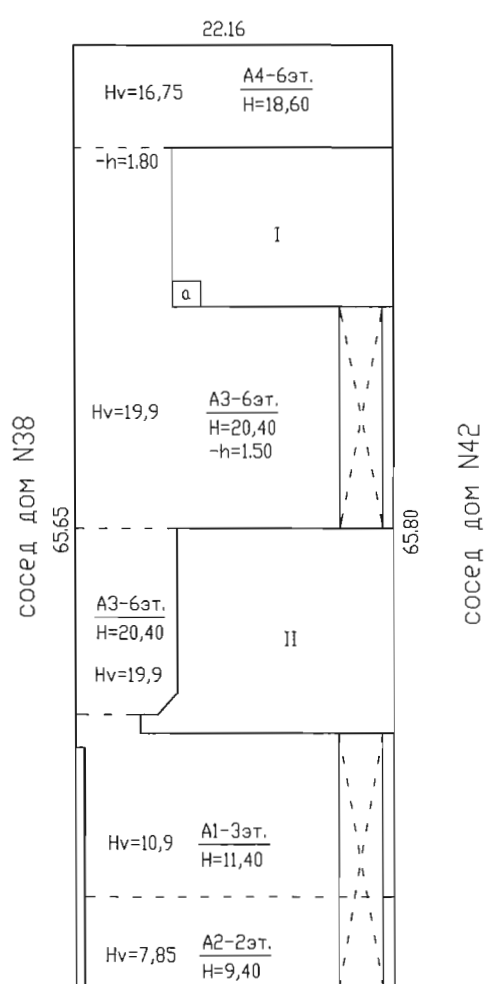
на здание	<b>Политехнический колледж городского хозяйства</b>
район	<b>Василеостровский</b>
город	<b>Санкт-Петербург</b>
улица (пер.)	<b>Средний проспект В.О., дом 40, литера А</b>

Квартал № 2039  
Инвентарный № 02/01-1718



## План земельного участка

сосед дом N23 по 10-й линии В.О.



Масштаб 1:500









## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:

Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

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

### VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:  
Группа капитальности:

Год постройки:  
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Смотровая яма							
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

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

## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

## X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На оборудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
А	Основное строение	32	33 б	куб. м	21.20	1.00	1.03			0.93				0.96	20.35	16702	339886	56	149550
																Всего:	339886		149550
Стоимость в ценах 2013 года с учетом коэффициента,																			
утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 1408																	50286134		22125923

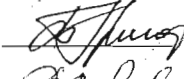


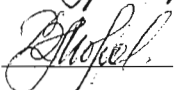



литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	339886	149550					339886	149550
2013	50286134	22125923					50286134	22125923

« 24 » августа 2016 г.      Исполнил            (Григорьева Т.В.)

« 24 » августа 2016 г.      Проверил            (Морозова В.А.)

«24 » августа 2016 г.      Начальник филиала ГУП  
«ГУИОН»  
ПИБ Василеостровского и  
Петроградского районов            (Н.Д. Прокопенко)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			



Пронумеровано, пронумеровано,  
скрелено печаттю 10 листів  
« 04 » 09 2016 г.

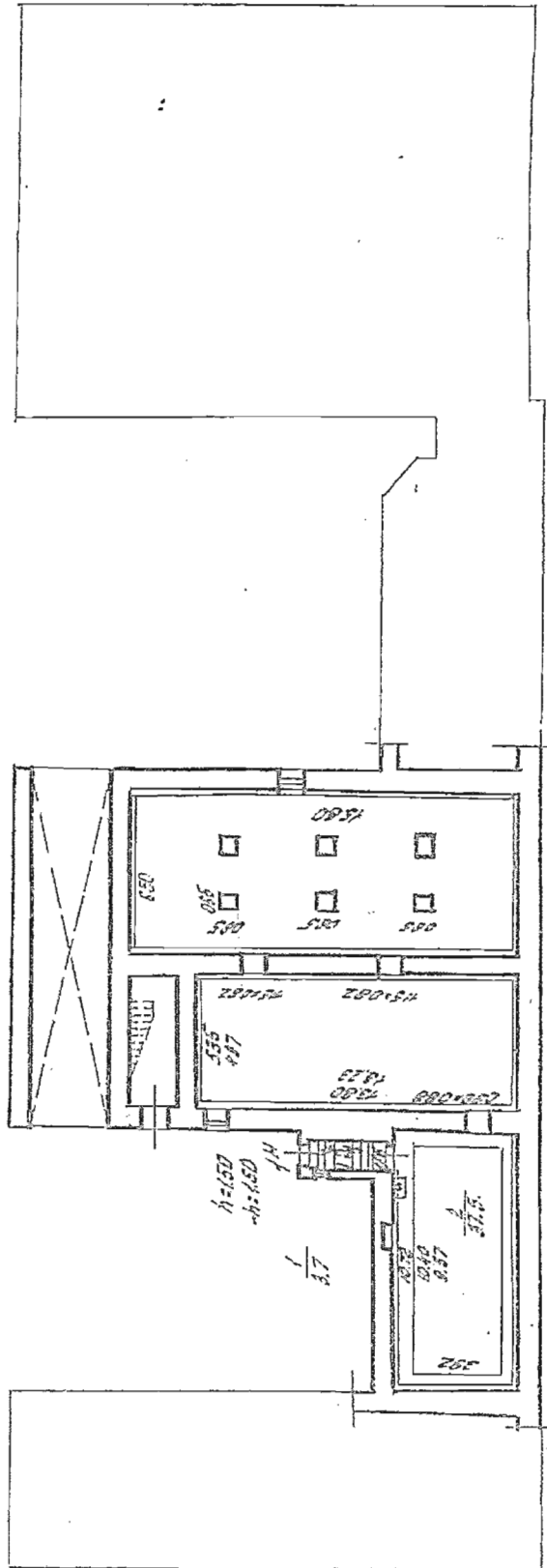
Начальник філіала

Підпись

(Прокопенко Н.Д.)

Инв. № 39/13  
Литер «А»

План подвала.

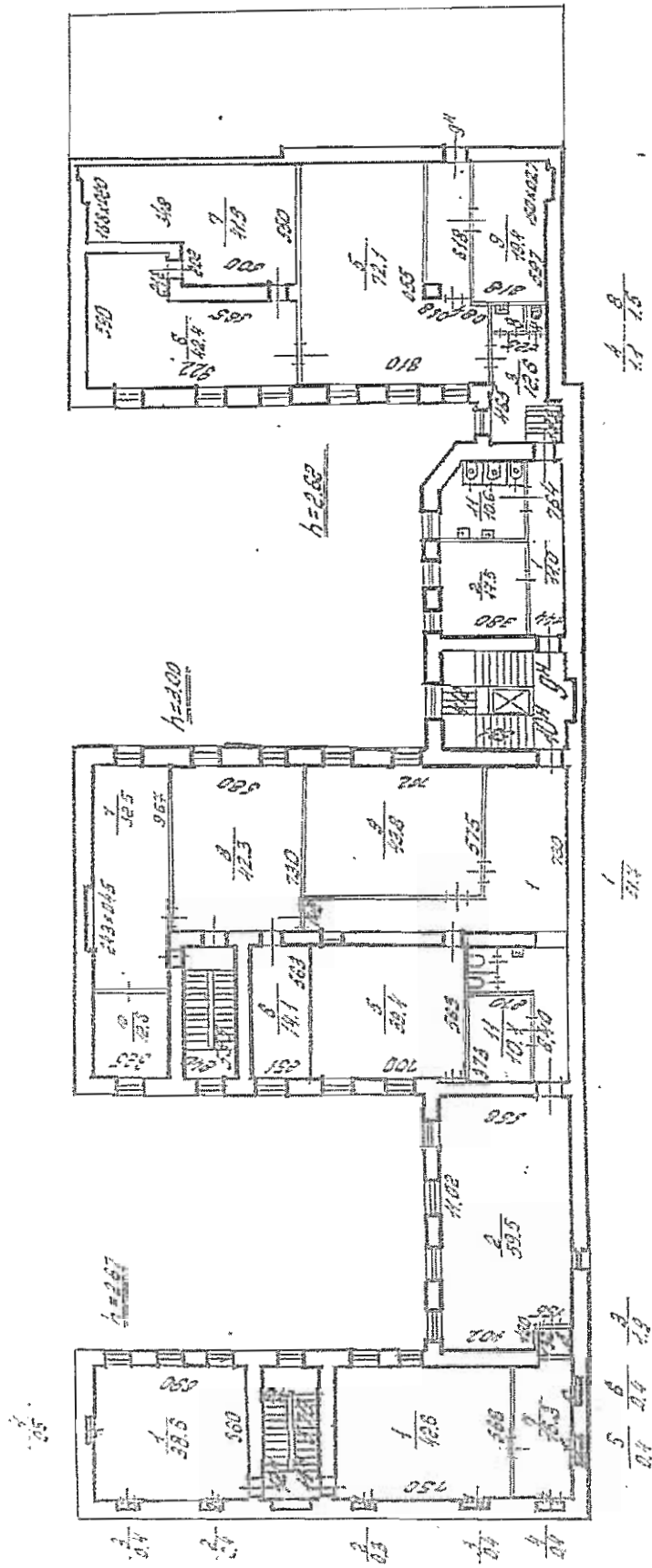








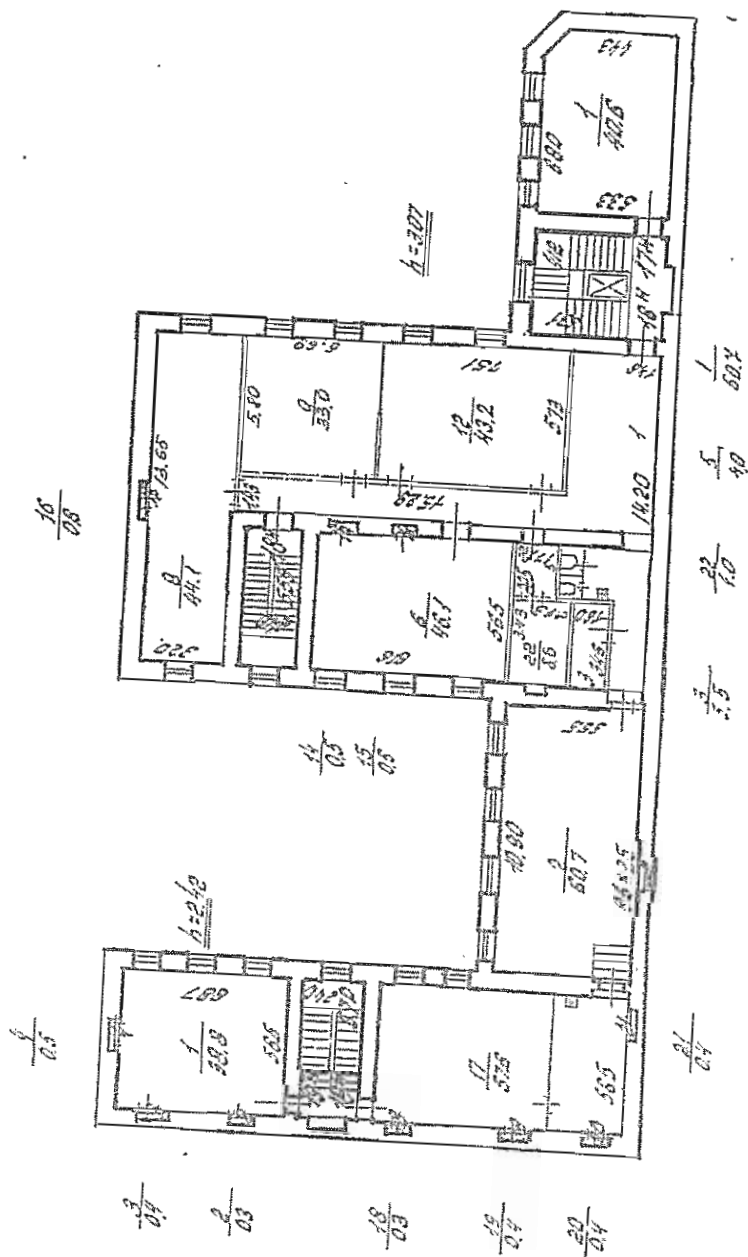
План 3 этажа.





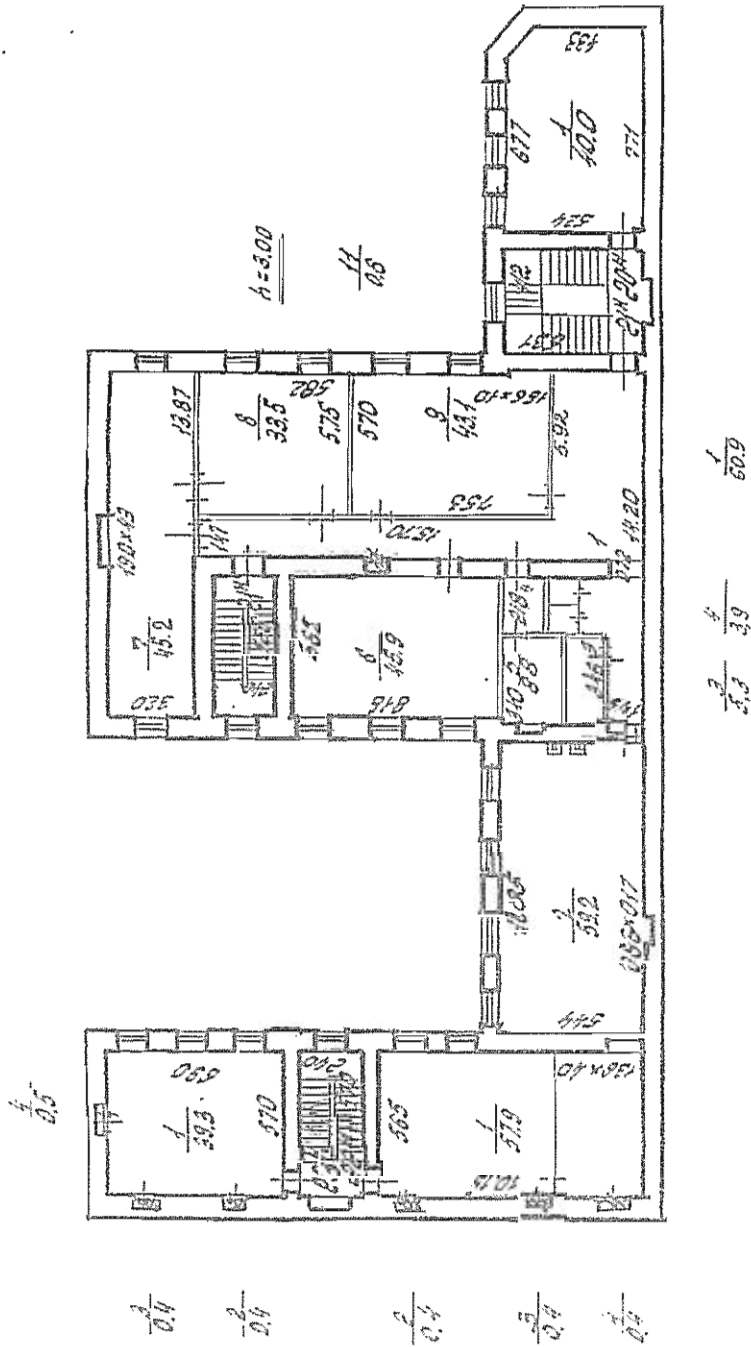
Инв. № 39/13  
Литер «А»

План 5 этажа.





План 6 этажа.



Филиал ГУИОН Проектно-инженерно-конструкторское бюро «Васнецовское» района г. Санкт-Петербург		Дата 15.10.2003		Фамилия И.О. Уралиев И.И.	
Проект Возведение здания дома № 40 по Среднему пр. В.О. Лингер «А»		Дата 15.10.2003		Фамилия И.О. Захаров А.И.	
Лист 1		Дата 15.10.2003		Фамилия И.О. Пашаев Л.Г.	
				Фамилия И.О. Пашаев Э.Л.	

**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Правоустанавливающие документы: копия концессионного соглашения, копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения; копия договора аренды земельного участка; копии выписок из ЕГРН**

## КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

О РЕКОНСТРУКЦИИ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТА ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ  
ОТДЫХА ГРАЖДАН И ТУРИЗМА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, СРЕДНИЙ ПР. В.О., Д. 40, ЛИТЕРА А

Санкт-Петербург  
2018 год

1.	ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ .....	7
2.	ПРЕДМЕТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	8
3.	ОБЪЕКТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	9
4.	ОСНОВНЫЕ СРОКИ ПО КОНЦЕССИОННОМУ СОГЛАШЕНИЮ .....	10
5.	ЛИЦА, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕДЕНТУ .....	11
6.	ЛИЦА, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ .....	12
7.	ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ .....	13
8.	СТРАХОВАНИЕ .....	16
9.	ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ КОНЦЕССИОНЕРА ПО КОНЦЕССИОННОМУ СОГЛАШЕНИЮ .....	16
10.	ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	18
11.	ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА .....	19
12.	ИНВЕСТИЦИИ .....	22
	ЧАСТЬ II. СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ .....	22
13.	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ .....	22
14.	ПРИВЛЕЧЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКА .....	22
15.	УСЛОВИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ И РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ .....	23
16.	ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ КОНЦЕДЕНТОМ .....	24
17.	КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ .....	24
18.	ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ .....	24
19.	РАЗРЕШЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ .....	25
20.	ИЗМЕНЕНИЕ МИНИМАЛЬНОГО ИЛИ МАКСИМАЛЬНОГО ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ .....	26
	ЧАСТЬ III. СТАДИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ .....	27
21.	ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ .....	27
22.	ПРИВЛЕЧЕНИЕ ПОДРЯДЧИКА .....	30
23.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ НАЧАЛА РЕКОНСТРУКЦИИ .....	30
24.	НЕДОСТАТКИ .....	31
25.	РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	32
26.	РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ..	35
	ЧАСТЬ IV. СТАДИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ .....	35
27.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ЭКСПЛУАТАЦИИ .....	35



28.	ПРИВЛЕЧЕНИЕ ОПЕРАТОРА .....	36
29.	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ НАЧАЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ .....	37
30.	ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ .....	38
31.	ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	42
32.	ИНЫЕ УСЛОВИЯ НА СТАДИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ .....	44
ЧАСТЬ V. ДЕНЕЖНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН .....		45
33.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ СТОРОН .....	45
34.	КОНЦЕССИОННАЯ ПЛАТА .....	45
ЧАСТЬ VI. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .....		47
35.	ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ .....	47
36.	ПРИЗНАКИ ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА .....	48
37.	ПОСЛЕДСТВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА .....	49
38.	ДЕЙСТВИЯ СТОРОН В СЛУЧАЕ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА .....	49
39.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .....	51
40.	ПОСЛЕДСТВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .....	51
41.	ДЕЙСТВИЯ СТОРОН В СЛУЧАЕ НАСТУПЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .....	52
42.	МЕРЫ ДЛЯ СВЕДЕНИЯ К МИНИМУМУ ВОЗДЕЙСТВИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .....	53
43.	ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ .....	53
44.	СООТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМИ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ И ОСОБЫМИ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМИ .....	53
ЧАСТЬ VII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ .....		53
45.	ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ .....	53
46.	ПЕРЕГОВОРЫ МЕЖДУ СТОРОНАМИ .....	54
47.	ПЕРЕДАЧА СПОРА В АРБИТРАЖНЫЙ СУД .....	55
ЧАСТЬ VIII. КОНТРОЛЬ .....		55
48.	ОБЩИЕ ПРАВА КОНЦЕДЕНТА И ЛИЦ, ОТНОСЯЩИХСЯ К КОНЦЕДЕНТУ .....	55
49.	ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРОК .....	56
ЧАСТЬ IX. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ .....		58
50.	ВОЗМЕЩАЕМЫЕ УБЫТКИ .....	58

51.	ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ .....	59
52.	НЕУСТОЙКИ.....	60
53.	ОСВОБОЖДЕНИЕ СТОРОН ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	61
54.	ТРЕБОВАНИЯ ТРЕТЬИХ ЛИЦ.....	62
	ЧАСТЬ X. ИЗМЕНЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ.....	63
55.	ИЗМЕНЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ.....	63
56.	ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ.....	64
	ЧАСТЬ XI. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	65
57.	ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ .....	65
58.	ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО ОСНОВАНИЯМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ .....	66
59.	ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО ОСНОВАНИЯМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К КОНЦЕДЕНТУ ..	68
60.	ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО НЕЗАВИСЯЩИМ ОТ СТОРОН ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ ..	69
61.	ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН.....	70
62.	ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ.....	70
63.	КОМПЕНСАЦИИ.....	71
64.	ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ КОНЦЕДЕНТУ .....	74
65.	ПЕРЕДАТОЧНАЯ КОМИССИЯ .....	75
66.	СОГЛАСОВАНИЕ РАБОТ ПО ПЕРЕДАЧЕ .....	76
67.	ПРОВЕРКА СООТВЕТСТВИЯ ТРЕБОВАНИЯМ К ПЕРЕДАЧЕ .....	77
	ЧАСТЬ XII. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	77
68.	ИНФОРМАЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАЯВЛЕНИЯ, ТРЕБОВАНИЯ, ЗАПРОСЫ, ДОКУМЕНТЫ .....	77
69.	ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ .....	79
70.	ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	79
71.	ДОГОВОРЫ ПО ПРОЕКТУ .....	80
72.	УСТУПКА .....	80
73.	ЗАПРЕТ ПАРТНЕРСТВА ИЛИ ПОСРЕДНИЧЕСТВА.....	81
74.	ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО .....	81
75.	ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ ЧАСТИ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ.....	82
76.	ПОЛНЫЙ ОБЪЕМ ДОГОВОРЕННОСТЕЙ .....	82
77.	КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	82



78	ФИНАНСОВОЕ ЗАКРЫТИЕ.....	84
79	КОЛИЧЕСТВО ЭКЗЕМПЛЯРОВ И ЯЗЫК КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ.....	86
80	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	86
81	АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.....	87
	Приложение № 1.....	88
	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	88
	Приложение № 2.....	98
	ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ.....	98
	Приложение № 3.....	100
	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ОТ КОНЦЕДЕНТА КОНЦЕССИОНЕРУ.....	100
	Приложение № 4.....	102
	ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ.....	102
	Приложение № 5.....	103
	БАНКОВСКИЕ ГАРАНТИИ.....	103
	Приложение № 6.....	110
	СТРАХОВАНИЕ.....	110
	Приложение № 7.....	114
	ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	114
	Приложение № 8.....	124
	ТРЕБОВАНИЯ К КОМПЛЕКСНОМУ ОБСЛЕДОВАНИЮ.....	124
	Приложение № 9.....	127
	ДОПУЩЕНИЯ.....	127
	Приложение № 10.....	128
	УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ.....	128
	Приложение № 11.....	129
	УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ.....	129
	Приложение № 12.....	130
	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ОТ КОНЦЕССИОНЕРА КОНЦЕДЕНТУ.....	130
	Приложение № 13.....	131
	ПЕРЕЧЕНЬ ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ.....	131
	Приложение № 14.....	133

АКТ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ .....	133
Приложение № 15.....	135
АКТ ОБ ОКОНЧАНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ.....	135
Приложение № 16.....	137
ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТАХ .....	137
Приложение № 17.....	138
АКТ О ФИНАНСОВОМ ЗАКРЫТИИ.....	138



Санкт-Петербург

№ 4409 2018

Санкт-Петербург, от имени которого выступает Правительство Санкт-Петербурга, действующее на основании Устава Санкт-Петербурга от 14 января 1998 года, в лице Губернатора Санкт-Петербурга Полтавченко Георгия Сергеевича, действующего на основании Устава Санкт-Петербурга от 14 января 1998 года, именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон» в лице генерального директора Ле Ву Динь, действующего на основании Устава общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон», именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»

## ПРЕАМБУЛА

Исходя из того, что:

- (1) Открытый конкурс на право заключения концессионного соглашения о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А, проводимый в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.10.2017 № 855, (далее – «Конкурс») был признан несостоявшимся в соответствии с распоряжением Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга от 05.04.2018 № 108.
- (2) Концедентом было принято решение о заключении Концессионного соглашения с ООО «Центр АТР-Сайгон».
- (3) В соответствии с Решением о заключении концессионного соглашения полномочия Концедента по заключению, исполнению, изменению и прекращению Концессионного соглашения от имени Санкт-Петербурга осуществляет Правительство Санкт-Петербурга;

заключили настоящее Концессионное соглашение на нижеследующих условиях:

## ЧАСТЬ I.

### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### 1. ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВИЛА ТОЛКОВАНИЯ

- 1.1. При толковании Концессионного соглашения применяются следующие правила:
  - 1.1.1. если иное прямо не указано или не следует из общего смысла или смысла соответствующей части текста Концессионного соглашения, слова и выражения, начинающиеся с заглавной буквы, имеют значения, определенные в Приложении № 1 (*Термины и определения*);
  - 1.1.2. при толковании отдельных положений Концессионного соглашения принимается во внимание буквальное значение содержащихся в них слов и выражений;

- 1.1.3. положения Концессионного соглашения должны толковаться в целом, а также с учетом смысла отдельных частей текста, в которых непосредственно расположен толкуемый фрагмент;
- 1.1.4. наименования частей, статей, пунктов и Приложений, используемые в Концессионном соглашении, приводятся исключительно в информационных целях и не могут быть использованы для толкования положений Концессионного соглашения и Приложений к нему;
- 1.1.5. любые ссылки на преамбулу, части, статьи, пункты и Приложения означают ссылки на преамбулу, части, статьи, пункты и Приложения Концессионного соглашения;
- 1.1.6. любая ссылка на какое-либо лицо подразумевает также его правопреемников;
- 1.1.7. ссылки на документы, сведения относятся к соответствующим документам, сведениям, вне зависимости от способа их хранения и представления (в электронном, письменном или ином виде);
- 1.1.8. сроки, предусмотренные Концессионным соглашением в днях, исчисляются календарными днями, если иное прямо не установлено Концессионным соглашением. Исчисление сроков осуществляется в соответствии с правилами гражданского законодательства.

## 2. ПРЕДМЕТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 2.1. В соответствии с Концессионным соглашением Концессионер обязуется за счет собственных и (или) привлеченных средств выполнить Проектирование и Реконструкцию Объекта концессионного соглашения, право собственности на который будет принадлежать Концеденту, осуществлять Эксплуатацию Объекта концессионного соглашения, а Концедент обязуется предоставить Концессионеру права владения и пользования Объектом концессионного соглашения в целях реализации Концессионного соглашения на срок, установленный Концессионным соглашением.
- 2.2. Концессионер в течение Срока действия концессионного соглашения при осуществлении деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, не вправе осуществлять с использованием Объекта концессионного соглашения иную коммерческую деятельность, предусмотренную его учредительными документами, помимо деятельности по Концессионному соглашению.
- 2.3. Концессионер по Концессионному соглашению обязан:
  - 2.3.1. осуществить Проектирование в порядке и на условиях, установленных частью II;
  - 2.3.2. осуществить Реконструкцию, соблюдать сроки Реконструкции в порядке и на условиях, установленных частью III;
  - 2.3.3. обеспечить соблюдение требований, предусмотренных статьей 12;
  - 2.3.4. уплачивать Концеденту Концессионную плату в порядке и на условиях, установленных статьей 34;
  - 2.3.5. осуществлять Эксплуатацию в порядке и на условиях, установленных частью IV;



- 2.3.6. передать Концеденту Объект концессионного соглашения после наступления Даты прекращения действия концессионного соглашения в порядке и на условиях, установленных статьей 64;
- 2.3.7. обеспечить подготовку территории, необходимой для реализации Концессионного соглашения, в полном объеме;
- 2.3.8. исполнять иные обязательства, предусмотренные Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством.
- 2.4. Концедент по Концессионному соглашению обязан:
- 2.4.1. передать Концессионеру во владение и пользование Объект концессионного соглашения в целях реализации Концессионного соглашения, в порядке и на условиях, установленных статьей 10;
- 2.4.2. предоставить Концессионеру Земельный участок по Договору аренды земельного участка в порядке и на условиях, установленных статьей 11;
- 2.4.3. оказывать Концессионеру разумное содействие при исполнении Концессионером обязанностей по Концессионному соглашению в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий, включая, но не ограничиваясь:
- (a) оказывать Концессионеру разумное содействие при заключении договоров о подключении (технологическом присоединении) к Сетям;
  - (b) в сроки, предусмотренные Концессионным соглашением, Действующим законодательством или, при отсутствии таковых, в разумные сроки предоставлять все согласия, согласования, разрешения, одобрения, необходимые в соответствии с Действующим законодательством для получения Разрешений, исполнения иных обязанностей Концессионера по Концессионному соглашению;
  - (c) в сроки, предусмотренные Концессионным соглашением, Действующим законодательством или, при отсутствии таковых, в разумные сроки выдавать Концессионеру необходимые в соответствии с Действующим законодательством доверенности, представлять Концессионеру иные необходимые в соответствии с Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством документы, информацию, которые могут быть представлены только Концедентом;
  - (d) обеспечивать присутствие своих представителей в случаях, когда это необходимо в соответствии с Действующим законодательством;
- 2.4.4. исполнять иные обязательства, предусмотренные Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством.

### **3. ОБЪЕКТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

- 3.1. Объектом концессионного соглашения является реконструируемое Концессионером имущество, предназначенное для организации отдыха граждан и туризма в понимании пункта 14 части 1 статьи 4 Закона о концессионных соглашениях. Описание Объекта концессионного соглашения до и после осуществления Концессионером Реконструкции, в том числе основные технико-экономические показатели, определено в Приложении № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*).

- 3.2. Целью использования Объекта концессионного соглашения является организация отдыха граждан и туризма, осуществляемая в порядке и на условиях, установленных пунктом 27.1.
- 3.3. Право собственности Концедента на Объект концессионного соглашения зарегистрировано за № 78-78-01/0427/2007-355 от 07.09.2007. Концессионеру предоставляются права владения и пользования Объектом концессионного соглашения в целях исполнения Концессионером своих обязанностей по Концессионному соглашению.
- 3.4. Концессионер обязан выполнять требования, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Закона об объектах культурного наследия, в случае, если это необходимо в соответствии с Действующим законодательством.

#### 4. ОСНОВНЫЕ СРОКИ ПО КОНЦЕССИОННОМУ СОГЛАШЕНИЮ

- 4.1. Концессионное соглашение вступает в силу с Даты его заключения и действует в течение 43 (Сорока трех) лет.
- 4.2. Концессионное соглашение содержит следующие основные сроки исполнения Сторонами своих обязательств:
- 4.2.1. Срок передачи Объекта концессионного соглашения от Концедента Концессионеру – одновременно с передачей Земельного участка в соответствии с пунктом 11.2;
- 4.2.2. Срок заключения Договора аренды земельного участка составляет не более 60 (Шестидесяти) рабочих дней с Даты заключения концессионного соглашения;
- 4.2.3. Срок Стадии проектирования составляет период не более 21 (Двадцати одного) месяца с Даты заключения концессионного соглашения.
- 4.2.4. Срок Стадии реконструкции составляет период не более 34 (Тридцати четырех) месяцев с Даты окончания проектирования.
- 4.2.5. Срок Стадии эксплуатации составляет период с Даты начала эксплуатации (даты направления Уведомления о начале эксплуатации) до Даты прекращения действия концессионного соглашения.
- 4.2.6. Срок Реконструкции Объекта концессионного соглашения составляет не более 55 (Пятидесяти пяти) месяцев с Даты заключения концессионного соглашения, включая срок проектирования Объекта концессионного соглашения – 21 (Двадцать один) месяц с Даты заключения концессионного соглашения и срок завершения реконструкции Объекта концессионного соглашения – 34 (Тридцать четыре) месяца с даты окончания срока проектирования.
- 4.3. Концессионное соглашение содержит также иные сроки выполнения обязательств Сторон, соблюдение которых является обязательным в соответствии с Концессионным соглашением.
- 4.4. Во избежание сомнений, условия о сроках, предусмотренные пунктом 4.2, являются существенными условиями Концессионного соглашения.
- 4.5. Сроки, предусмотренные настоящей статьей, приостанавливаются в соответствии с Действующим законодательством (за исключением приостановления Срока действия концессионного соглашения, если иное прямо не предусмотрено Концессионным соглашением), когда такое приостановление необходимо в силу:



- 4.5.1. нарушения Концедентом срока исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 10.1 – путем приостановления срока Стадии проектирования и срока в 55 (Пятьдесят пять) месяцев, предусмотренного в пункте 4.2.6, на срок, равный длительности такой просрочки;
- 4.5.2. нарушения Концедентом сроков исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 10.5 – путем приостановления срока Стадии проектирования и срока в 55 (Пятьдесят пять) месяцев, предусмотренного в пункте 4.2.6, на срок, равный длительности допущенной просрочки;
- 4.5.3. нарушения Концедентом сроков исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 11.2 – путем приостановления срока Стадии проектирования и срока в 55 (Пятьдесят пять) месяцев, предусмотренного в пункте 4.2.6, на срок, равный длительности такой просрочки;
- 4.5.4. нарушения Концедентом сроков исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 16.1 – путем приостановления срока Стадии проектирования и срока в 55 (Пятьдесят пять) месяцев, предусмотренного в пункте 4.2.6, на срок, равный длительности допущенной просрочки;
- 4.5.5. иных обстоятельств, относящихся к Концеденту, предусмотренных Концессионным соглашением в качестве основания для такого приостановления сроков.
- 4.6. По окончании периода приостановления согласно пункту 4.5 Стороны составляют акт в 2 (Двух) экземплярах, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, в котором фиксируется фактический срок приостановления.
- 4.7. В случае если приостановление сроков согласно пункту 4.5 не допускается Действующим законодательством, Стороны обеспечивают изменение сроков согласно пункту 4.5 в соответствии с порядком, предусмотренным частью X, в соответствии с Действующим законодательством.
- 4.8. В случае приостановления, изменения сроков согласно пункту 4.5 нарушения Концедента, предусмотренные пунктом 4.5, не могут являться основанием для предъявления Концессионером требования о расторжении Концессионного соглашения согласно статье 59. При этом Концессионер не лишен права заявлять требование об утрате неустойки, предусмотренное статьей 52, и (или) о возмещении убытков.

## 5. ЛИЦА, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕДЕНТУ

- 5.1. Отдельные права и обязанности Концедента по Концессионному соглашению могут осуществляться Лицами, относящимися к концеденту, действующими от имени и в интересах Концедента.
- 5.2. Концедент вправе в любое время в соответствии с Действующим законодательством назначить Лицо, относящееся к концеденту, о чем обязан направить письменное уведомление Концессионеру в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня такого назначения в порядке, предусмотренном статьей 68, с указанием следующей информации:
- 5.2.1. реквизиты правового акта о назначении Лица, относящегося к концеденту;
- 5.2.2. права и обязанности, осуществляемые Лицом, относящимся к концеденту;
- 5.2.3. сведения, идентифицирующие сотрудников Лица, относящегося к концеденту, полномочных действовать от его имени;
- 5.2.4. дата начала осуществления Лицом, относящимся к концедентом, полномочий по Концессионному соглашению (при необходимости).
- 5.3. Если в отношении Лица, относящегося к концеденту, начата процедура упразднения, ликвидации или оно по другим причинам не может осуществлять

права и обязанности Концедента, Концедент обязан назначить другое Лицо, относящееся к концеденту, не позднее, чем в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты наступления такого обстоятельства, если иной срок не предусмотрен Действующим законодательством, и направить Концессионеру уведомление согласно пункту 5.2.

- 5.4. Вновь назначенное Лицо, относящееся к концеденту, приобретает полномочия по Концессионному соглашению, а предыдущее Лицо, относящееся к концеденту, прекращает свои полномочия в отношении Концессионного соглашения не ранее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Концессионером соответствующего уведомления согласно пунктам 5.2 и 5.3, если иной срок не предусмотрен Действующим законодательством.
- 5.5. В случае изменения перечня лиц, указанных в пункте 5.2.3, Лицо, относящееся к концеденту, направляет Концессионеру письменное уведомление о таком изменении не позднее чем через 3 (Три) рабочих дня с даты наступления соответствующего изменения.

5.6. Лицо, относящееся к концеденту, осуществляет права и обязанности Концедента с соблюдением следующих условий:

- 5.6.1. любое решение, действие (бездействие) Лица, относящегося к концеденту, считаются решением, действием (бездействием) Концедента;
- 5.6.2. решение, действие (бездействие) какого-либо исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга и (или) иного лица, помимо Лица, относящегося к концеденту, не считаются решением, действием (бездействием) Концедента, за исключением случаев, когда иное прямо предусмотрено Действующим законодательством.

## 6. ЛИЦА, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ

- 6.1. Лицами, относящимися к концессионеру, являются Привлеченные лица и любые иные лица, с которыми Концессионер, Привлеченные лица заключили соглашение (соглашения) на исполнение обязанностей Концессионера, Привлеченных лиц, представители указанных лиц, представители Концессионера.
- 6.2. Концессионер вправе исполнять Концессионное соглашение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за действия которых он несет ответственность как за свои собственные (Привлеченные лица).
- 6.3. Привлеченные лица на дату их привлечения должны соответствовать следующим требованиям:
- 6.3.1. Привлеченное лицо надлежащим образом создано и зарегистрировано в соответствии с законодательством соответствующего государства;
- 6.3.2. отсутствие решения о ликвидации Привлеченного лица - юридического лица или о прекращении Привлеченным лицом - физическим лицом деятельности в качестве индивидуального предпринимателя;
- 6.3.3. отсутствие определения суда о возбуждении производства по делу о банкротстве Привлеченного лица;
- 6.3.4. отсутствие решения о приостановлении деятельности Привлеченного лица в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ;
- 6.3.5. отсутствие сведений о Привлеченном лице в реестре недобросовестных поставщиков в соответствии Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц».



- 6.4. Перечень документов, подтверждающих соответствие Привлеченных лиц требованиям, установленным в пункте 6.3, определен в Приложении № 13 (*Перечень подтверждающих документов*).

## 7. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

### *Заверения об обстоятельствах Концессионера*

- 7.1. Концессионер заверяет Концедента, что каждое из следующих утверждений, имеющих значение для заключения, исполнения или прекращения Концессионного соглашения, является на Дату заключения концессионного соглашения достоверным, точным, полным:
- 7.1.1. Концессионер является юридическим лицом, созданным и действующим в соответствии с Действующим законодательством, и имеет право на осуществление своей деятельности на территории Российской Федерации в соответствии с Действующим законодательством;
- 7.1.2. Решение о ликвидации Концессионера отсутствует;
- 7.1.3. Определение суда о возбуждении производства по делу о банкротстве Концессионера отсутствует;
- 7.1.4. Административное приостановление деятельности Концессионера в соответствии с положениями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, отсутствует;
- 7.1.5. Сведения о Концессионере в реестре недобросовестных поставщиков в соответствии Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральным законом от 18.07.2011 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», отсутствуют;
- 7.1.6. у Концессионера отсутствует недоимка по налогам, сборам, задолженности по иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации (за исключением сумм, на которые предоставлены отсрочка, рассрочка, инвестиционный налоговый кредит в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, которые реструктурированы в соответствии с законодательством Российской Федерации, по которым имеется вступившее в законную силу решение суда о признании обязанности лица по уплате этих сумм исполненной) за прошедший календарный год, размер которых превышает 25 (Двадцать пять) процентов балансовой стоимости активов Концессионера, по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности за последний отчетный период.  
Концессионер не считается имеющим задолженность и в том случае, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с Действующим законодательством, и по такой жалобе на Дату заключения концессионного соглашения не было принято решение либо принятое решение не вступило в силу;
- 7.1.7. Концессионер, обладая соответствующими полномочиями, предпринял со своей стороны все необходимые корпоративные и другие действия для заключения Концессионного соглашения в соответствии с Действующим законодательством и учредительными документами, обладает необходимым правовым положением для исполнения своих обязательств в соответствии с Концессионным соглашением;

- 7.1.8. у Концессионера отсутствуют какие-либо нарушения или несоблюдение судебных актов, актов любых органов государственной власти, имеющих юридически обязательную силу, которые могут привести к существенному нарушению обязательств Концессионером по Концессионному соглашению;
- 7.1.9. Концессионер не привлечен к административной или гражданско-правовой ответственности, что может привести к существенному нарушению обязательств Концессионером по Концессионному соглашению;
- 7.1.10. вся информация, предоставленная Концессионером Концеденту в связи с заключением Концессионного соглашения, была на момент ее предоставления достоверной, исключая случаи, когда такая информация была заменена последующей информацией.

#### Заверения об обстоятельствах Концедента

- 7.2. Концедент заверяет Концессионера, что каждое из следующих утверждений, имеющих значение для заключения, исполнения или прекращения Концессионного соглашения, является на Дату заключения концессионного соглашения достоверным, точным, полным:
  - 7.2.1. Концедент и Лица, относящиеся к концеденту, являются лицами, образованными и действующими в соответствии с Действующим законодательством;
  - 7.2.2. Концедент наделен полномочиями, необходимыми и достаточными для заключения Концессионного соглашения, и осуществил все необходимые для заключения Концессионного соглашения действия в соответствии с Действующим законодательством;
  - 7.2.3. заключение и исполнение Концессионного соглашения и иных договоров, заключенных с Концедентом во исполнение Концессионного соглашения, не противоречит Действующему законодательству;
  - 7.2.4. Концедент обладает полномочиями, необходимыми и достаточными для передачи Концессионеру прав владения и пользования Объектом концессионного соглашения, Земельного участка, любого другого имущества, в целях реализации Концессионного соглашения, в соответствии с Действующим законодательством;
  - 7.2.5. Концессионное соглашение устанавливает обязательства Концедента, которые для него являются исполнимыми и подлежащими принудительному исполнению в соответствии с Действующим законодательством, в случае уклонения Концедента от их исполнения;
  - 7.2.6. исполнение Концедентом обязательств, предусмотренных Концессионным соглашением, не противоречит Действующему законодательству, условиям договоров, стороной которых он является и (или) реализация которых затрагивает Концедента прямо или косвенно;
  - 7.2.7. вся информация, предоставленная Концедентом Концессионеру в связи с заключением Концессионного соглашения, была на момент ее предоставления достоверной, исключая случаи, когда такая информация была впоследствии заменена другой.
- 7.3. Нарушение заверений об обстоятельствах
  - 7.3.1. Каждая из Сторон обязана незамедлительно, но в любом случае не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента, когда Стороне стало известно о



недоверности заверений об обстоятельствах, указанных в пунктах 7.1, 7.2, сообщить другой Стороне в письменной форме о такой недоверности.

- 7.3.2. Каждая из Сторон соглашается, что она заключила Концессионное соглашение, полагаясь только на заверения об обстоятельствах, указанные в пунктах 7.1, 7.2, и никакие другие, если иное не установлено в Концессионном соглашении.
- 7.3.3. Каждая из Сторон соглашается, что заверения об обстоятельствах, указанные в пунктах 7.1, 7.2, не ущемляют ее прав, предусмотренных Действующим законодательством.
- 7.3.4. В случае, если указанные в пункте 7.1 заверения об обстоятельствах Концессионера окажутся недостоверными и указанное станет причиной наступления каких-либо негативных последствий для Концедента и (или) для исполнения Концессионного соглашения, и (или) для исполнения договоров, заключенных во исполнение Концессионного соглашения, стороной по которым является Концедент, то такое событие считается нарушением обязательств Концессионера по Концессионному соглашению.
- 7.3.5. В случае если указанные в пункте 7.2 заверения об обстоятельствах Концедента окажутся недостоверными и указанное станет причиной наступления каких-либо негативных последствий для Концессионера и (или) для исполнения Концессионного соглашения, и (или) для исполнения договоров, заключенных во исполнение Концессионного соглашения, то такое событие будет являться нарушением обязательств Концедента по Концессионному соглашению.
- 7.3.6. Без ущерба для прочих прав Концедента, если у Концедента в результате нарушений Концессионера, предусмотренных пунктом 7.3.4, возникнут убытки, Концедент имеет право на их возмещение в порядке, предусмотренном Концессионным соглашением и Действующим законодательством, если иное не установлено Концессионным соглашением.
- 7.3.7. Без ущерба для прочих прав Концессионера, если у Концессионера в результате нарушений Концедента, предусмотренных пунктом 7.3.5, возникнут убытки, Концессионер имеет право на их возмещение в порядке, предусмотренном Концессионным соглашением и Действующим законодательством, если иное не установлено Концессионным соглашением.
- 7.3.8. Расторжение Концессионного соглашения в связи с нарушениями, предусмотренными пунктами 7.3.4 и 7.3.5, осуществляется в порядке, предусмотренном соответственно статьями 58 и 59. Односторонний отказ от Концессионного соглашения при наличии нарушений, предусмотренных пунктами 7.3.4 и 7.3.5, не допускается.
- 7.4. Ограничение требований
- 7.4.1. С учетом положений пунктов 7.1–7.3 Концессионного соглашения, каждая из Сторон обязана предпринимать все необходимые разумные усилия для сокращения размера убытков, понесенных ею вследствие нарушений другой Стороной заверений об обстоятельствах.
- 7.4.2. Право Сторон на возмещение убытков, указанных в пункте 7.3.6, 7.3.7, ограничено реальным ущербом, понесенным Стороной по причине недоверности на момент предоставления каких-либо заверений об обстоятельствах, указанных соответственно в пункте 7.1, 7.2, за исключением случаев, в которых соответствующее нарушение произошло вследствие

умышленных действий Стороны. Если возникновение таких убытков одной Стороны обусловлено умышленными действиями другой Стороны, первая Сторона имеет право на полное возмещение таких убытков в соответствии с Действующим законодательством.

- 7.4.3. Право Концессионера на возмещение убытков, возникших в связи с недостоверностью заверения Концедента об обстоятельствах, указанного в пункте 7.2.3, возникает в случае вступления в законную силу решения суда о признании Концессионного соглашения или иных договоров полностью или в части недействительной сделкой и применении последствий недействительности, за исключением случаев, когда Концессионер и (или) лицо, находящееся под его прямым или косвенным контролем, заявило иск о признании Концессионного соглашения или иных договоров недействительным и (или) применении последствий недействительности сделки.

## 8. СТРАХОВАНИЕ

- 8.1. Концессионер в соответствии с Приложением № 6 (*Страхование*) обязан обеспечить заключение и предоставить Концеденту документальное подтверждение заключения договора страхования риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения, договора страхования риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции.
- 8.2. Договор страхования должен быть заключен со страховой организацией, удовлетворяющей требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 № 495 «Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению». Дополнительные требования к страховым организациям установлены Приложением № 6 (*Страхование*).

## 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ КОНЦЕССИОНЕРА ПО КОНЦЕССИОННОМУ СОГЛАШЕНИЮ

- 9.1. Обеспечение исполнения обязательств Концессионера по Концессионному соглашению осуществляется путем предоставления в соответствии с Концессионным соглашением, включая Приложение № 5 (*Банковские гарантии*), Действующим законодательством:
- 9.1.1. Банковской гарантии на стадии проектирования;
- 9.1.2. Банковской гарантии на стадии реконструкции;
- 9.1.3. Обеспечения исполнения обязательств по Эксплуатации одним из способов, предусмотренных Законом о концессионных соглашениях, выбираемым по усмотрению Концессионера;
- 9.1.4. Банковской гарантии в обеспечение исполнения обязательств по передаче объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту.
- 9.2. Банковская гарантия должна быть выдана банком, банковский вклад (депозит), права по которому передаются Концессионером Концеденту в залог, должен быть открыт в банке, договор страхования риска ответственности за нарушение



обязательств по Концессионному соглашению должен быть заключен со страховой организацией, удовлетворяющими требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.06.2009 № 495 «Об установлении требований к концессионеру в отношении банков, предоставляющих безотзывные банковские гарантии, банков, в которых может быть открыт банковский вклад (депозит) концессионера, права по которому могут передаваться концессионером концеденту в залог, и в отношении страховых организаций, с которыми концессионер может заключить договор страхования риска ответственности за нарушение обязательств по концессионному соглашению».

- 9.3. Предоставление банковских гарантий осуществляется с учетом следующих требований:
- 9.3.1. Концедент имеет право предъявить требования по банковской гарантии по возмещению убытков Концедента, уплате неустойки (штрафов, пеней), возникших вследствие неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Концессионером своих обязательств по Концессионному соглашению, указанных в соответствующей банковской гарантии согласно Приложению № 5 (*Банковские гарантии*) после направления Концессионеру уведомления о необходимости уплаты таких убытков, неустоек (штрафов, пеней) и сроках их уплаты, которые не могут составлять менее 15 (Пятнадцати) рабочих дней, и невыполнении Концессионером указанных требований в срок. Такое уведомление должно содержать размер понесенных убытков, с подтверждением факта их несения, размер неустоек, а также оценку будущих убытков. Концессионер вправе направить возражения по такому уведомлению Концеденту. Убытки, неустойка возмещаются Концеденту по банковской гарантии в размере, указанном в уведомлении Концедента (фактически понесенные убытки, начисленная неустойка). Концедент вправе предъявить требование по банковской гарантии не ранее чем по истечении срока уплаты убытков, неустоек, содержащегося в уведомлении Концедента.
- 9.3.2. В случае прекращения деятельности (приостановления действия лицензии) банка, выдавшего банковскую гарантию, Концессионер обязан в разумный срок со дня, когда Концессионеру стало известно о соответствующем обстоятельстве, предоставить Концеденту новую банковскую гарантию, условия которой соответствуют требованиям Концессионного соглашения, при условии возврата Концедентом ранее предоставленной банковской гарантии, за исключением случаев досрочного расторжения Концессионного соглашения.
- 9.3.3. В случае, если банковская гарантия выдана на срок меньший, нежели общий срок действия соответствующей банковской гарантии (или нескольких банковских гарантий), установленный в Концессионном соглашении, включая Приложение № 5 (*Банковские гарантии*), то Концессионер обязан в срок не позднее 30 (Тридцати) дней до даты истечения срока действия банковской гарантии предоставить Концеденту новую банковскую гарантию, соответствующую требованиям, предусмотренным Концессионным соглашением, включая Приложение № 5 (*Банковские гарантии*). Новая банковская гарантия должна вступать в силу не позднее даты, следующей после даты окончания срока действия действующей банковской гарантии.

- 9.3.4. Правило о предоставлении новых банковских гарантий, предусмотренное пунктом 9.3.3, не применяется, если на дату истечения срока действия банковской гарантии:
- a) для Банковской гарантии на стадии проектирования – получено последнее из необходимых в соответствии с Действующим законодательством Разрешений в отношении Проектной документации;
  - б) для Банковской гарантии на стадии реконструкции – получено Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после окончания Реконструкции;
  - с) для банковской гарантии, предоставляемой в обеспечение исполнения обязательств по Эксплуатации (если применимо) – наступила Дата прекращения действия концессионного соглашения или Концессионер предоставил иной вид обеспечения, предусмотренный Законом о концессионных соглашениях и соответствующий требованиям Концессионного соглашения;
  - д) для Банковской гарантии в обеспечение исполнения обязательств по передаче объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту – подписан Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту.

9.3.5. Банковская гарантия должна быть составлена на русском языке. В случае если банковская гарантия также составлена на иностранном языке, текст на русском языке имеет преимущественную силу.

9.3.6. Предоставление Банковской гарантии на стадии проектирования, Банковской гарантии на стадии реконструкции, Банковской гарантии в обеспечение исполнения обязательств по передаче объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту осуществляется согласно Приложению № 5 (*Банковские гарантии*).

9.4. Предоставление обеспечения исполнения обязательств по Эксплуатации осуществляется с учетом следующих требований:

- 9.4.1. обеспечение предоставляется до Даты начала эксплуатации;
- 9.4.2. размер обеспечения составляет 1 000 000 (Один миллион) рублей;
- 9.4.3. совокупный срок действия обеспечения составляет срок Стадии эксплуатации плюс 3 (Три) месяца;
- 9.4.4. выплата страхового возмещения, представление требования по банковской гарантии, обращение взыскания на заложенные права по договору банковского вклада (депозита) (в зависимости от того, что применимо) осуществляется в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Концессионера по Эксплуатации с учетом положений пункта 9.3.1, применяемого ко всем видам обеспечения. Для банковской гарантии применяются также общие правила, предусмотренные пунктами 9.2-9.3.

## 10. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 10.1. Концедент обязан передать Концессионеру в течение срока, предусмотренного пунктом 4.2.1, а Концессионер обязан принять во владение и пользование Объект концессионного соглашения по Акту приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру по форме, предусмотренной Приложением № 3 (*Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру*).
- 10.2. Концедент предоставляет Концессионеру Объект концессионного соглашения с соблюдением следующих требований:
  - 10.2.1. Объект концессионного соглашения находится в собственности Санкт-Петербурга;



- 10.2. в отношении Объекта концессионного соглашения отсутствуют Обременения;
- 10.2.3. Объект концессионного соглашения обладает такими техническими характеристиками и правовым статусом (в том числе назначением), которые позволяют осуществить Реконструкцию и Эксплуатацию Объекта концессионного соглашения в соответствии с Концессионным соглашением и Действующим законодательством.
- 10.3. Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру, составленный в соответствии с Приложением № 3 (*Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру*), должен содержать сведения о составе Объекта концессионного соглашения, иные сведения, идентифицирующие указанное имущество, включая информацию о предметах охраны Объекта концессионного соглашения.
- 10.4. Концедент обязан передать Концессионеру Объект концессионного соглашения и направить Концессионеру подписанный Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру в 2 (Двух) экземплярах в срок, предусмотренный пунктом 10.1.
- 10.5. Одновременно с передачей Объекта концессионного соглашения Концедент передает Концессионеру по перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 4 (*Перечень передаваемых документов*), документы, относящиеся к Объекту концессионного соглашения, необходимые для исполнения Концессионного соглашения.
- 10.6. Концессионер при соблюдении условий, предусмотренных пунктами 10.2-10.5, обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Акта приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру подписать его и направить экземпляр акта Концеденту. Если Концессионер в указанный в настоящем пункте срок не направил Концеденту его экземпляр акта и не направил письменное уведомление о несоблюдении условий, предусмотренных пунктами 10.2-10.5, Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру считается надлежащим образом подписанным Сторонами. Если Концедент не согласен с направленным Концессионером письменным уведомлением о несоблюдении условий, предусмотренных пунктами 10.2-10.5, то считается, что между Сторонами возник Спор, подлежащий разрешению в Порядке разрешения споров.
- 10.7. Концессионер обязан выполнить все необходимые действия, направленные на Государственную регистрацию права владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения.
- 10.8. В течение 1 (Одного) месяца с даты подписания Акта приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру Концессионер обязан подать документы в Государственные органы, уполномоченные на осуществление Государственной регистрации прав владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения в качестве обременения, при условии выполнения Концедентом обязанностей, предусмотренных пунктом 69.1.

## 11. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

- 11.1. В целях реализации Концессионного соглашения Концедент предоставляет Концессионеру в аренду Земельный участок в соответствии с Земельным

Кодексом Российской Федерации в порядке и на условиях, установленных в Концессионном соглашении. Договоре аренды земельного участка, заключаемом Концедентом с Концессионером по форме, предусмотренной в Приложении № 7 (*Основные условия договора аренды земельного участка*), если иное не предусмотрено Действующим законодательством.

- 11.2. Договор аренды земельного участка должен быть подписан Сторонами в течение срока, предусмотренного пунктом 4.2.2. Земельный участок во исполнение Договора аренды земельного участка передается Концессионеру в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора аренды земельного участка, если иное не установлено Договором аренды.
- 11.3. Срок действия Договора аренды земельного участка должен соответствовать Сроку действия концессионного соглашения. Все права, предоставленные Концессионеру на основании Договора аренды земельного участка, прекращаются в Дату прекращения действия концессионного соглашения.
- 11.4. Концедент предоставляет Концессионеру Земельный участок с соблюдением следующих требований:
- 11.4.1. Земельный участок находится в собственности Санкт-Петербурга;
- 11.4.2. в отношении Земельного участка отсутствуют Обременения, которые препятствуют либо затрудняют осуществление деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением;
- 11.4.3. право аренды в отношении Земельного участка может быть на законных основаниях предоставлено Концессионеру в целях исполнения Концессионного соглашения в соответствии с Действующим законодательством;
- 11.4.4. Земельный участок обладает такими техническими характеристиками и правовым статусом (в том числе категория земель, виды разрешенного использования, площадь), которые позволяют использовать Земельный участок в соответствии с Концессионным соглашением и Действующим законодательством;
- 11.4.5. в отношении Земельного участка отсутствуют градостроительные, строительные ограничения, которые препятствуют либо затрудняют осуществление деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением;
- 11.4.6. при образовании Земельного участка были соблюдены нормы земельного и градостроительного законодательства, включая вынос границ земельного участка на местность и согласование границ со смежными землепользователями;
- 11.4.7. на поверхности Земельного участка, в почвенном (поверхностном) слое Земельного участка, грунтовых водах, а также в недрах (ниже поверхностного (почвенного) слоя Земельного участка) отсутствуют инженерные сети и (или) иные коммуникации, которые делают невозможным осуществление деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением.
- 11.5. Если на дату предоставления Земельный участок не соответствует требованиям, указанным в пункте 11.4, то Концессионер вправе отказаться принять такой Земельный участок у Концедента по акту приема-передачи, и, соответственно, Земельный участок не будет считаться предоставленным.
- 11.6. Размер годовой арендной платы по Договору аренды земельного участка на период Реконструкции, включая период Проектирования (до Даты окончания



реконструкции) составляет 1,5 (Полтора) процента от ~~капитальной~~ Земельного участка.

Размер годовой арендной платы по Договору аренды земельного участка за период Эксплуатации Объекта концессионного соглашения (с Даты окончания реконструкции) рассчитывается по формуле:

$$A_p = B_s \times K_{mp} \times P_s \times K_f \times K_n \times K_d \times K_k.$$

где:

$A_p$  - годовой размер арендной платы;

$B_s$  - базовая ставка арендной платы;

$K_{mp}$  - коэффициент местоположения;

$P_s$  - площадь земельного участка;

$K_f$  - коэффициент функционального использования;

$K_n$  - коэффициент площади функционального использования;

$K_d$  - коэффициент динамики рынка недвижимости;

$K_k$  - корректирующий коэффициент.

Показатели  $B_s$ ,  $K_{mp}$ ,  $P_s$ ,  $K_f$ ,  $K_n$ ,  $K_d$ ,  $K_k$  определяются в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

11.7. Заключение Договора аренды земельного участка

11.7.1. Концессионер в течение 5 (Пяти) рабочих дней с Даты заключения концессионного соглашения направляет в уполномоченный в соответствии с Действующим законодательством на предоставление Земельного участка Государственный орган заявление о предоставлении Земельного участка без проведения торгов с приложением необходимых документов в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено Действующим законодательством,

11.7.2. Концессионер в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения подписанных проектов Договора аренды земельного участка при условии их соответствия Концессионному соглашению, включая Приложение № 7 (*Основные условия договора аренды земельного участка*), обязан подписать их и предоставить в Государственный орган, определенный в пункте 11.7.1.

11.8. До заключения Договора аренды земельного участка Концедент предоставляет Концессионеру в порядке, предусмотренном статьей 39.33 Земельного кодекса Российской Федерации, иным Действующим законодательством разрешение на использование Земельного участка в целях проведения инженерных изысканий, при условии направления Концессионером соответствующего заявления о выдаче разрешения в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.11.2014 № 1244 «Об утверждении Правил выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности», распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 24.06.2015 № 12-р «О порядке принятия решений о выдаче разрешений на

использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности», иным Действующим законодательством.

## **12. ИНВЕСТИЦИИ**

- 12.1. Концессионер обязан обеспечить соответствие Инвестиций следующим требованиям:
- 12.1.1. размер Инвестиций должен быть не менее Минимального объема инвестиций, а именно 470 282 317 (Четырехсот семидесяти миллионов двухсот восьмидесяти двух тысяч трехсот семнадцать) рублей в ценах 3 квартала 2016 года;
- 12.1.2. размер Инвестиций должен быть не более Максимального объема инвестиций, а именно 671 831 882 (Шестисот семидесяти одного миллиона восьмисот тридцати одной тысячи восьмисот восьмидесяти двух) рублей в ценах 3 квартала 2016 года;
- 12.2. Указанные в пункте 12.1 суммы подлежат ежегодной индексации с использованием фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики, до даты прохождения Экспертизы.
- 12.3. Во избежание сомнений, условие, предусмотренное пунктом 12.1, не является существенным условием Концессионного соглашения.
- 12.4. Размеры Минимального и Максимального объема инвестиций могут быть изменены в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 20.

Концессионер вправе превысить Максимальный объем инвестиций с учетом положений пункта 12.2 без его изменений в соответствии с пунктом 12.4. В данном случае для целей реализации Концессионного соглашения Максимальным объемом инвестиций будет признаваться Максимальный объем инвестиций, установленный пунктом 12.1.2 с учетом положений пункта 12.2.

## **ЧАСТЬ II.**

### **СТАДИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

#### **13. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

- 13.1. Концессионер обязан в срок, определенный в пункте 4.2.3, обеспечить проведение инженерных изысканий, включая подготовку заключения по итогам Комплексного обследования, осуществить разработку Проектной документации в целях Реконструкции, включая получение необходимых Разрешений, в соответствии с требованиями Концессионного соглашения и Действующего законодательства.
- 13.2. Исключительные права на Проектную документацию принадлежат Концессионеру.
- 13.3. До Даты начала проектирования Концессионер обязан предоставить Концеденту Банковскую гарантию на стадии проектирования.

#### **14. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ПРОЕКТИРОВЩИКА**

- 14.1. Концессионер осуществляет Проектирование самостоятельно и (или) с привлечением Проектировщика (Проектировщиков).
- 14.2. Проектировщик, в случае привлечения его Концессионером, должен на дату его привлечения соответствовать следующим требованиям:



- 14.2.1. требования, установленные для Привлеченных лиц в пункте 6.3;
- 14.2.2. членство в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, подготовку проектной документации и (или) иного необходимого в соответствии с Действующим законодательством свидетельства, допуска, лицензии;
- 14.2.3. наличие лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в случае, если это необходимо в соответствии с Действующим законодательством.
- 14.3. Перечень документов, подтверждающих соответствие требованиям, установленным в пункте 14.2, определен в Приложении № 13 (*Перечень подтверждающих документов*).
- 14.4. Концессионер, в случае, если Проектирование осуществляется с привлечением Проектировщика, обязан в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения Договора аренды привлечь Проектировщика, а также выполнить следующие обязанности:
  - 14.4.1. уведомить Концедента о факте привлечения Проектировщика;
  - 14.4.2. подтвердить соответствие Проектировщика требованиям, установленным в пункте 14.2, путем предоставления документов по перечню согласно пункту 14.3.
- 14.5. В случае выявления несоответствия Проектировщика требованиям, установленным в пункте 14.2, Концедент направляет Концессионеру требование о замене Проектировщика в порядке, предусмотренном статьей 68. Концессионер обязан осуществить замену Проектировщика в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Концедента, если иной срок не согласован Сторонами, и предоставить Концеденту информацию согласно пунктам 14.4.1-14.4.2. В случае несогласия Концессионера с требованием о замене, направленным Концедентом, данный вопрос подлежит рассмотрению в Порядке разрешения споров в качестве Спора.

## **15. УСЛОВИЯ ДЛЯ ВЫПОЛНЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ ИЗЫСКАНИЙ И РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

- 15.1. Концессионер обязан выполнить необходимые условия для выполнения инженерных изысканий и разработки Проектной документации, а именно:
  - 15.1.1. обеспечить получение Задания в случае, если это необходимо в соответствии с Действующим законодательством;
  - 15.1.2. обеспечить получение всех необходимых в соответствии с Действующим законодательством разрешений для выполнения инженерных изысканий и разработки Проектной документации.
- 15.2. Концедент обязан оказать Концессионеру необходимое разумное содействие в выполнении всех необходимых условий для выполнения инженерных изысканий и разработки Проектной документации в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий.
- 15.3. Концессионер по запросу Концедента, направленному в соответствии со статьей 68, информирует Концедента о статусе выполнения необходимых условий.

## 16. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ КОНЦЕДЕНТОМ

- 16.1. Концедент обязан в срок не позднее даты подписания Договора аренды предоставить Концессионеру документы, предусмотренные пунктом 2 Приложения № 4 (*Перечень передаваемых документов*).

## 17. КОМПЛЕКСНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

- 17.1. Концессионер обязан в течение 11 (Одиннадцати) месяцев с даты исполнения Концедентом обязанности, предусмотренной в пункте 2.4.1, обеспечить проведение Комплексного обследования и подготовку заключения по итогам Комплексного обследования.
- 17.2. Требования к Комплексному обследованию установлены в Приложении № 8 (*Требования к комплексному обследованию*). Заключение по итогам Комплексного обследования должно содержать выводы о соответствии либо несоответствии Объекта концессионного соглашения Допущениям, установленным в Приложении № 9 (*Допущения*).
- 17.3. При выявлении несоответствия Допущениям Концессионер в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подготовки заключения согласно пункту 17.1 направляет копию заключения Концеденту.
- 17.4. Концедент в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения заключения согласно пункту 17.3 рассматривает заключение, принимает мотивированное решение о согласии либо о несогласии с выводами о наличии несоответствия Допущениям и уведомляет о своем решении Концессионера.
- 17.5. В случае принятия Концедентом решения о несогласии с выводами заключения данный вопрос подлежит рассмотрению в качестве Спора в соответствии с Порядком разрешения споров.
- 17.6. В случае если в заключении выявлены несоответствия Допущениям и Концедент принял решение о согласии с выводами заключения либо Спор в соответствии с Порядком разрешения споров согласно пункту 17.5 был разрешен в пользу Концессионера, Концессионное соглашение может быть расторгнуто по инициативе Концессионера в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 60.5.1.

## 18. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 18.1. Проектная документация должна соответствовать цели Реконструкции. Проектная документация должна быть исполнимой, разработанной с учетом прав третьих лиц, не содержать внутренних противоречий и соответствовать:
- 18.1.1. Концессионному соглашению, включая пункту 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*);
- 18.1.2. Действующему законодательству.
- 18.2. Концессионер соглашается, что он единолично несет ответственность за:
- 18.2.1. обеспечение соответствия Проектной документации требованиям, установленным пунктом 18.1;
- 18.2.2. пригодность Проектной документации для Реконструкции;
- 18.2.3. любые несоответствия, противоречия, ошибки, неясности в Проектной документации, за исключением случаев наступления Особых обстоятельств, обстоятельств непреодолимой силы, а также случаев, если Концедент не



исполняет либо ненадлежащим образом исполняет свои обязанности на Стадии проектирования.

- 18.5. Концессионер перед направлением Проектной документации для получения необходимых Разрешений представляет Проектную документацию Концеденту в целях ее согласования.
- 18.4. Концедент в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Проектной документации от Концессионера обеспечивает рассмотрение Проектной документации, принимает решение о согласовании или отказе в согласовании Проектной документации и направляет принятое решение Концессионеру. Согласование осуществляется на предмет соответствия Проектной документации Концессионному соглашению, включая соответствие пункту 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*). Если Концедент в указанный в настоящем пункте срок не направил Концессионеру принятое им решение, Проектная документация считается надлежащим образом согласованной Концедентом.
- 18.5. Решение об отказе в согласовании Проектной документации должно содержать обоснование такого отказа в соответствии с пунктом 18.6.
- 18.6. Отказ в согласовании Проектной документации допускается только в случае, если Проектная документация не соответствует Концессионному соглашению, включая несоответствие пункту 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*).

## 19. РАЗРЕШЕНИЯ В ОТНОШЕНИИ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

- 19.1. Историко-культурная экспертиза
- 19.1.1. Концессионер в случае, если это необходимо в соответствии с Действующим законодательством, обеспечивает прохождение Историко-культурной экспертизы Проектной документации.
- 19.1.2. Концессионер направляет копию заключения Историко-культурной экспертизы в отношении Проектной документации, копию решения, принятого уполномоченным Государственным органом на основании заключения Историко-культурной экспертизы в отношении Проектной документации, Концеденту в порядке, предусмотренном статьей 68, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующих документов.
- 19.1.3. В случае если Концессионер получает отрицательное заключение Историко-культурной экспертизы в отношении Проектной документации при условии представления Проектной документации для целей проведения Историко-культурной экспертизы впервые, Концессионер обязан внести в Проектную документацию изменения, необходимые для устранения недостатков, выявленных Историко-культурной экспертизой, и представить ее на Историко-культурную экспертизу повторно. При этом Концессионер обязан перед направлением измененной Проектной документации на Историко-культурную экспертизу направить Проектную документацию Концеденту в порядке, предусмотренном пунктами 18.3-18.6.
- 19.2. Экспертиза
- 19.2.1. Концедент обязан предоставить все необходимые согласия (согласования, разрешения, решения, акты), выступая в качестве собственника, на проведение работ по Реконструкции, включая разборку конструкций, в случае, если такие согласия требуются для проведения Экспертизы в соответствии с

Действующим законодательством, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты направления запроса Концессионера;

- 19.2.2. Концессионер направляет копию заключения Экспертизы в отношении Проектной документации Концеденту в порядке, предусмотренном статьей 68, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения заключения Экспертизы.
- 19.2.3. В случае если Концессионер получает отрицательное заключение Экспертизы при условии представления Проектной документации впервые, Концессионер обязан внести в Проектную документацию изменения, необходимые для устранения недостатков, выявленных Экспертизой, и представить ее на Экспертизу повторно. При этом Концессионер обязан перед направлением измененной Проектной документации на Экспертизу направить Проектную документацию Концеденту в порядке, предусмотренном пунктами 18.3-18.6.
- 19.3. Иные Разрешения в отношении Проектной документации
  - 19.3.1. Концессионер обязан получить и поддерживать в силе все иные Разрешения в отношении Проектной документации, включая Согласование, в случае, если они необходимы в соответствии с Действующим законодательством, в течение всего срока, необходимого для исполнения обязательств по Концессионному соглашению.
  - 19.3.2. Концедент обязан оказать Концессионеру необходимое разумное содействие в получении всех необходимых Разрешений в отношении Проектной документации в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий.
  - 19.3.3. Концессионер по запросу Концедента, направленному в соответствии со статьей 68, информирует Концедента о статусе рассмотрения заявления Концессионера на получение какого-либо Разрешения, необходимого в соответствии с требованиями Действующего законодательства.

## **20. ИЗМЕНЕНИЕ МИНИМАЛЬНОГО ИЛИ МАКСИМАЛЬНОГО ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ**

- 20.1. В случае если в соответствии с заключением Экспертизы размер расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, превышает Максимальный объем инвестиций, предусмотренный пунктом 12.1, с учетом положений пункта 12.2, Концессионер в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты прохождения Экспертизы направляет Концеденту письменное уведомление, содержащее следующую информацию:
  - 20.1.1. размер расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, определенный в заключении Экспертизы;
  - 20.1.2. необходимые по итогам прохождения Экспертизы изменения размера Максимального объема инвестиций с соразмерным изменением Минимального объема инвестиций с учетом сохранения соотношения между Максимальным объемом инвестиций и Минимальным объемом инвестиций, предусмотренного пунктом 12.1;
  - 20.1.3. намерение воспользоваться правом на расторжение Концессионного соглашения, предусмотренным пунктом 60.5.2, либо отсутствие такого намерения.
- 20.2. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 20.1:



- 20.2.1. в случае если размер Максимального объема инвестиций увеличивается на 5 (Пять) и менее процентов, Стороны обязаны внести необходимые изменения в пункт 12.1 в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты получения Концедентом уведомления, предусмотренного пунктом 20.1, если иной срок не согласован Сторонами;
- 20.2.2. в случае если размер Максимального объема инвестиций увеличивается более чем на 5 (Пять) процентов Концессионер имеет право на прекращение Концессионного соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 60.5.2, или Стороны вправе внести необходимые изменения в пункт 12.1 в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты получения Концедентом уведомления, предусмотренного пунктом 20.1, если иной срок не предусмотрен Действующим законодательством.
- 20.3. В случае если в соответствии с заключением Экспертизы размер расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, менее Минимального объема инвестиций, предусмотренного пунктом 12.1, с учетом положений пункта 12.2, Концессионер в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты прохождения Экспертизы направляет Концеденту письменное уведомление, содержащее следующую информацию:
- 20.3.1. размер расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, определенный в заключении Экспертизы;
- 20.3.2. необходимые по итогам прохождения Экспертизы изменения размера Максимального и Минимального объема инвестиций с учетом сохранения соотношения между Максимальным объемом инвестиций и Минимальным объемом инвестиций, предусмотренного пунктом 12.1.
- 20.4. При наступлении обстоятельств, предусмотренных пунктом 20.3:
- 20.4.1. в случае если размер Минимального объема инвестиций уменьшается на 5 (Пять) и менее процентов, Стороны обязаны внести необходимые изменения в пункт 12.1 в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты получения Концедентом уведомления, предусмотренного пунктом 20.3, если иной срок не согласован Сторонами;
- 20.4.2. в случае если размер Минимального объема инвестиций уменьшается более чем на 5 (Пять) процентов, Концедент имеет право на прекращение Концессионного соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 60.5.3, или Стороны вправе внести необходимые изменения в пункт 12.1 в течение 60 (Шестидесяти) дней с даты получения Концедентом уведомления, предусмотренного пунктом 20.3, если иной срок не предусмотрен Действующим законодательством. Заявление о прекращении, предусмотренное статьей 62, может быть направлено Концедентом в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты получения уведомления, предусмотренного пунктом 20.3.

### **ЧАСТЬ III. СТАДИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ**

#### **21. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ**

- 21.1. Концессионер обязан в соответствии с Действующим законодательством, Проектной документацией, Концессионным соглашением осуществить Реконструкцию в целях достижения показателей, предусмотренных в пункте 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), в течение срока, установленного в пункте 4.2.4.

- 21.2. Концессионер обязан в результате Реконструкции обеспечить соответствие Объекта концессионного соглашения:
- 21.2.1. Концессионному соглашению, включая пункт 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*);
  - 21.2.2. Проектной документации;
  - 21.2.3. Рабочей документации;
  - 21.2.4. Действующему законодательству.
- 21.3. В течение Стадии реконструкции Концессионер обязан:
- 21.3.1. организовывать и координировать работы по Реконструкции, выполнить работы по Реконструкции;
  - 21.3.2. осуществить действия, направленные на подготовку территории, необходимой для реализации Концессионного соглашения, в полном объеме, в соответствии с Действующим законодательством;
  - 21.3.3. осуществлять действия, направленные на соблюдение и обеспечение соблюдения каждым Лицом, относящимся к концессионеру, требований Проектной документации, Действующего законодательства, включая требования градостроительного, экологического и миграционного законодательства;
  - 21.3.4. осуществлять действия, направленные на обеспечение мер предосторожности в соответствии с Действующим законодательством и общепринятой практикой в строительстве в целях недопущения на Земельный участок лиц, кроме тех, которым предоставлено право доступа Концессионером или Концедентом в соответствии с Концессионным соглашением или Действующим законодательством;
  - 21.3.5. осуществлять действия, направленные на соблюдение и обеспечение соблюдения каждым Лицом, относящимся к концессионеру, всех применимых правил безопасности и доступа на строительную площадку, обеспечить принятие всех необходимых мер безопасности при осуществлении строительных работ в отношении любых лиц, находящихся на Земельном участке и прилегающей территории;
  - 21.3.6. осуществлять действия, направленные на принятие всех необходимых и обычных мер для защиты окружающей среды на Земельном участке в целях снижения ущерба и неудобств, которые могут быть причинены третьим лицам и имуществу в результате загрязнения, шума и других последствий Реконструкции;
  - 21.3.7. осуществлять действия, направленные на обеспечение надлежащего хранения оборудования или материалов на Земельном участке, своевременно освобождать Земельный участок от неиспользуемого оборудования и неиспользуемых материалов, а также своевременно удалять с Земельного участка любые отходы, мусор или обломки с соблюдением требований Действующего законодательства и прав и законных интересов третьих лиц;
  - 21.3.8. в случае, если проведение строительного контроля, авторского надзора, проведение контроля за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства требуется в соответствии с Действующим законодательством, в зависимости от обстоятельств, обеспечить проведение таких форм контроля, надзора, или обеспечить соблюдение



требований таких форм контроля, надзора, и обеспечить соблюдение иных требований Действующего законодательства, включая градостроительное законодательство;

- 21.3.9. осуществить действия, направленные на подключение Объекта концессионного соглашения к Сетям в порядке и на условиях, предусмотренных Действующим законодательством.
- 21.4. В рамках Реконструкции Концессионер обязан осуществить Оснащение с учетом особенностей, указанных в пунктах 21.4.1-21.4.3.
- 21.4.1. При осуществлении Концессионером Оснащения в целях соблюдения требований пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), Концессионер в течение срока, предусмотренного в пункте 25.7, обязуется передать Движимое имущество в собственность Концедента, а Концедент обязуется передать Концессионеру права владения и пользования Движимым имуществом по Акту первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции по форме, предусмотренной в Приложении № 14 (*Акт первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции*), - с оформлением, при необходимости, иных актов с учетом положений пункта 25.7.1. Перечень Движимого имущества указывается в Акте об окончании реконструкции, а также в Акте первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции.
- 21.4.2. При осуществлении приемки Движимого имущества в соответствии с Действующим законодательством Концедент обеспечивает выполнение такой приемки в течение срока, предусмотренного в пункте 25.7 для подписания Акта об окончании реконструкции. Предметом приемки является определение соответствия Движимого имущества требованиям пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), а также иным требованиям Концессионного соглашения.
- 21.4.3. Перечень Движимого имущества, указанный в Акте об окончании реконструкции, является перечнем Движимого имущества, включенного в Объект концессионного соглашения после Реконструкции в соответствии с пунктом 19 Технико-экономических показателей Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, предусмотренных в Приложении № 2 к Концессионному соглашению (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*) с учетом положений пункта 30.7.5. Помимо Движимого имущества Концессионер вправе использовать при Эксплуатации иное движимое имущество, являющееся его собственностью либо используемое на ином законном праве.
- 21.4.4. Если в результате Реконструкции не происходит образования нового объекта недвижимости, подписание Акта первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции, регистрация права собственности Концедента, передача прав владения и пользования Концессионеру осуществляется только в части Движимого имущества. В противном случае Концессионер обязуется обеспечить регистрацию соответствующих изменений Объекта концессионного соглашения в срок, указанный в пункте 26.1.

## 22. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ПОДРЯДЧИКА

- 22.1. Концессионер осуществляет Реконструкцию самостоятельно и (или) с привлечением Подрядчика (Подрядчиков).
- 22.2. Подрядчик, в случае привлечения его Концессионером, на дату его привлечения должен соответствовать следующим требованиям:
- 22.2.1. требования, установленные для Привлеченных лиц в пункте 6.3;
  - 22.2.2. членство в саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, и (или) иного необходимого в соответствии с Действующим законодательством свидетельства, допуска, лицензии;
  - 22.2.3. наличие лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в случае, если это необходимо в соответствии с Действующим законодательством.
- 22.3. Перечень документов, подтверждающих соответствие требованиям, установленным в пункте 22.2, определен в Приложении № 13 (*Перечень подтверждающих документов*).
- 22.4. Концессионер, в случае, если Реконструкция осуществляется с привлечением Подрядчика, обязан в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с Даты начала реконструкции обеспечить привлечение Подрядчика и выполнить следующие обязанности:
- 22.4.1. уведомить Концедента о факте привлечения Подрядчика;
  - 22.4.2. подтвердить соответствие Подрядчика требованиям, установленным в пункте 22.2, путем предоставления документов по перечню согласно пункту 22.3.
- 22.5. В случае выявления несоответствия Подрядчика требованиям, установленным в пункте 22.2, Концедент направляет Концессионеру требование о замене Подрядчика в порядке, предусмотренном статьей 68. Концессионер обязан осуществить замену Подрядчика в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Концедента, если иной срок не согласован Сторонами, и предоставить Концеденту информацию согласно пунктам 22.4.1-22.4.2. В случае несогласия Концессионера с требованием о замене, направленным Концедентом, данный вопрос подлежит рассмотрению в Порядке разрешения споров в качестве Спора.
- 22.6. При условии, что Концессионер наделен такими правами в соответствии с Концессионным соглашением, и (или) Договором аренды земельного участка, и (или) Разрешениями в той степени, в которой это разрешено в соответствии с Действующим законодательством, Концессионер вправе предоставить Подрядчику право пользования Земельным участком и иные необходимые права для Реконструкции, а Подрядчик вправе, в случае необходимости, наделять субподрядчиков такими же правами при условии получения предварительного согласия Концессионера.

## 23. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ НАЧАЛА РЕКОНСТРУКЦИИ

- 23.1. Концессионер обязан направить Концеденту Уведомление о начале реконструкции по форме, предусмотренной Приложением № 10 (*Уведомление о начале реконструкции*), подтверждающее выполнение следующих условий:



- 23.1.1. Концессионер обеспечил получение и предоставил Концеденту копии всех Разрешений, необходимых в соответствии с Действующим законодательством для начала Реконструкции;
- 23.1.2. Концессионер предоставил Концеденту документальное подтверждение заключения договора страхования риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения в соответствии с Концессионным соглашением, включая Приложение № 6 (*Страхование*);
- 23.1.3. Концессионеру предоставлен Земельный участок в порядке и на условиях, предусмотренных статьёй 11;
- 23.1.4. Концессионеру предоставлен Объект концессионного соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных статьёй 10;
- 23.1.5. Сторонами подписан Акт о финансовом закрытии в соответствии со статьёй 78.
- 23.2. Концессионер обязан выполнить условия, предусмотренные пунктами 23.1.1-23.1.2, 23.1.5 в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с Даты окончания проектирования. По истечении 30 (Тридцати) рабочих дней с Даты окончания Стадии проектирования начинается течь срок Реконструкции, указанный в пункте 4.2.4.
- 23.3. Концессионер в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты выполнения последнего из условий начала Реконструкции, предусмотренных в пункте 23.1, обязан направить Концеденту подписанное Уведомление о начале реконструкции в 2 (Двух) экземплярах.
- 23.4. Если Концессионер не согласен с направленным Концедентом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Уведомления о начале реконструкции письменным уведомлением о невыполнении условий, предусмотренных пунктами 23.1.1-23.1.2, то считается, что между Сторонами возник Спор, подлежащий разрешению в Порядке разрешения споров.
- 23.5. Концессионер вправе осуществлять Реконструкцию только после выполнения условий, предусмотренных пунктом 23.1, и направления Уведомления о начале реконструкции.
- 23.6. Концедент обязан оказать Концессионеру необходимое разумное содействие в получении Концессионером необходимых Разрешений для Реконструкции в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий.
- 23.7. Несмотря на положения пункта 23.1, 23.5 Концессионер вправе на свой риск начать выполнение Временных работ до направления Уведомления о начале реконструкции, включая работы по подготовке территории, необходимой для Реконструкции, при условии, что были получены и остаются в силе все необходимые Разрешения для начала таких работ.

## 24. НЕДОСТАТКИ

- 24.1. Концессионер гарантирует, что Объект концессионного соглашения будет соответствовать требованиям Концессионного соглашения, включая соответствие показателям, указанным в Приложении № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), с учетом стадии исполнения Концессионного соглашения, Проектной документации, Действующего законодательства и обязан за свой счет устранять Недостатки в случаях, на условиях и в сроки, установленные Концессионным соглашением.

- 24.2. В случае обнаружения какого-либо Недостатка одной Стороной другая Сторона уведомить об этом другую Сторону в максимальный короткий срок, но не позднее 10 (Десяти) дней после такого обнаружения.
- 24.3. Концедент имеет право предъявить Концессионеру мотивированное требование об устранении выявленных Недостатков при условии проведения Проверки в соответствии с частью VIII и обосновании требования в Акте о результатах проверки.
- 24.4. Требование, предусмотренное пунктом 24.3, предъявляется путем направления Концессионеру предписания об устранении нарушений в соответствии с пунктом 49.10.
- 24.5. В случае обнаружения Недостатка, соответствующего требованиям, предусмотренным пунктом 24.3, в течение Стадии реконструкции Концессионер обязан устранить такой Недостаток в возможно короткий срок.
- 24.6. В случае обнаружения Недостатка, соответствующего требованиям, предусмотренным пунктом 24.3, в течение Стадии эксплуатации, Концессионер обязан самостоятельно произвести все необходимые действия по устранению такого Недостатка, одновременно принимая все необходимые меры для того, чтобы такие действия не затрудняли и не являлись необоснованным препятствием для Непрерывной эксплуатации.
- 24.7. Положения статьи 24 не ограничивают право Концессионера заявлять претензии в случае возникновения соответствующего Недостатка в результате Особого обстоятельства, Обстоятельства непреодолимой силы или нарушения Концедентом обязательств по Концессионному соглашению.
- 24.8. Любые Споры, возникающие в связи со статьей 24, подлежат разрешению в соответствии с Порядком разрешения споров.

## **25. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ, АКТ ОБ ОКОНЧАНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ**

- 25.1. Концессионер обязан обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в соответствии с требованиями Концессионного соглашения и Действующего законодательства в срок не позднее Запланированной даты реконструкции.
- 25.2. В срок, указанный в пункте 25.1, Концессионер обязан выполнить все требования, необходимые для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, в том числе в случае, если это необходимо в соответствии с Действующим законодательством, выполнить требования, предусмотренные пунктами 7-9 статьи 45 Закона об объектах культурного наследия, иным Действующим законодательством, а именно:
- 25.2.1. обеспечить направление отчетной документации, включая научный отчет о выполненных работах, в уполномоченный Государственный орган в целях утверждения отчетной документации;
- 25.2.2. обеспечить приемку работ по сохранению;
- 25.3. Концедент обязан оказать необходимое содействие Концессионеру в исполнении его обязанностей согласно пункту 25.1 в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий, в частности:



- 25.3.1. выполнить действия, предусмотренные пунктом 2.4.3(с), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления Концессионером запроса о предоставлении соответствующих документов, информации;
- 25.3.2. выполнять действия, предусмотренные пунктом 2.4.3(d).
- 25.4. Концессионер не вправе осуществлять Эксплуатацию до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, и подписания Акта об окончании реконструкции.
- 25.5. Концессионер:
- 25.5.1. уведомляет Концедента о ходе рассмотрения обращения Концессионера о выдаче Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции по запросу Концедента, направленному в соответствии со статьей 68;
- 25.5.2. направляет копию Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции Концеденту в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 25.6. Если Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции не было выдано в результате какого-либо Недостатка, Концессионер обеспечивает устранение такого Недостатка, затем Концессионер обязан обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в соответствии с требованиями Действующего законодательства и пунктов 25.1-25.5.
- 25.7. Порядок приема Концедентом Объекта концессионного соглашения после Реконструкции следующий:
- 25.7.1. Концессионер в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции направляет Концеденту:
- (а) Акт об окончании реконструкции по форме, предусмотренной в Приложении № 15 (*Акт об окончании реконструкции*) в 3 (Трех) экземплярах, подписанный со своей стороны;
  - (б) передаточные акты, составленные по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 30.03.2015 № 52н «Об утверждении форм первичных учетных документов и регистров бухгалтерского учета, применяемых органами государственной власти (государственными органами), органами местного самоуправления, органами управления государственными внебюджетными фондами, государственными (муниципальными) учреждениями, и Методических указаний по их применению» или иной заменяющей ее в соответствии с Действующим законодательством форме;
  - (с) документы (заверенные Концессионером копии документов), подтверждающие технические, стоимостные характеристики имущества в составе Объекта концессионного соглашения (в том числе первичные учетные документы в отношении работ по Реконструкции, включая приобретение Движимого имущества);
  - (д) документы, подтверждающие Государственную регистрацию права собственности Концедента на Объект концессионного соглашения после



Реконструкции (в том числе, при наличии необходимости по Действующему законодательству, в отношении Движимого имущества).

- Концессионер обязан обеспечить возможность Концеденту в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после получения подписанных Концессионером экземпляров Акта об окончании реконструкции, прочих актов и документов по пункту 25.7.1 провести Проверку, необходимую для подтверждения того, что Объект концессионного соглашения после Реконструкции соответствует требованиям пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), а также иным требованиям Концессионного соглашения.
- 25.7.3. Проверка, необходимая для приемки Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, проводится в соответствии с пунктами 48.1-48.2. Положения статьи 49 на проведение указанной в настоящем пункте Проверки не распространяются. Расходы на осуществление такой Проверки оплачиваются Концедентом.
- 25.7.4. Концедент обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты окончания Проверки, проводимой в сроки, предусмотренные в пункте 25.7.2:
- направить Концессионеру подписанный со своей стороны экземпляр Акта об окончании реконструкции Концессионера, прочих актов по пункту 25.7.1; или
  - направить Концессионеру мотивированный отказ в подписании Акта об окончании реконструкции, прочих актов по пункту 25.7.1.
- 25.7.5. Концедент вправе отказать в подписании Акта об окончании реконструкции, прочих актов по пункту 25.7.1 при наличии хотя бы одного из следующих обстоятельств:
- существенное несоответствие Объекта концессионного соглашения после Реконструкции требованиям пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), иным требованиям Концессионного соглашения.;
  - наличие неустранимых Недостатков, выявленных на Стадии реконструкции и подлежащих устранению Концессионером в соответствии с предписанием об устранении нарушений, если такие Недостатки негативно влияют на обеспечение надежности и безопасности объекта капитального строительства и (или) такие Недостатки существенно негативно влияют на Эксплуатацию;
  - несоответствие Акта об окончании реконструкции Концессионному соглашению и (или) наличие существенных внутренних противоречий в тексте Акта об окончании реконструкции.
- 25.7.6. В случае мотивированного отказа Концедента от подписания Акта об окончании реконструкции, прочих актов по пункту 25.7.1 Концессионер обязан устранить замечания, указанные в отказе Концедента, в течение разумного срока на устранение, предусмотренного в отказе Концедента, и обеспечить выполнение действий, предусмотренных в пункте 25.7.2. Дальнейшее взаимодействие Сторон осуществляется в соответствии с пунктами 25.7.3-25.7.6.

- 25.7.2. В случае несогласия Концессионера с отказом, ~~предоставленным~~ Концедентом, или отсутствием ответа Концедента в срок, предусмотренный в пункте 25.7.4, Концессионер вправе направить рассмотрение данного вопроса в качестве Спора, подлежащего разрешению в соответствии с Порядком разрешения споров.
- 25.8. Концедент вправе требовать устранения любого Недостатка в порядке и на условиях, установленных Концессионным соглашением, в том числе после выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции. Концессионер обязан обеспечивать соответствие Объекта концессионного соглашения Концессионному соглашению, Действующему законодательству, Проектной документации в отношении которой выдано Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения.

## 26. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 26.1. Концессионер обязан выполнить все необходимые действия, направленные на Государственную регистрацию права собственности Концедента и прав владения и пользования Концессионера в отношении Объекта концессионного соглашения после окончания Реконструкции.
- При этом передача прав владения и пользования Объектом концессионного соглашения, в том числе Движимым имуществом, осуществляется Концедентом в срок от 2 (Двух) до 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Акта первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции.
- 26.2. В течение 1 (Одного) месяца с даты выдачи Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции Концессионер обязан подать документы в Государственные органы, уполномоченные на осуществление Государственной регистрации права собственности Концедента в отношении Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, при условии выполнения Концедентом обязанностей, предусмотренных пунктом 69.1.
- 26.3. В течение 1 (Одного) месяца с даты подписания последнего из актов, предусмотренных в пункте 25.7.1, Концессионер обязан подать документы в Государственные органы, уполномоченные на осуществление Государственной регистрации прав владения и пользования Концессионера в отношении Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, при условии выполнения Концедентом обязанностей, предусмотренных пунктом 69.1.

## ЧАСТЬ IV. СТАДИЯ ЭКСПЛУАТАЦИИ

### 27. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- 27.1. Концессионер обязан осуществлять Эксплуатацию - Комплексное туристическое обслуживание в порядке и на условиях, установленных Концессионным соглашением и Действующим законодательством.
- 27.2. Помимо Комплексного туристического обслуживания Концессионер вправе с использованием Объекта концессионного соглашения после Реконструкции



осуществлять следующую деятельность (далее – «Сопутствующая деятельность»):

- розничной торговли в неспециализированных магазинах;
- торговли через автоматы;
- эксплуатации автомобильных стоянок, гаражей, стоянок для велосипедов;
- проката и аренды товаров для отдыха;
- прокат и аренда товаров для отдыха и спортивных товаров;
- демонстрации кинофильмов;
- деятельности спортивных объектов;
- предоставления услуг парикмахерскими и салонами красоты;
- стирки и химической чистки текстильных и меховых изделий;
- иной сопутствующей Комплексу туристическому обслуживанию деятельности.

- 27.3. Концессионер обязан в срок не позднее 4 (Четырех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию обеспечить получение всех необходимых для осуществления Эксплуатации документов, в том числе лицензий и Свидетельства о присвоении категории и в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения указанных документов направить их копии Концеденту в порядке, предусмотренном статьей 68.
- 27.4. Концессионер обязан приступить к Эксплуатации в срок не позднее Даты начала эксплуатации в соответствии с пунктом 29.3. Во избежание сомнений, Концессионер вправе осуществлять Сопутствующую деятельность с даты Государственной регистрации права собственности Концедента и прав владения и пользования Концессионера в отношении Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, если иные требования для Сопутствующей деятельности не установлены Действующим законодательством.

## 28. ПРИВЛЕЧЕНИЕ ОПЕРАТОРА

- 28.1. Концессионер осуществляет Эксплуатацию самостоятельно и (или) с привлечением Оператора (Операторов) в соответствии с условиями Концессионного соглашения, в том числе путем предоставления Объекта концессионного соглашения после Реконструкции (части Объекта концессионного соглашения) в пользование Оператору (Операторам).
- Во избежание сомнений, в случае заключения предварительного договора на оказание услуг Оператора, предварительный договор должен предусматривать заключение основного договора на оказание услуг Оператора не позднее, чем за полгода до ввода Объекта соглашения в эксплуатацию.
- 28.2. Концессионер в течение Стадии эксплуатации не вправе предоставлять (отчуждать, передавать на праве аренды, безвозмездного пользования, по договору найма) Объект концессионного соглашения после Реконструкции или его часть физическим и (или) юридическим лицам, за исключением случаев привлечения Оператора, а также предоставления частей Объекта концессионного соглашения после Реконструкции (за исключением номеров) третьим лицам для осуществления Сопутствующей деятельности в порядке и на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением.
- 28.3. Концессионер обязан получить согласие Концедента на привлечение Оператора в случае, если необходимо предоставление Объекта концессионного соглашения после Реконструкции (части Объекта концессионного соглашения)



в пользование Оператору, путем направления письменного ~~запроса~~ содержащего следующую информацию:

- 28.3.1. указание на предполагаемого Оператора;
- 28.3.2. указание на виды деятельности, для осуществления которых привлекается Оператор;
- 28.3.3. подтверждение соответствия Оператора требованиям, установленным пунктом 28.5, с предоставлением подтверждающих документов согласно пункту 28.6.
- 28.4. Концедент обязан предоставить письменное согласие на привлечение Оператора либо мотивированный отказ в таком согласовании в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса от Концессионера согласно пункту 28.3. В случае невыполнения данного требования в течение указанного срока считается, что согласие Концедента было получено надлежащим образом.
- 28.5. Концедент не вправе отказать в согласовании Оператора, если последний на дату его привлечения соответствует следующим требованиям:
  - 28.5.1. требования, предусмотренные для Привлеченных лиц в пункте 6.3.
- 28.6. Перечень документов, подтверждающих соответствие требованиям, установленным в пункте 28.5, определен в Приложении № 13 (*Перечень подтверждающих документов*).
- 28.7. В случае привлечения Оператора с соблюдением требований пунктов 28.3-28.6 Концессионер вправе передавать Объект концессионного соглашения (часть Объекта концессионного соглашения) в пользование Оператору на срок, не превышающий срока Стадии эксплуатации.
- 28.8. Аналогичные предусмотренным в пунктах 28.3-28.7 правила предусмотрены для привлечения Концессионером третьих лиц для осуществления Сопутствующей деятельности в случае если необходимо представление части Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в пользование такому третьему лицу.

## 29. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ НАЧАЛА ЭКСПЛУАТАЦИИ

- 29.1. Если иное не предусмотрено Концессионным соглашением, Концессионер не вправе начинать Эксплуатацию до тех пор, пока не направит Концеденту Уведомление о начале эксплуатации по форме, предусмотренной Приложением № 11 (*Уведомление о начале эксплуатации*), подтверждающее выполнение следующих условий:
  - 29.1.1. Получено Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции и Акт об окончании реконструкции, прочие акты по пункту 25.7.1, подписанные Концедентом;
  - 29.1.2. Концессионер представил Концеденту подтверждение заключения договора страхования риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в соответствии с Концессионным соглашением, включая Приложение № 6 (*Страхование*);
  - 29.1.3. Концессионер представил Концеденту подтверждение получения Свидетельства о присвоении категории в соответствии с Действующим законодательством.

- 30.2. Концессионер обязан направить Уведомление о начале эксплуатации не позднее, чем по истечении 6 (Шести) месяцев с Даты окончания реконструкции.
- 30.3. В любом случае Концессионер обязан начать Эксплуатацию не позднее 6 (Шести) месяцев с Даты окончания реконструкции.

### 30. ТРЕБОВАНИЯ К ЭКСПЛУАТАЦИИ

- 30.1. Концессионер обязан осуществлять Эксплуатацию с использованием Объекта концессионного соглашения после Реконструкции с соблюдением положений Действующего законодательства, применимых стандартов, правил, порядков осуществления Эксплуатации.
- 30.2. Проживание в Объекте концессионного соглашения после Реконструкции более 9 (Девяти) месяцев в течение 1 (Одного) года не допускается.
- 30.3. В течение Стадии эксплуатации Концессионер обязан осуществлять Непрерывную эксплуатацию, за исключением случаев, предусмотренных Концессионным соглашением, Планом технического обслуживания, Действующим законодательством. При этом под Непрерывной эксплуатацией понимается как фактическое осуществление Эксплуатации, так и поддержание Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в состоянии, пригодном для Эксплуатации, в случае отсутствия потребителей по причинам, не зависящим от Концессионера.
- 30.4. Настоящим Концедент предоставляет согласие на временное полное или частичное приостановление Эксплуатации, не являющееся нарушением обязанности Концессионера по Непрерывной эксплуатации, в частности, в следующих случаях:
- 30.4.1. выполнение необходимых работ по техническому обслуживанию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в соответствии со статьей 31, в том числе выполнение капитального ремонта и мер, направленных на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающих ремонт и реставрацию (далее – капитальный ремонт);
- 30.4.2. наступление Особого обстоятельства, если приостановление требуется исходя из существа такого Особого обстоятельства;
- 30.4.3. наступление Обстоятельства непреодолимой силы;
- 30.4.4. выполнение работ в соответствии со статьей 32;
- 30.4.5. наличие Спора в отношении Оператора в случае, если вступившим в законную силу решением суда будет установлено, что Оператор, предложенный Концессионером, соответствует требованиям Концессионного соглашения, отказ в согласовании Оператора или бездействие Концедента в отношении привлечения Оператора неправомерны;
- 30.4.6. иные случаи, установленные в Концессионном соглашении, Плане технического обслуживания, Действующем законодательстве.



Если приостановление Непрерывной эксплуатации имеет плановый, очередной характер, Концессионер обязан уведомить Концедента о соответствующем приостановлении в порядке, предусмотренном статьей 68, в срок не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до такого приостановления.

При внеплановом приостановлении Непрерывной эксплуатации Концессионер обязан уведомить Концедента о соответствующем приостановлении в порядке, предусмотренном статьей 68, в срок не позднее чем в течение 24 (Двадцать четырех) часов с момента такого приостановления, а также предпринять все разумные меры для возобновления Эксплуатации.

В случае возникновения необходимости уничтожения Движимого имущества Концессионер осуществляет указанные действия в соответствии с Действующим законодательством и Планом технического обслуживания. В случае, если иное не предусмотрено Действующим законодательством, уничтожение Движимого имущества осуществляется по решению Концедента. Порядок, предусмотренный в пунктах 30.7.1-30.7.12, применяется в случае, если иное не установлено в Плане технического обслуживания в соответствии с Действующим законодательством.

30.7.1. В случае, если в течение Стадии эксплуатации Концессионер, по своему усмотрению, примет решение, что какое-либо Движимое имущество не может далее использоваться для целей Концессионного соглашения и по разумному мнению подлежит уничтожению (далее – «Непригодное имущество»), то Концессионер вправе направить Концеденту уведомление, которое должно содержать:

- (a) описание Непригодного имущества;
- (b) указание причин, в силу которых Концессионер считает, что такое имущество не может далее использоваться для целей Концессионного соглашения;
- (c) срок, необходимый Концессионеру для приобретения движимого имущества взамен Непригодного имущества (или указание на то, что приобретение движимого имущества не требуется с учетом положений пункта 30.7.5); и
- (d) документы, которые в соответствии с Действующим законодательством подлежат предоставлению Концессионером как лицом, инициирующим принятие решения о признании Непригодного имущества пришедшим в негодность и его уничтожении.

30.7.2. После получения уведомления в соответствии с пунктом 30.7.1 Концедент обязуется обеспечить проведение компетентными Государственными органами и иными лицами всех предусмотренных Действующим законодательством процедур с целью принятия в кратчайшие сроки в соответствии с Действующим законодательством, но в любом случае не позднее 3 (Трех) месяцев с даты получения уведомления, решения (решений) о признании соответствующего Непригодного имущества пришедшим в негодность и его уничтожении (далее – «Решение о непригодности и уничтожении имущества»). Во избежание сомнений если Решение о непригодности и уничтожении не может быть принято по основаниям, предусмотренным Действующим законодательством, Концедент не платит какие-либо компенсации.



- 30.7.3. Концедент обязуется уведомить Концессионера о принятии Решения о непригодности и уничтожении имущества и направить его копию Концессионеру, а также предоставить согласие на временное полное или частичное приостановление Непрерывной эксплуатации, в течение 5 (Пяти) дней с момента принятия Решения о непригодности и уничтожении имущества.
- 30.7.4. Полное или частичное приостановление Непрерывной эксплуатации при принятии Решения непригодности и уничтожении имущества допускается на срок от 5 (Пяти) рабочих дней до 65 (Шестидесяти пяти) дней в случае необходимости приобретения движимого имущества взамен Непригодного имущества, с учетом срока на проведение представителями Концедента проверки в целях определения соответствия приобретенного движимого имущества требованиям Концессионного соглашения в срок не более 15 (Пятнадцати) дней.
- 30.7.5. В течение установленного Концедентом в согласии на временное полное или частичное приостановление Непрерывной эксплуатации срока Концессионер обязуется приобрести движимое имущество взамен Непригодного имущества, передать Концеденту документы (заверенные Концессионером копии документов) подтверждающие технические, стоимостные характеристики движимого имущества, а также необходимые для целей приемки такого движимого имущества и передачи прав владения и пользования им Концессионеру, предусмотренные в Плане технического обслуживания, и осуществить в порядке, предусмотренном Действующим законодательством, его передачу в собственность Концедента безвозмездно, а Концедент обязуется передать Концессионеру указанное движимое имущество во временное владение и пользование по акту приема-передачи, если иное не согласовано Сторонами. Передача указанного движимого имущества во владение и пользование Концессионера происходит исключительно после проведения представителями Концедента проверки в целях определения соответствия приобретенного движимого имущества требованиям Концессионного соглашения, приемки движимого имущества, срок проведения которых не может превышать 15 (Пятнадцать) дней. Во избежание сомнений, Концессионер вправе не приобретать движимое имущество взамен Непригодного имущества в случае если при таких обстоятельствах Объект концессионного соглашения после Реконструкции продолжает соответствовать требованиям пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*). Стороны совместно определяют необходимость приобретения движимого имущества взамен Непригодного имущества в течение срока, предусмотренного в пункте 30.7.2 при этом если Объект концессионного соглашения после Реконструкции продолжает соответствовать требованиям пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*) без приобретения движимого имущества Концедент не вправе требовать приобретения движимого имущества.
- 30.7.6. Во избежание сомнений, приобретение движимого имущества взамен Непригодного имущества при условии, что в результате указанных мероприятий показатели, указанные в пункте 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), не изменяются, не является изменением существенных условий Концессионного соглашения в части описания Объекта концессионного соглашения и, как следствие, положения статьи 13 Закона о концессионных соглашениях не подлежат применению в связи с осуществлением таких мероприятий.



- 30.7.7. С даты принятия Решения о непригодности и уничтожении имущества все обязательства Концессионера в отношении соответствующего Непригодного имущества, предусмотренные Концессионным соглашением, прекращаются, за исключением положений, связанных с необходимостью уничтожения Непригодного имущества. Концессионер обязан уничтожить Непригодное имущество, в отношении которого принято Решение о непригодности и уничтожении имущества, если иное не установлено в Решении о непригодности и уничтожении имущества.
- 30.7.8. В случае, если уничтожение Непригодного имущества, в отношении которого вынесено Решение о непригодности и уничтожении имущества, осуществляется согласно Решению о непригодности и уничтожении имущества Концедентом, в течение 90 (Девяноста) дней со дня получения копии Решения о непригодности и уничтожении имущества Концессионер обязуется осуществить демонтаж (если применимо) и передать, а Концедент обязуется принять такое Непригодное имущество, в том состоянии, в котором оно будет находиться на дату такой передачи. По истечении 90 (Девяноста) дней, указанных в настоящем пункте 30.7.8, но не ранее выполнения указанных выше в настоящем пункте обязательств по демонтажу (если применимо) и передаче Непригодного имущества, обязательства Концессионера в отношении такого Непригодного имущества, в отношении которого вынесено Решение о непригодности и уничтожении имущества, в том числе обязательства по хранению такого имущества, считаются прекращенными.
- 30.7.9. Передача Непригодного имущества оформляется актом приема-передачи Непригодного имущества, аналогичным по форме и содержанию Акту приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту с учетом особенностей, связанных с передачей Непригодного имущества.
- 30.7.10. Уклонение одной Стороны от подписания акта приема-передачи, предусмотренного в пункте 30.7.9, является нарушением этой Стороной обязанности по передаче или приемке (как применимо) Непригодного имущества (как применимо). В случае, если Концедент не осуществит приемку и вывоз Непригодного имущества (как применимо) в течение 90 (Девяноста) дней со дня получения Концессионером копии Решения о непригодности и уничтожении имущества при условии выполнения Концессионером обязанности по демонтажу (если применимо) и передаче Непригодного имущества Концеденту согласно пункту выше, обязательства Концессионера по передаче такого Непригодного имущества прекращаются, а Концедент, в свою очередь, обязуется компенсировать Концессионеру все документально подтвержденные расходы Концессионера в связи с хранением такого Непригодного имущества (в том числе, вознаграждение третьих лиц в связи с осуществлением такого хранения), в течение срока, превышающего указанный в настоящем предложении девяностодневный срок.
- 30.7.11. Концессионер обязан представить документы, подтверждающие уничтожение Непригодного имущества, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уничтожения, в случае если уничтожение осуществляется Концессионером.
- 30.7.12. Во избежание сомнений, уничтожение Концессионером Непригодного имущества, указанного в настоящем пункте, осуществляется им за счет собственных средств без оплаты или иного встречного предоставления со стороны Концедента.

- 30.7.13. Указанный в пунктах 30.7.1-30.7.12 ремонт не подлежит привлечению к мероприятиям по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств Движимого имущества, замене составных частей и комплектующих в составе какого-либо Движимого имущества в рамках осуществления его Технического обслуживания или Эксплуатации, если такие мероприятия не связаны с уничтожением Движимого имущества в целом. Концедент настоящим предоставляет согласие на мероприятия по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств Движимого имущества, замену составных частей и комплектующих в составе какого-либо Движимого имущества. Концессионер вправе осуществлять указанные в настоящем пункте 30.7.13 действия по своему усмотрению без необходимости уведомления об этом Концедента. В случае если в результате замены составных частей Движимого имущества у Концессионера остаются неиспользуемые составные части, из которых может быть получен лом и(или) отходы черных и(или) цветных металлов, такие неиспользуемые составные части подлежат передаче Концеденту в порядке и на условиях, предусмотренных в Плане технического обслуживания.

### 31. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

- 31.1. Концессионер обязан выполнять мероприятия, направленные на поддержание Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в исправном, безопасном, пригодном для Эксплуатации состоянии и осуществлять текущий и (или) капитальный ремонт Объекта концессионного соглашения после Реконструкции (при необходимости) в соответствии с:
- 31.1.1. требованиями Концессионного соглашения;
  - 31.1.2. Планом технического обслуживания;
  - 31.1.3. разумными требованиями, которые могут быть предъявлены производителями или поставщиками в качестве условия для продолжения действия каких-либо гарантий, поручительств или в соответствии с разумными рекомендациями производителей и поставщиков;
  - 31.1.4. паспортами, сертификатами и иной эксплуатационной документацией на устройства и оборудование;
  - 31.1.5. Действующим законодательством, включая законодательство в сфере безопасности и защиты окружающей среды.
- 31.2. Техническое обслуживание Объекта концессионного соглашения после Реконструкции осуществляется с даты Государственной регистрации права собственности Концедента и прав владения и пользования Концессионера в отношении Объекта концессионного соглашения после Реконструкции до Даты прекращения действия концессионного соглашения.
- 31.3. Концессионер обязан осуществить разработку проекта Плана технического обслуживания в соответствии с требованиями Концессионного соглашения и Действующего законодательства и предоставить его на рассмотрение и утверждение Концедента не позднее, чем за 3 (Три) месяца до завершения Стадии реконструкции.
- 31.4. Концедент обязан в письменной форме направить свое согласие на утверждение проекта Плана технического обслуживания либо мотивированный отказ в одобрении проекта Плана технического



обслуживания в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения проекта Плана технического обслуживания, предоставленного в соответствии с пунктом 31.3.

- 31.5. Мотивированный отказ, указанный в пункте 31.4, должен содержать причины отказа, а именно обоснование несоответствия проекта Плана технического обслуживания требованиям Концессионного соглашения и (или) Действующего законодательства, а также содержащиеся в документе внутренние противоречия.
- 31.6. В случае мотивированного отказа Концедента в одобрении проекта Плана технического обслуживания в соответствии с пунктом 31.5, Концессионер обязан внести изменения в проект Плана технического обслуживания в соответствии с замечаниями Концедента и предоставить проект Плана технического обслуживания повторно на одобрение Концедента в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения ответа Концедента, предоставленного в соответствии с пунктом 31.4.
- 31.7. Концедент рассматривает проект Плана технического обслуживания, предоставленного повторно согласно пункту 31.6, в соответствии с пунктом 31.4 в течение 5 (Пяти) рабочих дней.
- 31.8. В случае повторного отказа в одобрении проекта Плана технического обслуживания, предоставленного в соответствии с пунктом 31.6, данный вопрос рассматривается в качестве Спора и подлежит разрешению в соответствии с Порядком разрешения споров.
- 31.9. План технического обслуживания должен содержать следующую информацию:
- 31.9.1. периодичность проведения текущего и капитального ремонтов, иных работ по техническому обслуживанию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции. При этом последний текущий ремонт должен быть проведен не позднее чем за 2 (Два) года до Даты истечения срока действия концессионного соглашения;
  - 31.9.2. периодичность мероприятий по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств Движимого имущества, замене составных частей и комплектующих в составе какого-либо Движимого имущества (при необходимости), порядок учета, списания, уничтожения и замены Движимого имущества, а также, при необходимости, требование о предоставлении Концеденту документов, предусмотренным Действующим законодательством, и требования к таким документам, для подтверждения выполнения мероприятий по улучшению характеристик и эксплуатационных свойств Движимого имущества, замене составных частей и комплектующих в составе какого-либо Движимого имущества в рамках осуществления его Технического обслуживания или Эксплуатации;
  - 31.9.3. случаи, при которых возможно приостановление Непрерывной целевой эксплуатации (при необходимости);
  - 31.9.4. требования к техническому состоянию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции на момент его передачи Концеденту;
  - 31.9.5. требования к отчетности по техническому обслуживанию (при необходимости);
  - 31.9.6. иная информация согласно Концессионному соглашению.

## 32. ИНЫЕ УСЛОВИЯ НА СТАДИИ ЭКСПЛУАТАЦИИ

- 32.1. Не позднее, чем за 4 (Четыре) года до Даты истечения срока действия концессионного соглашения, Концессионер вправе однократно за Срок действия концессионного соглашения направить Концеденту подготовленное за счет Концессионера письменное предложение Концессионера о необходимости выполнения в отношении Объекта концессионного соглашения после Реконструкции работ по приспособлению для современного использования согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – «*Предложение о работах*»), которое должно содержать сведения о планируемых работах и сроках выполнения работ, достаточные для того, чтобы Концедент мог составить ответ, предусмотренный пунктом 32.2.
- 32.2. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Предложения о работах Концедент обязан направить Концессионеру ответ, содержащий согласие Концедента в отношении работ или возражения Концедента против работ.
- 32.3. Концедент имеет право заявить Концессионеру возражения против работ только при наличии одного или нескольких следующих обстоятельств:
- 32.3.1. выполнение работ приведет к нарушению требований пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*);
- 32.3.2. выполнение работ приведет к нарушению Действующего законодательства;
- 32.3.3. предлагаемый Концессионером срок выполнения работ, рассчитываемый как период времени с даты получения Разрешения на строительство до даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, составляет более 5 (Пяти) лет.
- 32.4. Концессионер самостоятельно несет все расходы, связанные с выполнением работ, предусмотренных статьей 32, если иное не будет согласовано Сторонами. Во избежание сомнений, указанные дополнительные расходы не подлежат включению в состав Компенсации.
- 32.5. Концессионер вправе начать выполнение работ не ранее чем через 3 (Три) месяца с даты получения ответа Концедента, предусмотренного пунктом 32.2.
- 32.6. Концессионер обязан в порядке, предусмотренном статьей 68, уведомлять Концедента в течение 10 (Десяти) рабочих дней о наступлении следующих обстоятельств:
- 32.6.1. получение положительного заключения Экспертизы в отношении проектной документации;
- 32.6.2. получение решения, принятого уполномоченным Государственным органом на основании заключения Историко-культурной экспертизы в отношении проектной документации (если применимо);
- 32.6.3. получения Разрешения на строительство;
- 32.6.4. получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 32.7. Концессионер после выполнения работ и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию обязан:
- 32.7.1. обеспечить выполнение требований, предусмотренных пунктом 26.1;



- 32.7.2. обеспечить получение Свидетельства о присвоении категории в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, если иной срок не согласован Сторонами;
- 32.7.3. приступить к Эксплуатации в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты получения Свидетельства о присвоении категории.
- 32.8. Концедент обязан в порядке, предусмотренном пунктом 2.4.3, оказывать Концессионеру содействие в выполнении им требований пункта 32.7 в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий, а также в получении Разрешений, необходимых для выполнения инженерных изысканий, разработки проектной документации, выполнения работ.
- 32.9. В случае если в связи с выполнением работ, предусмотренных статьей 32, необходимо изменение Концессионного соглашения, иных Договоров по проекту, то Стороны обязуются обеспечить внесение указанных изменений в порядке и на условиях, предусмотренных частью X.
- 32.10. Во избежание сомнений, после выполнения работ, предусмотренных статьей 32, объект, полученный после выполнения работ, является Объектом концессионного соглашения после Реконструкции в понимании Концессионного соглашения.
- 32.11. Выполнение работ, предусмотренных статьей 32:
- 32.11.1. не является нарушением обязанности Концессионера по Непрерывной эксплуатации;
- 32.11.2. освобождает Концессионера от обязанности по уплате Концессионной платы на период выполнения работ.
- 32.12. Во избежание сомнений, Концедент не возмещает стоимость произведенных Концессионером на Стадии эксплуатации улучшений, в том числе стоимость работ, предусмотренных статьей 32.1.

## **ЧАСТЬ V.**

### **ДЕНЕЖНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **33. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ СТОРОН**

- 33.1. Стороны исполняют денежные обязательства в порядке и на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением и Действующим законодательством.
- 33.2. Если иное не предусмотрено Концессионным соглашением, все затраты и расходы, возникающие в связи с исполнением Концессионером своих обязательств по Концессионному соглашению, несет Концессионер.

#### **34. КОНЦЕССИОННАЯ ПЛАТА**

- 34.1. Концессионная плата составляет 2 000 000 (Два миллиона) рублей в ценах 2017 года, включая НДС, и подлежит ежегодной уплате в бюджет Санкт-Петербурга в течение 3 (Трех) месяцев с даты начала очередного календарного года Стадии эксплуатации. Размер Концессионной платы подлежит ежегодной индексации с Даты начала эксплуатации с использованием прогнозного индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики.



- 34.2. В случае, если по обоснованному мнению Концедента Концессионером был неправильно определен размер Концессионной платы согласно пункту 34.1, Концедент в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты уплаты очередной Концессионной платы согласно пункту 34.1 направляет Концессионеру собственный расчет Концессионной платы. Если Концедент в указанный в настоящем пункте срок не направил расчет Концессионной платы, то Концессионная плата считается надлежащим образом уплаченной Концессионером.
- 34.3. В случае, если Концессионер не согласен с произведенным Концедентом расчетом Концессионной платы согласно пункту 34.2, данный вопрос подлежит рассмотрению в качестве Спора в соответствии с Порядком разрешения споров.
- 34.4. В срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты начала очередного календарного года Эксплуатации Концессионер осуществляет расчет уплачиваемой за предыдущий календарный год Эксплуатации Концессионной платы с учетом фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики, и направляет указанный расчет Концеденту.
- 34.5. В случае, если определенный в соответствии с пунктом 34.4 размер Концессионной платы меньше Концессионной платы, уплаченной Концессионером за предыдущий календарный год Эксплуатации, то указанная разница вычитается из Концессионной платы, уплачиваемой за следующий год Эксплуатации. В случае, если определенный в соответствии с пунктом 34.4 размер Концессионной платы больше Концессионной платы, уплаченной Концессионером за предыдущий календарный год Эксплуатации, то указанная разница подлежит уплате Концессионером Концеденту в срок не позднее 1 (Одного) месяца с даты осуществления расчета.
- 34.6. В случае, если по обоснованному мнению Концедента Концессионером был неправильно определен размер Концессионной платы согласно пункту 34.4 либо Концессионер не направил расчет Концеденту, Концедент в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 34.4, направляет Концессионеру собственный расчет Концессионной платы. Если Концедент в указанный в настоящем пункте срок не направил расчет Концессионной платы, то считается, что у Концедента отсутствуют возражения по размеру Концессионной платы.
- 34.7. В случае, если Концессионер не согласен с произведенным Концедентом расчетом Концессионной платы согласно пункту 34.6, данный вопрос подлежит рассмотрению в качестве Спора в соответствии с Порядком разрешения споров.
- 34.8. Концессионная плата подлежит перечислению по реквизитам Концедента, указанным в статье 81, если иное не согласовано Сторонами.
- 34.9. Концессионер ни на каких основаниях не вправе осуществлять зачет каких-либо требований против требования о выплате Концессионной платы или удерживать средства из суммы Концессионной платы в счет причитающихся платежей Концедента.

## ЧАСТЬ VI. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА И ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

### 35. ПЕРЕЧЕНЬ ОСОБЫХ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ

- 35.1. С учетом положений пункта 36.1 любое из перечисленных далее обстоятельств, наступившее после Даты заключения концессионного соглашения, если иное не установлено в Концессионном соглашении, является Особым обстоятельством:
- 35.1.1. обнаружение на поверхности Земельного участка, в почвенном (поверхностном) слое Земельного участка, грунтовых водах, расположенных в границах Земельного участка, а также в недрах (ниже поверхностного (почвенного) слоя Земельного участка) каких-либо:
- (a) Археологических объектов;
  - (b) Опасных веществ;
  - (c) Военных коммуникаций или объектов;
  - (d) инженерных сетей и (или) иных коммуникаций
- если Концессионер не знал и не мог знать о таковых до Даты заключения концессионного соглашения;
- 35.1.2. несоблюдение Государственными органами Действующего законодательства в отношении деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, в том числе любые необоснованные и неправомерные:
- (a) невыдача Государственным органом или отказ в согласовании Разрешения в нарушение Действующего законодательства;
  - (b) решение Государственного органа о прекращении действия или отзыв Разрешения в нарушение Действующего законодательства;
  - (c) существенная задержка в выдаче, возобновлении, продлении Государственным органом или существенная задержка в согласовании (при этом существенной признается задержка на срок, превышающий половину срока, предусмотренного Действующим законодательством для выдачи (возобновления, продления, согласования) соответствующего Разрешения либо, если такой срок в Действующем законодательстве не предусмотрен, неисполнение обязанности по выдаче (возобновлению, продлению, согласованию) соответствующего Разрешения в течение более 30 (Тридцати) рабочих дней с даты направления необходимых в соответствии с Действующим законодательством документов);
- 35.1.3. любая необоснованная и неправомерная выдача Государственным органом предписания (требования) Концессионеру, исполнение которого для Концессионера является обязательным, при условии обжалования такого предписания (требования) Концессионером в сроки, предусмотренные Действующим законодательством;
- 35.1.4. выявление необходимости проведения предварительных археологических разведок на Земельном участке в соответствии с пунктом 3.2 Приложения № 1 к Приложению № 2 Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования



земель и требованиях к градостроительным зонам», иным Действующим законодательством.

- 35.1.5. существенное повышение уровня инфляции, которое состоит в фактическом фактического индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики по итогам каждого календарного года, более чем на 20 (Двадцать) процентных пунктов по сравнению фактическим индексом потребительских цен в предшествующем году;
- 35.1.6. изменение Действующего законодательства (вступление в силу любого правового акта или какого-либо его официального письменного толкования, после Даты заключения концессионного соглашения, или изменение, отмена, признание недействительным или замена любого правового акта или какого-либо его официального письменного толкования, действующих на Дату заключения концессионного соглашения), которое:
- приводит к тому, что Стороны оказываются неспособными исполнить принятые на себя обязательства;
  - ухудшает положение Концессионера по сравнению с тем положением, в котором он находился на Дату заключения концессионного соглашения, в результате чего Концессионер в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Концессионного соглашения, в том числе в связи с увеличением совокупной налоговой нагрузки, установлением режима запретов и ограничений в отношении Концессионера, установлением норм, существенно изменяющих регулирование деятельности Концессионера при реализации Концессионного соглашения.
- При этом считается, что положение Концессионера существенно ухудшается, и он в значительной степени лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Концессионного соглашения, в том числе, в случае если изменение Действующего законодательства:
- приводит к увеличению совокупной налоговой нагрузки Концессионера более чем на 15 (Пятнадцать) процентов по сравнению с налоговой нагрузкой, действующей на Дату заключения концессионного соглашения;
  - влечет увеличение размера арендной платы за Земельный участок более чем на 10 (Десять) процентов по сравнению с размером арендной платы, установленным в Договоре аренды земельного участка на Дату заключения концессионного соглашения;
- 35.1.7. национализация (реквизиция), конфискация или иное законное изъятие используемого в целях Концессионного соглашения имущества Концессионера, Проектировщика, Подрядчика или Оператора, при условии их привлечения Концессионером, Объекта концессионного соглашения, Земельного участка;

## 36. ПРИЗНАКИ ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

- 36.1. Любое из перечисленных в пункте 35.1 обстоятельств признается Особым обстоятельством, если выполняется хотя бы одно из следующих условий:
- 36.1.1. в результате наступления этого обстоятельства Концессионер не может завершить Стадию проектирования, Стадию реконструкции в установленный



в Концессионном соглашении срок, осуществлять иные обязательства, предусмотренные Концессионным соглашением, в установленный в Концессионном соглашении срок;

37.1.2. наступление этого обстоятельства повлекло или повлечет Дополнительные расходы, которые бы не возникли, если бы Особое обстоятельство не наступило.

37.2. Не является Особым обстоятельством обстоятельство, которое возникло вследствие виновных действий (бездействия) Концессионера или Лица, относящихся к концессионеру, включая любое виновное нарушение обязательств Концессионера в соответствии с Концессионным соглашением или Лица, относящегося к концессионеру, в соответствии с любым Договором по проекту.

## 37. ПОСЛЕДСТВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

37.1. Если вследствие Особого обстоятельства:

37.1.1. Концессионер не может завершить Стадию проектирования, Стадию реконструкции в установленный в Концессионном соглашении срок или выполнить иные обязательства, предусмотренные Концессионным соглашением, в установленный в Концессионном соглашении срок, то сроки исполнения соответствующих обязательств продлеваются на срок, не превышающий срока задержки, вызванной действием Особого обстоятельства, в соответствии с частью X;

37.1.2. возникает необходимость внесения иных изменений в Концессионное соглашение, помимо указанных в пункте 37.1.1, Договор аренды земельного участка, иные Договоры по проекту Стороны обязаны начать переговоры о внесении необходимых изменений в порядке, установленном Концессионным соглашением и Действующим законодательством, и предпринять все меры, необходимые для внесения изменений, в случае, если внесение таких изменений допускается Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством;

37.2. Концессионер не несет ответственность за неисполнение или просрочку исполнения своих обязательств в соответствии с Концессионным соглашением в случае, если такое неисполнение или просрочка исполнения вызваны Особым обстоятельством.

## 38. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН В СЛУЧАЕ НАСТУПЛЕНИЯ ОСОБОГО ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

38.1. Концессионер не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с момента, когда он узнал о наступлении Особого обстоятельства, обязан письменно сообщить Концеденту о наступлении Особого обстоятельства, после чего незамедлительно, но не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты наступления Особого обстоятельства, обязан направить Концеденту уведомление об Особом обстоятельстве (далее – «Уведомление об особом обстоятельстве»), которое должно содержать следующие сведения:

38.1.1. описание Особого обстоятельства и причин его наступления, а также описание разумных мер, принятых Концессионером во избежание наступления этого Особого обстоятельства;

38.1.2. предварительную оценку дополнительного времени, необходимого Концессионеру для завершения исполнения соответствующих обязательств по

- Концессионному соглашению, в случае вл<sup>я</sup>ния *Особого обстоятельства* на сроки исполнения обязательств:
- 38.1.3. расчет в свободной форме *Дополнительных расходов* с пояснительной запиской с приложением копий документов, определяемых Концессионером и подтверждающих размер *Дополнительных расходов*, в случае наличия *Дополнительных расходов*, которые бы не возникли, если бы *Особое обстоятельство* не наступило;
  - 38.1.4. если на момент направления Уведомления об особом обстоятельстве само *Особое обстоятельство* или его последствия в виде *Дополнительных расходов* продолжают сохраняться – расчет *Дополнительных расходов*, которые Концессионер ожидает понести в связи с сохранением этого *Особого обстоятельства*, с приложением копий документов, определяемых Концессионером и подтверждающих такой расчет;
  - 38.1.5. предлагаемые Концессионером изменения Концессионного соглашения, включая изменения сроков исполнения обязательств, Договора аренды земельного участка, иных Договоров по проекту, Проектной документации, необходимые для продолжения исполнения Концессионером обязательств по Концессионному соглашению (при необходимости);
  - 38.1.6. суммы страховых возмещений, которые Концессионер получил или имеет право получить в связи с наступлением этого *Особого обстоятельства* (при необходимости).
- 38.2. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения Уведомления об особом обстоятельстве Концедент обязан направить Концессионеру письменный ответ, содержащий следующую информацию:
- 38.2.1. согласие или мотивированное несогласие с наступлением *Особого обстоятельства*;
  - 38.2.2. в случае указания Концессионером в Уведомлении об особом обстоятельстве информации, предусмотренной пунктом 38.1.5 – указание на согласие или мотивированное несогласие на изменение Концессионного соглашения, Договора аренды земельного участка, иных Договоров по проекту.
- 38.3. До истечения указанного в пункте 38.2 срока, Концедент вправе, действуя разумно, потребовать предоставления Концессионером дополнительных сведений и разъяснений уже предоставленных сведений, включая дополнительные расчеты и подтверждающую документацию. Концессионер обязан предоставить такие дополнительные сведения и разъяснения без необоснованных задержек. Течение указанного в пункте 38.2 срока приостанавливается с момента предъявления Концедентом требования о предоставлении дополнительных сведений и разъяснений и возобновляется с момента предоставления Концессионером этих дополнительных сведений и разъяснений.
- 38.4. Если Концедент не согласен с какой-либо частью Уведомления об особом обстоятельстве, то вопрос должен рассматриваться как Спор, подлежащий разрешению в соответствии с Порядком разрешения споров.
- 38.5. В случае согласия Концедента в соответствии с пунктом 38.2.2 Стороны для изменения Концессионного соглашения действуют в соответствии с положениями пункта 56.4, при этом под требованием, предусмотренным в пункте 56.4, для целей настоящего пункта понимается Уведомление об особом обстоятельстве.



## 39. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

39.1. Обстоятельством непреодолимой силы является любое событие, наступившее после Даты заключения концессионного соглашения, которое носит непредотвратимый и чрезвычайный характер и приводит или может привести к просрочке и (или) невозможности выполнения Стороной (далее – «Пострадавшая сторона») своих обязательств в соответствии с Концессионным соглашением.

Не является Обстоятельством непреодолимой силы событие, наступление которого находится в сфере контроля Сторон, то есть если наступление такого обстоятельства могло быть предотвращено Сторонами разумными и добросовестными усилиями.

К Обстоятельствам непреодолимой силы, в частности, относятся:

- 39.1.1. военные действия (объявленные или необъявленные), вторжения, вооруженные конфликты либо действия зарубежных противников, в случае, если в таковых участвует Российская Федерация либо если таковые оказывают на Российскую Федерацию непосредственное влияние;
- 39.1.2. революция, беспорядки, восстание, гражданское неповиновение, саботаж или террористические акты, в случае, если таковые возникают на территории Российской Федерации либо если таковые непосредственно влияют на Российскую Федерацию;
- 39.1.3. любая забастовка или производственный конфликт, которые не ограничены исключительно персоналом Концессионера и (или) любого из Лиц, относящихся к концессионеру;
- 39.1.4. ядерное, химическое или биологическое заражение Земельного участка;
- 39.1.5. эпидемия;
- 39.1.6. эмбарго, санкционные ограничения, запреты на ввоз продукции на территорию Российской Федерации;
- 39.1.7. волны давления, вызванные объектами, движущимися со сверхзвуковой скоростью;
- 39.1.8. падение летающих объектов;
- 39.1.9. противоправные действия третьих лиц;
- 39.1.10. природные явления (в том числе пожар, взрыв, молния, гроза, буря, наводнение, землетрясение свыше 4 (Четырех) баллов, оползень).

## 40. ПОСЛЕДСТВИЯ НАСТУПЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 40.1. Обстоятельство непреодолимой силы освобождает Пострадавшую сторону от ответственности за неисполнение или просрочку исполнения своих обязательств в соответствии с Концессионным соглашением, но только в той степени, в которой такое неисполнение или просрочка вызваны Обстоятельством непреодолимой силы.
- 40.2. При наступлении Обстоятельства непреодолимой силы Стадия проектирования, Стадия реконструкции, Стадия эксплуатации и (или) иные сроки по Концессионному соглашению должны быть увеличены на срок действия Обстоятельства непреодолимой силы и его последствий в соответствии с порядком, предусмотренным частью X.



- 41.3. Если возникает необходимость внесения ~~таких изменений~~ в Концессионное соглашение, помимо указанных в пункте 41.2, Стороны обязаны ~~предпринять~~ внести изменения в проект, Договор аренды земельного участка, иные Договоры по проекту Стороны ~~обязаны~~ внести необходимые изменения в порядке, установленном Концессионным соглашением и Действующим законодательством, и предпринять все меры, необходимые для внесения изменений, в случае, когда внесение таких изменений допускается Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством.

#### 41. ДЕЙСТВИЯ СТОРОН В СЛУЧАЕ НАСТУПЛЕНИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 41.1. Пострадавшая сторона должна при первой возможности, но в любом случае не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента наступления Обстоятельства непреодолимой силы, письменно уведомить о его наступлении другую Сторону, после чего не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента наступления Обстоятельства непреодолимой силы направить уведомление, содержащее информацию согласно пункту 41.2 (далее – «Уведомление об обстоятельстве непреодолимой силы»).
- 41.2. Уведомление об обстоятельстве непреодолимой силы должно содержать следующие сведения:
- 41.2.1. описание Обстоятельства непреодолимой силы и его предполагаемой длительности (в той мере, в какой это возможно оценить);
  - 41.2.2. описание влияния Обстоятельства непреодолимой силы на исполнение Пострадавшей стороной своих обязательств по Концессионному соглашению (в той мере, в какой это возможно оценить);
  - 41.2.3. описание действий, предпринятых или подлежащих принятию Пострадавшей стороной для устранения последствий Обстоятельств непреодолимой силы;
  - 41.2.4. оценка:
    - (а) отсрочки, необходимой Пострадавшей стороне для исполнения обязательства, подверженного влиянию Обстоятельства непреодолимой силы; и
    - (б) необходимости продления Стадии проектирования, Стадии реконструкции, Стадии эксплуатации или иных сроков по Концессионному соглашению;
  - 41.2.5. предлагаемые Пострадавшей стороной изменения Концессионного соглашения, Договора аренды земельного участка, иных Договоров по проекту, необходимые в связи с наступлением Обстоятельства непреодолимой силы для продолжения исполнения Пострадавшей стороной обязательств согласно Концессионному соглашению (при необходимости).
- 41.3. В течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения Стороной Уведомления об обстоятельстве непреодолимой силы Стороны должны проводить встречи для обсуждения Обстоятельства непреодолимой силы и его последствий и в той мере, в какой это возможно, определения наиболее эффективного порядка действий, включая необходимые разумные усилия для уменьшения влияния Обстоятельства непреодолимой силы, а также для согласования (в случае необходимости) изменений Концессионного соглашения, Договора аренды земельного участка, иных Договоров по проекту, в том числе изменений сроков исполнения обязанностей Сторон, необходимых в связи с наступлением

Обстоятельства непреодолимой силы, для продолжения Пострадавшей стороной обязательств согласно Концессионному соглашению.

В случае недостижения согласия относительно порядка последующих действий в течение указанного в пункте 41.3 срока, вопрос должен рассматриваться как Спор, подлежащий разрешению в соответствии с Порядком разрешения споров.

В случае достижения согласия относительно изменения Концессионного соглашения Стороны для изменения Концессионного соглашения действуют в соответствии с положениями пункта 56.4, при этом под требованием, предусмотренным в пункте 56.4, для целей настоящего пункта понимается Уведомление об обстоятельстве непреодолимой силы.

Пострадавшая сторона должна передавать другой Стороне любые сведения относительно Обстоятельства непреодолимой силы, которые должны были быть включены в Уведомление об обстоятельстве непреодолимой силы, но которые проявились после того, как Пострадавшая сторона направила Уведомление об обстоятельстве непреодолимой силы.

#### **42. МЕРЫ ДЛЯ СВЕДЕНИЯ К МИНИМУМУ ВОЗДЕЙСТВИЯ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

42.1. Пострадавшая сторона обязана принять все разумные меры для сведения к минимуму воздействия Обстоятельства непреодолимой силы.

42.2. Пострадавшая сторона не освобождается от ответственности в соответствии с Концессионным соглашением в той мере, в которой она не исполнила свои обязательства по Концессионному соглашению вследствие невыполнения своих обязательств, предусмотренных пунктом 42.1.

#### **43. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

43.1. После прекращения действия Обстоятельства непреодолимой силы, его последствий или после прекращения влияния Обстоятельства непреодолимой силы на исполнение Пострадавшей стороной обязательств согласно Концессионному соглашению:

43.1.1. Пострадавшая сторона должна не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента такого прекращения письменно уведомить об этом другую Сторону; и

43.1.2. Пострадавшая сторона должна в кратчайший возможный срок исполнить обязательства, исполнению которых препятствовало Обстоятельство непреодолимой силы.

#### **44. СООТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМИ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ И ОСОБЫМИ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМИ**

44.1. В той степени, в которой Обстоятельство непреодолимой силы также является Особым обстоятельством, такое Обстоятельство непреодолимой силы, а также его последствия рассматриваются в качестве Особых обстоятельств.

### **ЧАСТЬ VII.**

#### **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

##### **45. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

45.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из Концессионного соглашения или в связи с ним, в том числе касающиеся его заключения,



исполнения, нарушения, прекращения, недействительности или толкования (далее – «Спор»), должны разрешаться в соответствии с настоящей частью».

- 45.2. Сторона, полагающая, что возник Спор (далее – «Требующая сторона»), обязана направить другой Стороне (далее – «Отвечающая сторона») письменное уведомление (далее – «Уведомление о споре»), содержащее следующую информацию:
- 45.2.1. описание предмета Спора;
  - 45.2.2. требования Требующей стороны по предмету Спора, включая возмещение любых убытков или ущерба;
  - 45.2.3. обоснование требований Требующей стороны;
  - 45.2.4. предполагаемая дата, время проведения первого совещания (которое должно состояться не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней с момента вручения Уведомления о споре), место проведения первого совещания и предполагаемый состав участников Требующей стороны.

#### 46. ПЕРЕГОВОРЫ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

- 46.1. В случае возникновения Спора Стороны должны приложить все зависящие от них усилия, чтобы разрешить Спор путем переговоров в порядке, изложенном в пунктах 46.2 – 46.4. Помимо Сторон, на переговорах имеют право присутствовать консультанты Сторон.
- 46.2. Не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента вручения Уведомления о споре согласно пункту 45.2, Отвечающая сторона обязана направить Требующей стороне письменный ответ, содержащий следующую информацию:
- 46.2.1. подтверждение даты, времени и места проведения первого совещания и (или) предложения относительно изменений предлагаемой даты (при условии, что такая дата наступает не позднее, чем спустя 10 (Десять) рабочих дней после даты получения Уведомления о споре), времени и места первого совещания;
  - 46.2.2. ответ на требования, предъявленные Требующей стороной в Уведомлении о споре.
- 46.3. Целью первого совещания Сторон является обмен документами и информацией в связи со Спором, а также разъяснение своей позиции. По окончании первого совещания Стороны согласовывают дату, время и место проведения второго совещания, при условии, что дата проведения второго совещания наступает не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней с даты проведения первого совещания.
- 46.4. Если Стороны не разрешили Спор на втором совещании, или Спор не был разрешен в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после предоставления Уведомления о споре согласно пункту 45.2:
- 46.4.1. любая из Сторон вправе передать Спор на рассмотрение Арбитражного суда, или
  - 46.4.2. Стороны могут договориться о продлении периода разрешения Спора до передачи его Арбитражному суду.
- 46.5. Вручение Уведомления о споре, проведение переговоров между Сторонами не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Концессионному



соглашению, если иное не предусмотрено Концессионным соглашением или не вытекает из существа Спора.

#### 47. ПЕРЕДАЧА СПОРА В АРБИТРАЖНЫЙ СУД

- 47.1. В случае:
- 47.1.1. предусмотренном пунктом 46.4.1; или
  - 47.1.2. если Стороны не смогли разрешить Спор в порядке, указанном выше, в течение 70 (Семидесяти) рабочих дней с момента получения Отвечающей стороной Уведомления о споре.

Спор подлежит разрешению в Арбитражном суде.

- 47.2. Каждая из Сторон вправе передать Спор на рассмотрение в Арбитражный суд, при условии предварительного соблюдения такой Стороной положений части VII, если иное не предусмотрено Концессионным соглашением
- 47.3. Передача Спора на разрешение Арбитражного суда и рассмотрение Спора Арбитражным судом не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по Концессионному соглашению, если иное не предусмотрено в Концессионном соглашении или в решении Арбитражного суда.

### ЧАСТЬ VIII. КОНТРОЛЬ

#### 48. ОБЩИЕ ПРАВА КОНЦЕДЕНТА И ЛИЦ, ОТНОСЯЩИХСЯ К КОНЦЕДЕНТУ

- 48.1. В течение Срока действия концессионного соглашения Концедент и Лица, относящиеся к концеденту, вправе осуществлять следующие мероприятия Контроля с целью проверки соблюдения Концессионером условий Концессионного соглашения (далее – «Проверки»):
- 48.1.1. осматривать Объект концессионного соглашения;
  - 48.1.2. осматривать Земельный участок;
  - 48.1.3. проверять документацию в связи с исполнением Концессионером обязательств по Концессионному соглашению;
  - 48.1.4. проводить экспертизы в отношении Реконструкции.
- 48.2. Концедент и Лица, относящиеся к концеденту, обязаны осуществлять свои права, предусмотренные статьей 48, таким образом, чтобы не препятствовать исполнению Концессионером своих обязательств по Концессионному соглашению, не вмешиваться в хозяйственную деятельность Концессионера и не разглашать сведения, отнесенные Концессионным соглашением к сведениям конфиденциального характера или являющиеся коммерческой тайной. В случае если нарушение обязательств, установленных в настоящем пункте, привело к возникновению убытков Концессионера, такие убытки подлежат возмещению Концедентом.
- 48.3. При принятии Концедентом любых мер в целях проведения Проверки Концедент должен предварительно уведомить о них Концессионера в порядке, предусмотренном пунктом 49.4, за исключением случаев, предусмотренных Концессионным соглашением.
- 48.4. Правила осуществления Проверок, установленные частью VIII, применяются, если иное не установлено Концессионным соглашением.

#### 48.5. Концессионер обязуется:

- 48.5.1. С даты заключения Договора аренды и даты подписания Акта приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру (в зависимости от того, что наступит позднее) и до даты подписания Сторонами Акта об окончании реконструкции раз в полгода до 15 числа месяца, следующего за шестым месяцем в отчетном периоде, представлять Концеденту Отчет о выполненных работах по форме, установленной Приложением № 16 (*Отчет о выполненных работах*) к Концессионному соглашению, с приложением копий актов о проведении проверок государственных органов, уполномоченных на проведение проверок, в случае если в отчетный период указанные проверки проводились, и Концессионеру были предоставлены копии таких актов;
- 48.5.2. ежегодно до 15 июля года, следующего за отчетным годом (за исключением первого года действия Концессионного соглашения), представлять Концеденту для сведения заверенную Концессионером копию ежегодной бухгалтерской (финансовой) отчетности, предусмотренной положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Министерства финансов Российской Федерации, за предыдущий год;
- 48.5.3. Своевременно предоставлять копии документов, предусмотренных пунктами 17.3, 19.1.2, 19.2.2, 23.1, 25.5.2, 29.1, 31.3, 78.4.1, 78.4.2
- 48.6. Концедент вправе требовать представления дополнительных документов и материалов, обосновывающих и относящихся к данным, представленным в Отчете о выполненных работах.

#### 49. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРОВЕРОК

- 49.1. Концедент и Лица, относящиеся к концеденту, в случае необходимости, проводят следующие Проверки:
- 49.1.1. Проверки на Стадии проектирования, Стадии реконструкции не чаще 1 (Одного) раза в полгода;
- 49.1.2. Проверки на Стадии эксплуатации не чаще 1 (Одного) раза в год;
- 49.1.3. Проверки для контроля устранения Концессионером Недостатков и (или) существенных нарушений Концессионного соглашения, указанных в предписании об устранении нарушений – в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения уведомления, предусмотренного пунктом 49.15, или, при отсутствии уведомления, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты истечения срока, предусмотренного пунктом 49.15;
- 49.1.4. иные Проверки, предусмотренные Концессионным соглашением.
- 49.2. При получении информации, указывающей на нарушение Концессионером условий Концессионного соглашения, Концедент и Лица, относящиеся к концеденту, вправе инициировать проведение внеплановой Проверки, но не более 2 (Двух) раз в течение календарного года.
- 49.3. Срок проведения Проверки, предусмотренной пунктами 49.1.1, 49.1.2, 49.1.3, 49.2 не может составлять более 5 (Пяти) дней, если иной срок не согласован Сторонами. Срок проведения Проверки, предусмотренной пунктом 49.1.3, не может составлять более 2 (Двух) рабочих дней, если иной срок не согласован Сторонами.



4. Концедент обязан предоставить Концессионеру возможность присутствовать на любой Проверке, которую Концедент намеревается провести согласно пункту 49.1, за исключением проведения Проверки в соответствии с пунктом 48.1.3, путем направления Концессионеру письменного уведомления о проведении Проверки, в порядке, предусмотренном статьей 68, не позднее чем за 5 (Пять) рабочих дней до проведения такой Проверки.
- 49.5. Все расходы на осуществление Проверок, указанных в пунктах 49.1, 49.2, оплачиваются Концедентом.
- 49.6. По результатам Проверки Концедент в срок не позднее 14 (Четырнадцать) рабочих дней с даты проведения Проверки составляет Акт о результатах проверки и направляет подписанный со своей стороны акт Концессионеру.
- 49.7. Концессионер обязан подписать направленный в соответствии с пунктом 49.6 Акт о результатах проверки и вернуть его Концеденту в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты его получения, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 49.8.
- 49.8. Если Концессионер не согласен с результатами Проверки и выводами, содержащимися в Акте о результатах проверки, то Концессионер обязан представить свои мотивированные возражения в письменном виде в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Акта о результатах проверки в соответствии с пунктом 49.6.
- 49.9. В случае, указанном в пункте 49.8, возникшие разногласия Сторон рассматриваются в качестве Спора и подлежат разрешению согласно Порядку разрешения споров.
- 49.10. В случае если:
- 49.10.1. в Акте о результатах проверки выявлены Недостатки и (или) иные существенные нарушения Концессионером условий Концессионного соглашения; и
- 49.10.2. Концессионер не оспаривает результаты Проверки, осуществленной Концедентом согласно пункту 49.1, 49.2, в порядке, предусмотренном пунктом 49.8, или возражения Концедента признаны обоснованными по результатам Порядка разрешения споров; и
- 49.10.3. соблюдаются условия, предусмотренные пунктом 24.3,
- Концессионер обязан устранить Недостатки и (или) иные существенные нарушения, выявленные в результате Проверки, при условии направления Концедентом предписания об устранении Недостатков и (или) иных существенных нарушений (далее – *«предписание об устранении нарушений»*) в соответствии с пунктом 49.11, если такие Недостатки и (или) существенные нарушения могут быть устранены исходя из существа нарушенного обязательства.
- 49.11. В дополнение к положениям пункта 49.10 Концедент вправе направить предписание об устранении нарушений в случае, если информация о соответствующих нарушениях предусмотрена в актах, решениях Государственных органов, при условии отсутствия оспаривания указанных актов, решений, без проведения Проверок.
- 49.12. В предписании об устранении нарушений должно содержаться указание на Недостатки и (или) иные существенные нарушения Концессионером условий Концессионного соглашения, указанные в Акте о результатах проверки, а



также разумный срок на устранение Недостатков и (или) существенных нарушений. В предписании об устранении нарушений, предусмотренном пунктом 49.11, должно содержаться указание на Недостатки и (или) иные существенные нарушения Концессионером условия Концессионного соглашения, акт, решение Государственного органа, в котором содержится информация о нарушении, а также разумный срок на устранение Недостатков и (или) существенных нарушений.

- 49.13. Концессионер вправе в соответствии с Порядком разрешения споров оспаривать предписание об устранении нарушений при наличии одного или нескольких из следующих обстоятельств:
- 49.13.1. информация, содержащаяся в предписании, не соответствует действительности;
  - 49.13.2. предписание противоречит условиям Концессионного соглашения;
  - 49.13.3. предписание противоречит Проектной документации;
  - 49.13.4. предписание противоречит Действующему законодательству;
  - 49.13.5. предписание представляет собой вмешательство Концедента в хозяйственную деятельность Концессионера.
- 49.14. В течение срока рассмотрения Спора согласно пункту 49.13 Концессионер вправе не исполнять предписание об устранении нарушений.
- 49.15. Концессионер обязан уведомить Концедента об исполнении предписания об устранении нарушений в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его исполнения.
- 49.16. Концессионер устраняет выявленные нарушения в соответствии с пунктом 49.10 за свой счет за исключением случаев, если такие нарушения вызваны Особым обстоятельством, Обстоятельством непреодолимой силы и (или) нарушением обязательств Концедента по Концессионному соглашению.
- 49.17. Установленный режим выдачи предписаний об устранении нарушений не распространяется на предписания Государственного органа, осуществляющего государственный строительный надзор, который осуществляет выдачу предписаний Концессионеру в порядке, установленном Действующим законодательством.

## ЧАСТЬ IX.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

#### 50. ВОЗМЕЩАЕМЫЕ УБЫТКИ

- 50.1. Концессионер обязан по требованию Концедента возместить Концеденту суммы документально подтвержденных убытков, разумно понесенных:
- 50.1.1. вследствие ненадлежащего исполнения или неисполнения Концессионером и (или) Лицом, относящимся к концессионеру, своих обязательств по Концессионному соглашению;
  - 50.1.2. в связи с возмещением вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу любого третьего лица (включая имущество, принадлежащее Концеденту и (или) Лицу, относящемуся к концеденту, или за которое Концедент несет ответственность) и включая убытки третьих лиц, понесенные как прямое следствие ненадлежащего исполнения или неисполнения Концессионером своих обязательств согласно Концессионному соглашению, за которые

отвечает Концедент и требования по ~~\_\_\_\_\_~~ порядке

(далее – «Возмещаемые убытки»).

50.2. Концедент обязан по требованию Концессионера возместить ~~\_\_\_\_\_~~ суммы документально подтвержденных убытков, разумно ~~\_\_\_\_\_~~ вследствие ненадлежащего исполнения или неисполнения Концессионером и (или) Лицом, относящимся к концеденту своих обязательств согласно Концессионному соглашению (Возмещаемые убытки).

50.3. Если иное не установлено Концессионным соглашением и Действующим законодательством, размер Возмещаемых убытков ограничивается реальным ущербом, за вычетом суммы страхового возмещения, полученного для возмещения такого ущерба.

50.4. В случае если за нарушение обязательств установлена неустойка (пени, штраф), Возмещаемые убытки уплачиваются в части, не покрытой неустойкой.

50.5. Стороны обязаны приложить разумные усилия для снижения размера Возмещаемых убытков.

## 51. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ

51.1. Сторона, претендующая на возмещение убытков, обязана направить письменное уведомление другой Стороне (Возмещающая сторона), содержащее следующую информацию:

51.1.1. указание на основание для возмещения убытков согласно пунктам 50.1-50.2;

51.1.2. расчет Возмещаемых убытков с учетом положений пунктов 50.3-50.4.

51.2. Возмещающая сторона в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления в соответствии с пунктом 51.1 обязана направить ответ, содержащий мотивированное согласование или отказ в согласовании наличия основания для возмещения убытков и (или) представленного другой Стороной расчета.

51.3. В случае если Возмещающая сторона соглашается с наличием оснований для возмещения убытков и расчетом, то она обязана выплатить сумму, указанную в уведомлении, в течение 6 (Шести) месяцев – если Возмещающей стороной является Концессионер и в течение 250 (Двухсот пятидесяти) рабочих дней – если Возмещающей стороной является Концедент, с даты получения уведомления, направленного в соответствии с пунктом 51.1.

51.4. В случае если Возмещающая сторона не соглашается с наличием основания для возмещения убытков и (или) расчетом, или не отвечает на уведомление Стороны, претендующей на возмещение убытков, направленное в соответствии с пунктом 51.1, Стороны должны организовать совещание с целью определения наличия основания для возмещения убытков и (или) расчета в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты истечения срока, предусмотренного в пункте 51.2.

51.5. Если Стороны не смогли прийти к согласию в течение 30 (Тридцати) рабочих дней после предоставления Стороной, претендующей на возмещение убытков, уведомления согласно пункту 51.1, либо в случае отказа организовать совещание согласно пункту 51.4, каждая из Сторон может передать вопрос в качестве Спора на разрешение в соответствии с Порядком разрешения споров.



## 52. НЕУСТОЙКИ

- 52.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Концессионером своих обязательств по Концессионному соглашению он обязан уплатить Концеденту неустойку в следующем размере:
- 52.1.1. неустойка в размере 400 000 (Четыреста тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства за следующие нарушения:
- (a) нарушение срока Стадии проектирования более чем на 3 (Три) месяца;
  - (b) нарушение срока Стадии реконструкции более чем на 3 (Три) месяца;
- 52.1.2. неустойка в размере 200 000 (Двухсот тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства за нарушение срока исполнения обязательства по началу Эксплуатации Объекта концессионного соглашения в соответствии с пунктом 29.3 более чем на 2 (Два) месяца;
- 52.1.3. неустойка в размере  $1/365$  от 3 (Трех) процентов кадастровой стоимости Земельного участка за каждый день просрочки исполнения обязательства за необоснованное уклонение от заключения Договора аренды путем неисполнения обязанностей, установленных в пункте 11.7.1 или в пункте 11.7.2, в течение более 1 (Одного) месяца;
- 52.1.4. неустойка в размере 0,5 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства – за нарушение срока исполнения обязанности по предоставлению Концеденту Концессионной платы более чем на 3 (Три) месяца подряд.
- 52.1.5. неустойка в размере 50 000 (Пятидесяти тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства за следующие нарушения:
- (a) нарушение срока исполнения обязанности по подаче документов на Государственную регистрацию прав владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения более чем на 1 (Один) месяц;
  - (b) нарушение срока исполнения обязанности по подаче документов на Государственную регистрацию права собственности Концедента и прав владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения после Реконструкции более чем на 1 (Один) месяц;
  - (c) нарушение срока разработки, подписания и направления на согласование Акта об окончании реконструкции, иных актов и документов в соответствии с пунктом 25.7.1, более чем на 1 (Один) месяц;
  - (d) нарушение обязанности по предоставлению документов(а), предусмотренных пунктами 17.3, 19.1.2, 19.2.2, 23.1, 25.5.2, , 29.1, 31.3, 78.4.1, 78.4.2 более чем на 1 (Один) месяц;
  - (e) нарушение обязанности по предоставлению и (или) своевременному продлению банковских гарантий, предусмотренных в пункте 9.1, в соответствии с положениями Концессионного соглашения, более чем на 1 (Один) месяц;
  - (f) приостановление или прекращение Непрерывной эксплуатации без уведомления Концедента в соответствии с пунктом 30.6 либо без согласия Концедента в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с



Концессионным соглашением, единовременно более чем на 2 (два) месяца;

- 52.1.6. неустойка в размере 5 000 (Пяти тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства за нарушение обязанности по предоставлению документов, предусмотренных в пункте 30.7.5, более чем на 2 (Два) месяца.
- 52.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Концедентом своих обязательств по Концессионному соглашению Концессионер вправе предъявить Концеденту требование об уплате неустойки в следующем размере:
- 52.2.1. неустойка в размере 5 000 (Пять тысяч) рублей за каждый день просрочки исполнения обязательства за следующие нарушения:
- нарушение срока исполнения обязанности по передаче Объекта концессионного соглашения во владение и пользование Концессионера более чем на 1 (Один) месяц;
  - нарушение срока исполнения обязанности по подписанию Договора аренды земельного участка более чем на 1 (Один) месяц;
  - нарушение срока исполнения обязанности по передаче Земельного участка по Договору аренды земельного участка более чем на 2 (Два) месяца;
  - нарушение срока исполнения обязанности по предоставлению Концессионеру документов, предусмотренных в Приложении № 4 (*Перечень передаваемых документов*), более чем на 1 (Один) месяц;
- 52.2.2. неустойка в размере 0,05 процента от суммы задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства – за нарушение срока предоставления Компенсации более чем на 10 (Десять) рабочих дней.
- 52.3. Сторона привлекает другую Сторону к ответственности, предусмотренной настоящей статьёй, путем направления требования об уплате неустойки. В случае если Сторона, получившая требование об уплате неустойки, согласна с требованием об уплате неустойки и размером неустойки, то неустойка подлежит уплате в течение 6 (Шести) месяцев – если неустойку уплачивает Концессионер и в течение 250 (Двухсот пятидесяти) рабочих дней – если неустойку уплачивает Концедент, с даты получения требования об уплате неустойки.
- 52.4. Сторона, получившая требование об уплате неустойки, направленное другой Стороной в соответствии с пунктом 52.3, вправе направить данный вопрос на рассмотрение в качестве Спора в соответствии с Порядком разрешения споров.

### 53. ОСВОБОЖДЕНИЕ СТОРОН ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

- 53.1. Стороны освобождаются от ответственности в соответствии с настоящей частью IX в случае, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Концессионному соглашению вызвано следующими обстоятельствами:
- 53.1.1. обстоятельствами непреодолимой силы при соблюдении условий, предусмотренных статьёй 42;
  - 53.1.2. нарушением другой Стороной обязательств по Концессионному соглашению;
  - 53.1.3. обстоятельствами, угрожающими жизни, здоровью, безопасности и/или экологической безопасности, при условии, что наступление таких обстоятельств не было вызвано полностью или частично нарушением

Стороной любого из своих обязательств по Концессионному соглашению, Договорам по проекту или Действующему законодательству.

- 53.2. В дополнение к положениям пункта 53.1 ответственность Концессионера не наступает в той мере, в которой соответствующее ненадлежащее исполнение или неисполнение Концессионного соглашения стало следствием Особого обстоятельства.
- 53.3. В случае невозможности предоставления обеспечения исполнения обязательств по Эксплуатации на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением и Действующим законодательством, подтвержденных в отношении всех возможных видов обеспечения – в отношении договоров страхования – в порядке, предусмотренным пунктом 7 Приложения № 6 (*Страхование*), в отношении банковских гарантий – в порядке, аналогично порядку, предусмотренному пунктом 7 Приложения № 6 (*Страхование*), в отношении договоров залога прав по договору банковского вклада (депозита) – при подтверждении Сторонами невозможности заключения таких договоров, Концессионер освобождается от ответственности за непредставление обеспечения исполнения обязательств по Эксплуатации. При наличии разногласий по предоставлению обеспечения исполнения обязательств по Эксплуатации указанные разногласия подлежат разрешению в качестве Спора в соответствии с Порядком разрешения споров.

#### 54. ТРЕБОВАНИЯ ТРЕТЬИХ ЛИЦ

- 54.1. Концедент обязан возместить Концессионеру все убытки в связи с предъявлением Концессионеру требований третьих лиц, связанных с обстоятельствами, которые имели место до Даты заключения концессионного соглашения, кроме случаев, когда такие требования вызваны виновными действиями или бездействием со стороны Концессионера или любого Лица, относящегося к концессионеру.
- 54.2. Концессионер обязан возместить Концеденту все убытки в связи с предъявлением Концеденту требований третьих лиц, связанных с обстоятельствами, которые имели место после Даты заключения концессионного соглашения, кроме случаев, когда такие требования вызваны действиями или бездействием со стороны Концедента или любого Лица, относящегося к концеденту.
- 54.3. Если третье лицо (далее – *Третья сторона*), в том числе являющееся стороной любого Договора по проекту, предъявляет требования, включая подачу искового заявления, в отношении какой-либо из Сторон, и эта Сторона (далее – *Требующая сторона*) считает себя уполномоченной требовать возмещения убытков от другой стороны (далее – *Возмещающая сторона*) в соответствии с Концессионным соглашением, то подлежат применению нижеследующие положения.
- 54.4. В случае предъявления требования Третьей стороной Требующей стороне, Требующая сторона обязана:
- 54.4.1. не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения требования направить Возмещающей стороне письменное уведомление, содержащее следующую информацию:
- изложение существа заявляемого Третьей стороной требования;
  - указание факта, в отношении которого Требующая сторона требует возмещения;



- (с) размер взыскиваемого возмещения (при возможности);
- 54.4.2. обсудить с Возмещающей стороной и, по возможности, с Третьей стороной, такое требование в целях мирного урегулирования возникшего спора, а также вопрос о возможном размере возмещения, выплачиваемого Третьей стороне. В случае если Стороны и Третья сторона не придут к согласию относительно мирного урегулирования возникшего спора в течение 30 (Тридцати) рабочих дней и (или) Возмещающая сторона посчитает требование, предъявляемое Третьей стороной, необоснованным, то применяются положения пункта 54.4.4.
- 54.4.3. в случае если требование, предъявляемое Третьей стороной, стало предметом судебного разбирательства (в случае подачи и принятия судом заявления), Требующая сторона должна принять все разумные меры, чтобы предоставить Возмещающей стороне возможность участия в деле в качестве третьего лица или иного участника процесса в той степени, в которой это допускается Действующим законодательством, и направить такое уведомление в течение времени, достаточного для того, чтобы Возмещающая сторона имела возможность возражать против такого судебного разбирательства до вынесения судом первой инстанции решения по делу.
- 54.4.4. Требующая сторона участвует в судебном разбирательстве, а также предоставляет информацию и оказывает содействие, которые Возмещающая сторона либо ее страховщики вправе обоснованно запросить в целях оспаривания требования или возражения против него, его обжалования, заключения соглашения по нему, его смягчения либо принудительного осуществления прав Требующей стороны, или его страховщиков в отношении любого другого лица (иного, чем Возмещающая сторона) в связи с таким требованием.
- 54.5. К возмещению, указанному в пунктах 54.1, 54.2, относятся также все расходы, разумно понесенные Требующей стороной в связи с осуществлением своих прав и обязанностей в соответствии с пунктами 54.3 и 54.4.
- 54.6. Возмещающая сторона участвует в любом судебном споре или разбирательстве, указанном в пункте 54.3, за свой счет.
- 54.7. Непривлечение Требующей стороной Возмещающую сторону к участию в деле, в случае, если такое привлечение возможно в соответствии с Действующим законодательством, освобождает Возмещающую сторону от ответственности перед Требующей стороной по требованиям третьих лиц, кроме случаев, когда такие требования вызваны виновными действиями (бездействием) со стороны Возмещающей стороны или любого Лица, относящегося к Возмещающей стороне.

## **ЧАСТЬ X.**

### **ИЗМЕНЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

#### **55. ИЗМЕНЕНИЕ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ**

- 55.1. Все изменения и дополнения к Концессионному соглашению действительны в случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.
- 55.2. Стороны подтверждают, что любое условие Концессионного соглашения, включая существенные условия, может быть изменено на основании соглашения Сторон в соответствии с пунктом 55.1, если иное не предусмотрено Действующим законодательством.



- 55.3. Стороны соглашаются, что в Концессионном соглашении не подлежит установлению платы Концедента, возмещение расходов на создание и (или) реконструкцию в понимании части 13 статьи 3 Закона о концессионных соглашениях.
- 55.4. Если иное не предусмотрено Действующим законодательством, условия Концессионного соглашения подлежат изменению в следующих случаях:
- 55.4.1. наступление Обстоятельства непреодолимой силы;
  - 55.4.2. наступление Особого обстоятельства;
  - 55.4.3. существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Концессионного соглашения;
  - 55.4.4. иные случаи, установленные Концессионным соглашением и Действующим законодательством.
- 55.5. В случае, если в результате неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Концедентом обязанностей по Концессионному соглашению Концессионер не может завершить Стадию проектирования, Стадию реконструкции в установленный в Концессионном соглашении и (или) фактический срок Эксплуатации становится менее срока Эксплуатации, предусмотренного на Дату заключения концессионного соглашения, то Стороны обязуются обеспечить изменение Концессионного соглашения, обеспечивающее соответствующее увеличение Стадии проектирования, Стадии реконструкции и (или) Срока действия концессионного соглашения.
- 55.6. Условия Концессионного соглашения, определенные на основании Решения о заключении концессионного соглашения, могут быть изменены по соглашению Сторон на основании решения Концедента, если иное не предусмотрено Действующим законодательством.
- 55.7. Изменение существенных условий Концессионного соглашения осуществляется по согласованию с антимонопольным органом, если иное не предусмотрено Действующим законодательством. Во избежание сомнений, существенными условиями Концессионного соглашения являются только те условия, которые предусмотрены в части 1 статьи 10 Закона о концессионных соглашениях, с учетом положений пункта 4.4.

## 56. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ

- 56.1. Настоящий порядок изменения Концессионного соглашения применяется, если иное не установлено Концессионным соглашением, Действующим законодательством.
- 56.2. Сторона, претендующая на изменение условий Концессионного соглашения, в том числе существенных условий (далее – «Претендующая сторона»), обязана направить другой Стороне (далее – «Рассматривающая сторона») письменное требование, содержащее следующие сведения:
- 56.2.1. предлагаемые Претендующей стороной изменения;
  - 56.2.2. ссылка на положения Концессионного соглашения, Закона о концессионных соглашениях, устанавливающие возможность внесения изменения в Концессионное соглашение;
  - 56.2.3. обоснование предлагаемого изменения.

- 56.3. Рассматривающая сторона в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения требования в соответствии с пунктом 56.1 обязана направить Претендующей стороне письменный ответ, содержащий согласование или мотивированный отказ в согласовании представленного Претендующей стороной требования. Стороны вправе согласовать увеличение предусмотренного в настоящем пункте срока, но не более чем на 10 (Десять) дней.
- 56.4. В случае если Рассматривающая сторона соглашается с требованием, то Стороны осуществляют все действия, необходимые для внесения изменений в Концессионное соглашение, включая принятие решения Концедента, в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения требования, направленного в соответствии с пунктом 56.1, если иное не предусмотрено Действующим законодательством. В случае, если подлежит изменению существенное условие Концессионного соглашения, и такое изменение должно быть согласовано с антимонопольным органом, то срок, предусмотренный настоящим пунктом для внесения изменений, составляет 75 (Семьдесят пять) дней с даты получения требования, направленного в соответствии с пунктом 56.1, если иное не предусмотрено Действующим законодательством.
- 56.5. В случае если Рассматривающая сторона не соглашается с требованием или не отвечает на требование Претендующей стороны, направленное в соответствии с пунктом 56.1 Стороны должны организовать совещание для принятия решения относительно внесения изменений в Концессионное соглашение в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты истечения 20 (Двадцати) дней, предусмотренных в соответствии с пунктом 56.3 на представление ответа Рассматривающей стороной.
- 56.6. Если Стороны не смогли прийти к согласию в отношении изменения Концессионного соглашения в течение 35 (Тридцати пяти) рабочих дней после предоставления Претендующей стороной требования согласно пункту 56.1, либо в случае отказа организовать совещание согласно пункту 56.5, каждая из Сторон может передать вопрос в качестве Спора на разрешение в соответствии с Порядком разрешения споров.

## ЧАСТЬ XI.

### ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

#### 57. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 57.1. Концессионное соглашение прекращается:
- 57.1.1. в Дату истечения срока действия концессионного соглашения; или
- 57.1.2. досрочно до Даты истечения срока действия концессионного соглашения с соблюдением порядка, предусмотренного статьей 62:
- по решению Арбитражного суда в случае предъявления Концедентом требования по какому-либо основанию, предусмотренному статьей 58;
  - по решению Арбитражного суда в случае предъявления Концессионером требования по какому-либо основанию, предусмотренному статьей 59;
  - по решению Арбитражного суда по независящим от Сторон обстоятельствам в соответствии со статьей 60;
  - по соглашению Сторон в любое время по любым основаниям до Даты истечения срока действия концессионного соглашения в соответствии со статьей 61.



## 88 ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО ОСНОВАНИЯМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К КОНЦЕССИОНЕРУ

- 88.1. Концессионное соглашение может быть прекращено по решению Арбитражного суда по требованию Концедента в случае наступления одного из следующих обстоятельств, которые признаются существенным нарушением Концессионером обязательств по Концессионному соглашению:
- 88.1.1. компетентный суд вынес решение о признании Концессионера банкротом (несостоятельным) или его ликвидации, и указанное решение вступило в силу;
  - 88.1.2. необоснованное уклонение от подписания Договора аренды путем неисполнения обязанностей, установленных в пункте 11.7.1 или в пункте 11.7.2, в течение более 3 (Трех) месяцев;
  - 88.1.3. нарушение срока исполнения обязанности по подаче документов на Государственную регистрацию прав владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения более чем на 4 (Четыре) месяца;
  - 88.1.4. нарушение срока Стадии проектирования более чем на 6 (Шесть) месяцев;
  - 88.1.5. нарушение срока Стадии реконструкции более чем на 18 (Восемнадцать) месяцев;
  - 88.1.6. нарушение срока исполнения обязанности по подаче документов на Государственную регистрацию права собственности Концедента и прав владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения после окончания Реконструкции, более чем на 4 (Четыре) месяца;
  - 88.1.7. однократное нарушение сроков исполнения обязанности по уплате Концессионной платы более чем на 3 (Три) месяца подряд либо неоднократные нарушения сроков уплаты Концессионной платы более чем на 1 (Один) год в течение 3 (Трех) последовательных лет, при этом, для обоих случаев, неуплаченная сумма Концессионной платы превышает 1 000 000 (Один миллион) рублей. Указанная сумма подлежит ежегодной индексации с Даты начала эксплуатации с использованием фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики;
  - 88.1.8. нарушение срока исполнения обязательства по началу Эксплуатации более чем на 4 (Четыре) месяца;
  - 88.1.9. систематическое (более 3 (Трех) случаев в течение 3 (Трех) календарных лет) использование Объекта концессионного соглашения после Реконструкции в целях, противоречащих Концессионному соглашению и (или) требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 09.10.2015 № 1085 «Об утверждении Правил предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации», не соответствующих Действующему законодательству, и неисполнение предусмотренных пунктом 49.12 предписаний об устранении соответствующих нарушений в течение более чем 2 (Двух) месяцев для каждого из предписаний;
  - 88.1.10. приостановление или прекращение Непрерывной эксплуатации без уведомления Концедента в соответствии с пунктом 30.6 либо без согласия Концедента в случаях, когда такое согласие требуется в соответствии с Концессионным соглашением, одновременно более чем на 3 (Три) месяца;
  - 88.1.11. неустранение Недостатков с нарушением срока на устранение более чем на 4 (Четыре) месяца для каждого Недостатка;



- 58.1.12. нарушение сроков исполнения обязанности по предоставлению банковских гарантий, обеспечения исполнения обязательств по Эксплуатационно-заключению договоров страхования более чем на 3 (Три) месяца подряд по каждому виду обеспечения (договору);
- 58.1.13. Договор аренды земельного участка прекращен в результате нарушения или по инициативе Концессионера, за исключением случаев существенного нарушения арендодателем условий Договора аренды земельного участка, являющихся основанием для расторжения такого Договора аренды по инициативе арендатора;
- 58.1.14. Концессионер передал свои права и (или) обязанности по Концессионному соглашению третьему лицу без предварительного согласия Концедента и не исполняет требование Концедента об устранении указанного нарушения в течение 2 (Двух) месяцев;
- 58.1.15. размер убытков, понесенных Концедентом в соответствии с пунктом 7.3.6, независимо от их последующего возмещения, превышает 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Указанная сумма подлежит ежегодной индексации с использованием фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики;
- 58.1.16. нарушение срока разработки, подписания и направления на согласование Акта об окончании реконструкции в соответствии с пунктом 25.7.1, более чем на 6 (Шесть) месяцев;
- 58.1.17. неисполнение обязанности по предоставлению документов, предусмотренных пунктами 17.3, 19.1.2, 19.2.2, 23.1, 25.5.2, 29.1, 31.3, 78.4.1, 78.4.2, предоставлению и (или) продлению банковских гарантий, предусмотренных в пункте 9.1, в соответствии с положениями Концессионного соглашения, в течение более 6 (Шести) месяцев для каждого из документов;
- 58.1.18. размер неоплаченной неустойки, которая не была обжалована в судебном порядке (за исключением случаев принятия решения суда, вступившего в законную силу, о необходимости уплаты неустойки), предусмотренной за соответствующие нарушения, достигает Максимального объема инвестиций с учетом его индексации с использованием фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики,

при условии, что случаи нарушения обязательств, указанные в настоящем пункте 58.1, не могут служить основаниями для прекращения Концессионного соглашения Концедентом в тех случаях, когда их наступление является правомерным в соответствии с Концессионным соглашением, Договорами по проекту или Действующим законодательством, либо вызвано Особым обстоятельством или Обстоятельством непреодолимой силы, или они являются следствием нарушения обязанностей Концедента по Концессионному соглашению, следствием незаконных действий или бездействия Концедента, Лиц, относящихся к концеденту, или Государственных органов.

## ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО ОСНОВАНИЯМ, ОТНОСЯЩИМСЯ К КОНЦЕССИОННОМУ СОГЛАШЕНИЮ

- Концессионное соглашение может быть прекращено по решению Арбитражного суда по требованию Концессионера в случае наступления одного из следующих обстоятельств, которые признаются существенным нарушением Концедентом обязательств по Концессионному соглашению:
- 59.1.1. нарушение сроков исполнения обязанности по передаче Концессионеру документов, предусмотренных пунктом 2 Приложения № 4 (*Перечень передаваемых документов*), более чем на 3 (Три) месяца;
  - 59.1.2. нарушение сроков исполнения обязанности по передаче Объекта концессионного соглашения во владение и пользование Концессионера более чем на 3 (Три) месяца;
  - 59.1.3. нарушение сроков исполнения обязанности по подписанию Договора аренды земельного участка и (или) передаче Земельного участка по Договору аренды земельного участка более чем на 4 (Четыре) месяца;
  - 59.1.4. Договор аренды земельного участка прекращен в результате нарушения или по инициативе Концедента за исключением случаев существенного нарушения арендатором условий Договора аренды земельного участка, являющихся основанием для расторжения такого Договора аренды по инициативе арендодателя;
  - 59.1.5. нарушение сроков исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 19.2.1, более чем на 3 (Три) месяца;
  - 59.1.6. размер убытков, понесенных Концессионером в соответствии с пунктом 7.3.7, превысил 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей. Указанная сумма подлежит ежегодной индексации с использованием фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики;
  - 59.1.7. принятие решения об изъятии Земельного участка, Объекта концессионного соглашения для государственных или муниципальных нужд;
  - 59.1.8. Концедент создает препятствия пользованию Земельным участком, которые не позволяют Концессионеру осуществлять Эксплуатацию или существенно негативно влияют на возможность осуществления Эксплуатации Концессионером Эксплуатации в течение 2 (Двух) месяцев подряд или 3 (Трех) месяцев в течение календарного года. Во избежание сомнений, проведение Проверок само по себе не препятствует Эксплуатации в случае их осуществления в соответствии с требованиями Концессионного соглашения и Действующего законодательства;
  - 59.1.9. нарушение каких-либо иных своих обязательств по Концессионному соглашению, если такое нарушение делает невозможным для Концессионера выполнить свои обязательства по Концессионному соглашению в течение 6 (Шести) месяцев подряд, в том числе:
    - (а) нарушение одного или нескольких требований, предусмотренных пунктом 10.2;
    - (б) нарушений одного или нескольких требований, предусмотренных пунктом 11.4;



при условии, что случаи нарушения обязательств, указанные в настоящем пункте 59.1, не могут служить основаниями для прекращения Концессионного соглашения Концессионером в тех случаях, когда их наступление является правомерным в соответствии с Концессионным соглашением, Договорами по проекту или Действующим законодательством, либо вызвано Обстоятельством непреодолимой силы, или они являются следствием нарушения обязанностей Концессионера по Концессионному соглашению, следствием незаконных действий или бездействия Концессионера, Лиц, относящихся к концессионеру.

## **60. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО НЕЗАВИСЯЩИМ ОТ СТОРОН ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ**

- 60.1. Концессионное соглашение может быть прекращено по решению Арбитражного суда по требованию Концессионера в случае наступления Особого обстоятельства, если выполняется одно или несколько следующих условий, с учетом особенностей, установленных пунктом 60.2:
- 60.1.1. Особое обстоятельство является очевидно неисполнимым либо препятствует исполнению Концессионного соглашения Концессионером в течение более 6 (Шести) месяцев;
- 60.1.2. Особое обстоятельство ведет к определенным накопленным итогам Дополнительным расходам, которые бы не возникли, если бы Особое обстоятельство не наступило, в сумме, превышающей 15 (Пятнадцать) процентов от Максимального объема инвестиций. Определяемые накопленным итогом Дополнительные расходы подлежат дисконтированию на Дату заключения концессионного соглашения по Ставке дисконтирования. Дополнительные расходы Концедентом Концессионеру не выплачиваются.
- 60.1.3. Сторонами не было достигнуто соглашение о внесении изменений в Концессионное соглашение в соответствии с пунктом 37.1.1 или 37.1.2 и статьей 56 и (или) Договор аренды земельного участка в соответствии с пунктом 37.1.2 и условиями Договора аренды в течение 6 (Шести) месяцев с момента обращения Стороны о необходимости внесения изменений при условии рассмотрения вопроса о внесении изменений в судебном порядке в соответствии с Действующим законодательством и принятия решения суда первой инстанции, не предусматривающего внесение соответствующих изменений.
- 60.2. Для прекращения Концессионного соглашения в случае наступления Особого обстоятельства, предусмотренного пунктами 35.1.2, 35.1.3, в дополнение к требованиям, предусмотренным пунктом 60.1, необходимо, чтобы такое действие (бездействие) было обжаловано Концессионером в установленном Действующим законодательством порядке, и было принято решение суда первой инстанции о незаконности действия (бездействия) Государственного органа.
- 60.3. Концессионное соглашение может быть прекращено по решению Арбитражного суда по требованию любой из Сторон в случае наступления Обстоятельства непреодолимой силы, если:
- 60.3.1. Обстоятельство непреодолимой силы препятствует исполнению любой из Сторон обязательств по Концессионному соглашению в течение более 6 (Шести) месяцев и (или) несколько Обстоятельств непреодолимой силы препятствуют исполнению Концессионного соглашения в общей сложности в течение 6 (Шести) месяцев, и



- 60.3.2. Сторонами не было достигнуто соглашение о внесении изменений в Концессионное соглашение. Договоры по проекту в соответствии с пунктом 41.2.5 в течение 6 (Шести) месяцев с момента обращения Стороны о необходимости внесения изменений при условии рассмотрения вопроса о внесении изменений в судебном порядке в соответствии с Действующим законодательством и принятия решения суда первой инстанции, не предусматривающего внесение соответствующих изменений.
- 60.4. Концессионное соглашение может быть прекращено по решению Арбитражного суда по требованию любой из Сторон в случае если Сторонами не было достигнуто соглашение о внесении изменений в Концессионное соглашение в соответствии со статьями 55-56.
- 60.5. Иные основания для прекращения Концессионного соглашения по решению Арбитражного суда в связи с существенным изменением обстоятельств:
- 60.5.1. Концессионер имеет право на досрочное расторжение Концессионного соглашения до начала разработки Проектной документации в случае несоответствия Объекта концессионного соглашения Допущениям, предусмотренным в Приложении № 9 (Допущения), выявленного при подготовке заключения по результатам Комплексного обследования;
- 60.5.2. Концессионер имеет право на досрочное расторжение Концессионного соглашения до начала Реконструкции в случае, предусмотренном пунктом 20.2.2;
- 60.5.3. Концедент имеет право на досрочное расторжение Концессионного соглашения до начала Реконструкции в случае, предусмотренном пунктом 20.4.2;
- 60.5.4. Иные основания, установленные в Концессионном соглашении.

## 61. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПО СОГЛАШЕНИЮ СТОРОН

- 61.1. Концессионное соглашение может быть прекращено до Даты истечения срока действия концессионного соглашения по соглашению Сторон, совершенному в письменной форме.

## 62. ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО ПРЕКРАЩЕНИЯ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 62.1. Сторона, намеревающаяся прекратить Концессионное соглашение в соответствии с пунктом 57.1.2, направляет другой Стороне письменное уведомление с требованием прекратить Концессионное соглашение (далее – «Заявление о прекращении»).
- 62.2. В Заявлении о прекращении должны быть указаны:
- 62.2.1. основание для прекращения Концессионного соглашения со ссылкой на соответствующее положение Концессионного соглашения;
- 62.2.2. разумный срок для устранения основания для прекращения, в случае если устранение основания для прекращения Концессионного соглашения может быть осуществлено Стороной с согласия другой Стороны. Такой разумный срок определяется исходя из конкретных обстоятельств, но не может составлять менее 30 (Тридцати) дней и более 3 (Трех) месяцев;
- 62.2.3. иные необходимые сведения о фактически понесенных расходах на Реконструкцию с приложением подтверждающих документов.

В случае, если Заявление о прекращении Концессионного соглашения направлено Концедентом, сведения о фактически произведенных Работе по Реконструкции с приложением подтверждающих документов должны быть направлены Концессионером в течение 1 (Одного) месяца с момента получения указанного Заявления о прекращении.

- 62.3. Если Сторона устраняет основание прекращения Концессионного соглашения в течение срока, указанного в Заявлении о прекращении, врученном в соответствии с пунктом 62.1, то Заявление о прекращении считается отозванным, и исполнение Концессионного соглашения должно быть продолжено.
- 62.4. Если основание для прекращения не устранено в срок, указанный в Заявлении о прекращении, врученном согласно пункту 62.1, или если в соответствии с пунктом 62.2.2 устранение основания для прекращения Концессионного соглашения не может быть осуществлено Сторонами, то Сторона, направившая Заявление о прекращении, вправе обратиться с требованием о прекращении Концессионного соглашения в Арбитражный суд. При этом Концессионное соглашение при наличии воли Сторон может быть прекращено в любое время по основанию, предусмотренному пунктом 57.1.2(d).
- 62.5. Если Стороны одновременно направили друг другу Заявление о прекращении по разным основаниям, и ни одно из этих Заявлений о прекращении не отозвано в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты вручения Заявления о прекращении, то считается, что между Сторонами возник Спор, подлежащий разрешению в Порядке разрешения споров. В целях исполнения положений настоящего пункта, считается, что Заявления о прекращении направлены одновременно, если это сделано в один и тот же день.

В случае возникновения Спора между Сторонами согласно пункту 62.5 или какого-либо иного Спора в связи с досрочным прекращением Концессионного соглашения, каждая Сторона обязана нести бремя доказывания при утверждении, что другая Сторона не исполняет обязательства по Концессионному соглашению, если только такой случай не предусмотрен Действующим законодательством или Концессионным соглашением.

### 63. КОМПЕНСАЦИИ

- 63.1. В случае прекращения Концессионного соглашения до Даты истечения срока действия концессионного соглашения Концессионеру выплачивается Компенсация в срок не позднее 6 (Шести) месяцев с Даты прекращения действия концессионного соглашения.
- 63.2. При расторжении Концессионного соглашения по основаниям, предусмотренным в статье 59, Концессионеру выплачивается Компенсация:
- 63.2.1. включающая возмещение расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений:
- (а) в случае расторжения Концессионного соглашения до даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения, Компенсация определяется по следующей формуле:

$$C_0 = \left[ \sum_{i=1}^N (C_i \times (1+d)^{N-i+0.5}) + C_{N+1} \right] \times (1+f) + \sum_{i=1}^{N+1} C'_i$$

где:



$C_0$  – сумма Компенсации

$C$  – сумма фактически понесенных расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений (не более Максимального объема инвестиций),  $i$ -го периода, но не более чем  $0,3 * C$

$C_{N+1}$  – сумма фактически понесенных расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, периода  $N + 1$ , но не более чем  $0,3 * C$

$C'_i$  – превышение суммы фактически понесенных расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, над  $C_i$  в связи с ограничением;  $C'_i$  не более чем  $0,3 * C$ .

При этом в случае, если  $\sum_{i=1}^N C_i + C_{N+1} + \sum_{i=1}^{N+1} C'_i$  превышает  $C$ ,  $\sum_{i=1}^{N+1} C'_i = C - \sum_{i=1}^N C_i - C_{N+1}$ , однако если в данном случае  $\sum_{i=1}^{N+1} C'_i \leq 0$ , то  $\sum_{i=1}^{N+1} C'_i = 0$ .

$N$  – число полных лет Стадии реконструкции

$N+1$  – неполный год в конце Стадии реконструкции в случае его наличия

$d$  – Ставка дисконтирования

$f$  – процентная ставка на период  $N+1$ , рассчитанная, исходя из ставки  $d$  по следующей формуле:  $f = \frac{d}{365} \times k$ , где  $k$  – количество дней Стадии реконструкции в периоде  $N+1$

$i$  – порядковый номер полного года с Даты начала реконструкции

$C$  – сумма Инвестиций

или

- (b) в случае расторжения Концессионного соглашения после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции – в размере, определяемом согласно следующему порядку: (А) сумма Инвестиций подлежит уменьшению на начисленную в соответствии с Действующим законодательством в отношении имущества, входящего в состав Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, сумму амортизации, рассчитанную пропорционально в отношении увеличения балансовой стоимости этого имущества за счет Инвестиций; (Б) определяется сумма, на которую была увеличена сумма Инвестиций в течение Стадии реконструкции, путем применения Ставки дисконтирования. Суммы, указанные в подпунктах (А) и (Б), суммируются.

Сумма, предусмотренная пунктом 63.2.1(b), определяется по следующей формуле:

- 1) определение  $C_0$  на дату получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции согласно пункту 63.2.1(a);
- 2) расчет суммы  $C_{k-1}$ :

$$C_1 = (C - A_1)$$

$$C_2 = (C_1 - A_2)$$

...

$$C_{k-1} = (C_{k-2} - A_{k-1})$$

- 3) расчет суммы Компенсации:

$$C_k = (C_{k-1} - A_k) + (C_0 - C)$$

где:



- $i = k$  – порядковый номер года Эксплуатации  
 $C_k$  – сумма Компенсации в случае расторжения Концессионного соглашения в периоде  $k$   
 $C_j$  при  $1 \leq j \leq k-1$  – сумма, рассчитанная на конец периода  $j$   
 $C$  – сумма Инвестиций  
 $C_0$  – определяется согласно пункту 63.2.1(а) на дату получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции  
 $A_j$  при  $1 \leq j \leq k$  – амортизация, начисленная по данным бухгалтерского учета за период  $j$
- 63.2.2. включающая возмещение убытков, которые понесены Концессионером или которые будут обоснованно и надлежащим образом понесены им как прямое следствие прекращения Концессионного соглашения, в размере, ограниченном реальным ущербом, в части, не предусмотренной в пункте 63.2.1 и не связанной с расходами на Стадии реконструкции, если иное не установлено Действующим законодательством;
- 63.2.3. за вычетом:
- любых сумм, причитающихся с Подрядчиков Концессионеру согласно заключенным договорам;
  - сумм страхового возмещения, полученного для возмещения убытков, и (или) сумм страхового возмещения, которые могут быть получены для возмещения убытков согласно договорам страхования, заключенным в соответствии со статьей 8 и Приложением № 6 (*Страхование*);
  - денежных средств Концессионера, которые на Дату прекращения действия концессионного соглашения находятся на счетах Концессионера и не учтены в пунктах (а) и (б) выше, и в отношении которых не установлены судебные запреты, аресты или иные ограничения по их распоряжению.
- 63.3. При расторжении Концессионного соглашения по основаниям, предусмотренным в пункте 60.3, Концессионеру выплачивается:
- 63.3.1. В случае, если наступление соответствующего Обстоятельства непреодолимой силы не повлекло гибель Объекта концессионного соглашения – Компенсация, предусмотренная пунктом 63.2.1, с учетом вычетов, предусмотренных пунктом 63.2.3;
- 63.3.2. В случае, если наступление соответствующего Обстоятельства непреодолимой силы повлекло гибель Объекта концессионного соглашения, компенсируется исключительно 50 (Пятьдесят) процентов от суммы Компенсации, предусмотренной пунктом 63.2.1. К полученной сумме применяются вычеты, предусмотренные пунктом 63.2.3.
- 63.4. При расторжении Концессионного соглашения по основаниям, предусмотренным в статье 58, пунктах 60.1, 60.4 Концессионеру выплачивается Компенсация, состоящая из возмещения расходов на выполнение работ по сохранению согласно Закону об объектах культурного наследия на Стадии реконструкции в размере фактически понесенных расходов, но не более 77 113 405 (Семидесяти семи миллионов ста тринадцати тысяч четырехсот пяти) рублей в ценах 3 квартала 2016 года. Сумма, указанная в настоящем пункте, подлежит ежегодной индексации с использованием фактического индекса потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемого Федеральной службой государственной статистики, но не более 5 (Пяти) процентов ежегодно.

- 63.5. В случае если Концессионное соглашение будет признано недействительным сделкой, за исключением случаев, если требование о признании недействительным Концессионного соглашения и (или) о признании последствий недействительности Концессионного соглашения предъявлено Концессионером или Лицом, относящимся к концессионеру, Концессионер будет обладать правом на получение Компенсации, предусмотренной пунктом 63.2.1, с применением вычетов, предусмотренных пунктом 63.2.3.
- 63.6. В случае досрочного расторжения Концессионного соглашения все зависимости от оснований до получения заключения Экспертизы Компенсация Концессионеру не выплачивается.
- 63.7. При досрочном расторжении Концессионного соглашения по основаниям, предусмотренным в статьях 58 и 60, документально подтвержденные расходы Концедента, связанные с расторжением Концессионного соглашения, подлежат возмещению Концессионером в течение 60 (Шестидесяти) дней с момента получения Концессионером требования о возмещении указанных расходов от Концедента.

#### 64. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ КОНЦЕДЕНТУ

- 64.1. Не позднее 90 (Девяноста) дней с Даты прекращения действия концессионного соглашения, вне зависимости от оснований прекращения, Концессионер обязан за свой счет:
- 64.1.1. передать Объект концессионного соглашения, а после окончания Реконструкции Объект концессионного соглашения, соответствующий требованиям, установленным в пункте 2 Приложения № 2 к Концессионному соглашению (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), Концеденту или назначенному им лицу свободным от прав Концессионера и третьих лиц, без прав удержания, залога, обременений по Акту приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту по форме, установленной Приложением № 12 (*Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту*);
- 64.1.2. передать Земельный участок Концеденту или назначенному им лицу свободным от прав Концессионера и третьих лиц, без прав удержания, залога, обременений;
- 64.1.3. передать все недвижимое имущество, расположенное на Земельном участке, помимо Объекта концессионного соглашения, Концеденту или назначенному им лицу свободным от прав Концессионера и третьих лиц, без прав удержания, залога, обременений, за исключением случаев, когда в соответствии с Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством Концессионер приобретает право собственности на такое недвижимое имущество;
- 64.1.4. убрать за свой счет с Объекта концессионного соглашения, Земельного участка все объекты, оборудование и материалы, которые не подлежат передаче Концеденту в соответствии с пунктом 64.1;
- 64.1.5. применительно к движимому имуществу Концедент либо иное указанное им лицо вправе с согласия Концессионера приобрести все объекты движимого имущества, использованные для исполнения Концессионного соглашения, если они принадлежат Концессионеру на праве собственности или аренды, без прав удержания, залога и обременения по справедливой рыночной цене,



согласованной Сторонами, и Концессионер предлагает все условия для того, чтобы обеспечить передачу такого имущества;

- 64.2. На Дату прекращения действия концессионного соглашения:
- 64.2.1. в случае прекращения Концессионного соглашения после Даты окончания реконструкции – Объект концессионного соглашения после Реконструкции должен соответствовать требованиям Проектной документации, Концессионного соглашения и требованиям Действующего законодательства с учетом стадии действия Концессионного соглашения, нормального износа Объекта концессионного соглашения после Реконструкции, установленным в Плате технического обслуживания (далее – «Требования к передаче Объекта концессионного соглашения после Реконструкции»);
- 64.2.2. в случае досрочного прекращения Концессионного соглашения в течение Стадии реконструкции – реконструируемый Объект концессионного соглашения должен быть в состоянии, соответствующем состоянию реконструируемого Объекта концессионного соглашения, в котором он должен находиться (с учетом любой задержки или продления срока, предоставленных в соответствии с Концессионным соглашением) на Дату прекращения действия концессионного соглашения в соответствии с Проектной документацией, а также с учетом фактически выполненных работ (далее – «Требования к передаче Объекта концессионного соглашения»).
- далее совместно именуемые «Требования к передаче»
- 64.3. В случае прекращения Концессионного соглашения в Дату истечения срока действия концессионного соглашения применяются статьи 65-67. В случае досрочного прекращения Концессионного соглашения применяется статья 67.
- 64.4. Концессионер обязан выполнить все необходимые действия, направленные на осуществление Государственной регистрации прекращения его прав владения и пользования Объектом концессионного соглашения (в зависимости от того, что применимо).
- 64.5. Концессионер в течение 1 (Одного) месяца с Даты прекращения действия концессионного соглашения обязан подать необходимые документы в Государственные органы, уполномоченные на осуществление Государственной регистрации, при условии выполнения Концедентом обязанностей, предусмотренных пунктом 69.1.

## 65. ПЕРЕДАТОЧНАЯ КОМИССИЯ

- 65.1. За 12 (Двенадцать) месяцев до Даты истечения срока действия концессионного соглашения Стороны обеспечивают создание комиссии по оценке состояния Объекта концессионного соглашения после Реконструкции и его подготовке к передаче Концеденту (далее – «Передачная комиссия»).
- 65.2. В состав Передаточной комиссии включается равное количество представителей от каждой Стороны. Каждая из Сторон вправе привлечь в состав Передаточной комиссии по одному консультанту (эксперту) с правом совещательного голоса.
- 65.3. В разумно короткий срок после формирования Передаточной комиссии (но не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней после ее создания) Передаточная комиссия должна установить степень соответствия Объекта концессионного соглашения после Реконструкции Требованиям к передаче Объекта



концессионного соглашения после Реконструкции на момент передачи Объекта концессионного соглашения Концеденту.

#### 66. СОГЛАСОВАНИЕ РАБОТ ПО ПЕРЕДАЧЕ

- 66.1. В случае если Передаточной комиссией будет установлено, что Объект концессионного соглашения после Реконструкции не соответствует Требованиям к передаче Объекта концессионного соглашения после Реконструкции на момент передачи Объекта концессионного соглашения Концеденту, Передаточная комиссия в течение срока, установленного в пункте 65.3, уведомляет Концессионера о своем заключении с указанием соответствующих причин. Концессионер в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после завершения изучения Передаточной комиссией Объекта концессионного соглашения в соответствии с пунктом 65.3 обязан предоставить Концеденту предложение Концессионера в отношении работ, выполнение которых необходимо для обеспечения соответствия Объекта концессионного соглашения после Реконструкции Требованиям к передаче Объекта концессионного соглашения после Реконструкции на момент передачи Объекта концессионного соглашения после Реконструкции Концеденту на Дату истечения срока концессионного соглашения (далее – «Работы по передаче») и стоимость Работ по передаче.
- 66.2. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения от Концессионера подробной информации, указанной в пункте 66.1, Концедент вправе представить в письменной форме свои комментарии в отношении предложения Концессионера, указанного в пункте 66.1.
- 66.3. В случае если Стороны не согласуют Работы по передаче и (или) стоимость Работ по передаче в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента завершения изучения Объекта концессионного соглашения Передаточной комиссией согласно пункту 65.3, спорные вопросы должны быть переданы в качестве Спора на рассмотрение в Порядке разрешения споров.
- 66.4. После согласования или определения в Порядке разрешения споров объема Работ по передаче (далее – «Согласованные работы по передаче»), стоимости Согласованных работ по передаче Концессионер обязан:
- 66.4.1. обеспечить выполнение Согласованных работ по передаче в соответствии с Действующим законодательством, требованиями Концессионного соглашения в отношении выполнения таких работ; и
- 66.4.2. выполнить Согласованные работы по передаче за свой счет при условии, что стоимость Согласованных работ не превышает 1 (Один) процент от Максимального объема инвестиций. Часть Согласованных работ по передаче, стоимость которых превышает указанную сумму, осуществляются за счет Концедента. Максимальный объем инвестиций на Дату заключения концессионного соглашения в целях настоящего пункта подлежит дисконтированию по Ставке дисконтирования;
- 66.4.3. уведомить Концедента об окончании выполнения Согласованных работ по передаче.
- 66.5. К Согласованным работам по передаче не могут быть отнесены работы, соответствующие следующим условиям:
- 66.5.1. выполнение этих работ запрещено Концедентом и

- 66.5.2. эти работы не являются необходимыми для выполнения Требований к передаче Объекта концессионного соглашения после Реконструкции на момент передачи Объекта концессионного соглашения Концеденту.

#### **67. ПРОВЕРКА СООТВЕТСТВИЯ ТРЕБОВАНИЯМ К ПЕРЕДАЧЕ**

- 67.1. Не позднее 1 (Одного) месяца до Даты истечения срока действия концессионного соглашения или в течение 20 (Двадцати) дней со дня досрочного прекращения Концессионного соглашения Концедент обязан осуществить контрольную проверку (проверку) Объекта концессионного соглашения (в зависимости от того, что применимо) с целью оценки соответствия Объекта концессионного соглашения Требованиям к передаче.
- 67.2. Подписание Концедентом Акта приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту согласно пункту 64.1.1 возможно после подтверждения Концедентом в порядке, предусмотренном пунктом 67.1, соответствия Объекта концессионного соглашения Требованиям к передаче.
- 67.3. В случае если Концедент обоснованно полагает, что Требования к передаче не выполнены на момент передачи Объекта концессионного соглашения Концеденту, Концедент в течение срока, предусмотренного в пункте 67.1, направляет Концессионеру уведомление, включающее в себя:
- 67.3.1. подробную информацию о том, в какой части не были завершены Согласованные работы по передаче и (или) в какой части не выполнены Требования к передаче, а также
- 67.3.2. оценку Концедентом стоимости работ для приведения Объекта концессионного соглашения в соответствие с Требованиями к передаче Объекта концессионного соглашения (далее – *«Компенсация концеденту для выполнения работ»*).
- 67.4. Если Концессионер не согласен с уведомлением Концедента, предоставленным в соответствии с пунктом 67.3, Концессионер вправе в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения уведомления передать вопрос на рассмотрение в качестве Спора, подлежащего разрешению в Порядке разрешения споров.
- 67.5. Если Концессионер согласен с уведомлением Концедента, полученным согласно пункту 67.3, или Спор был разрешен в пользу Концедента:
- 67.5.1. Концессионер обязан устранить нарушение в натуре; или
- 67.5.2. Концессионер обязан выплатить Концеденту сумму в размере Компенсации концеденту для выполнения работ в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с момента направления Концедентом уведомления согласно пункту 67.3.
- 67.6. В пятый рабочий день, следующий за днем устранения Концессионером нарушений или получения Концедентом суммы, равной Компенсации концеденту для выполнения работ, Концедент обязан подписать Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту.

#### **ЧАСТЬ XII. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **68. ИНФОРМАЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАЯВЛЕНИЯ, ТРЕБОВАНИЯ, ЗАПРОСЫ, ДОКУМЕНТЫ**

- 68.1. Все информация, уведомления, заявления, требования, запросы, документы (далее – *«Сообщение»*), направляемые в связи с Концессионным соглашением, должны направляться по приведенным в статье 81 почтовому адресу,



электронному адресу и (или) номеру, одним или несколькими из следующих способов:

- 68.1.1. переданы лично или курьером под роспись;
  - 68.1.2. заказным письмом;
  - 68.1.3. по электронной почте с отчетом о доставке.
- 68.2. Способ передачи, предусмотренный пунктом 68.1.3, используется с соблюдением следующего условия:
- 68.2.1. юридически значимые Сообщения должны быть подписаны уполномоченным лицом. Концессионер вправе использовать факсимильное воспроизведение подписи уполномоченного лица или электронную цифровую подпись.
- 68.3. Стороны обязуются информировать друг друга о любых изменениях адресов и номеров, указанных в статье 81. В случае неинформирования и (или) несвоевременного информирования о возникших изменениях риск любых неблагоприятных последствий, связанных с таким неинформированием и (или) несвоевременным информированием, в том числе неполучения юридически значимых Сообщений, возлагается на Сторону, допустившее соответствующее неинформирование и (или) несвоевременное информирование.
- 68.4. При определении даты получения Сообщения применяются следующие правила:
- 68.4.1. Сообщения, направленные в соответствии с пунктами 68.1.1-68.1.2, считаются полученными в момент доставки;
  - 68.4.2. Сообщения, направленные в соответствии с пунктом 68.1.3 считаются полученными в момент получения отчета о доставке сообщения, при условии его направления на электронный адрес, указанный в Концессионном соглашении;
  - 68.4.3. Сообщения, полученные в соответствующем порядке в нерабочий день либо после окончания рабочего дня, считаются полученными на следующий первый рабочий день.
- 68.5. Сообщения, направляемые Сторонами в соответствии с пунктом 68.1, считаются оформленными надлежащим образом при одновременном соблюдении в отношении них следующих условий:
- 68.5.1. Сообщения оформлены в письменной форме и на русском языке;
  - 68.5.2. Сообщения заверены и исходят от уполномоченных на основании Действующего законодательства или доверенностей представителей Сторон.
- 68.6. Общий срок для дачи ответа Стороной-получателем Сообщения, если необходимость дачи такого ответа предусмотрена условиями Концессионного соглашения и (или) Сообщением, Стороной-отправителю составляет 5 (Пять) рабочих дней с момента получения соответствующего Сообщения, если Концессионным соглашением не предусмотрены иные сроки.
- 68.7. Ответ, предусмотренный пунктом 68.6, направляется Стороной по соответствующим адресу и (или) номеру, приведенным в статье 81, с соблюдением требований, установленных настоящей статьей, любым из способов, установленных в пункте 68.1.
- 68.8. Концессионер вправе назначать в качестве своих представителей любых других лиц в течение всего периода действия Концессионного соглашения,



предварительно уведомив об этом Концедента в соответствии с требованиями настоящей статьи, о личности назначенного представителя Концедента.

## 69. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 69.1. Если в соответствии с Действующим законодательством для исполнения Концессионного соглашения или договоров, заключенных во исполнение Концессионного соглашения, стороной по которым является Концедент, требуется Государственная регистрация, и обязанность по обеспечению такой Государственной регистрации возложена на Концессионера, Концедент обязан оказать необходимое содействие Концессионеру в исполнении его обязанностей в соответствии с Действующим законодательством в пределах своих полномочий, в частности:
- 69.1.1. выполнить действия, предусмотренные пунктом 2.4.3(с), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления запроса Концессионером согласно статье 68;
  - 69.1.2. выполнять действия, предусмотренные пунктом 2.4.3(d).
- 69.2. Концессионер обязан представить Концеденту подтверждение Государственной регистрации в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты такой Государственной регистрации. В качестве удостоверяющих документов представляется выписка из единого государственного реестра недвижимости или иные документы, подтверждающие Государственную регистрацию, предусмотренные Действующим законодательством.

## 70. ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПРАВА НА РЕЗУЛЬТАТЫ ИНТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- 70.1. Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, созданные или полученные для исполнения Концессионного соглашения Концессионером, а также используемые Концессионером средства индивидуализации юридических лиц, включая коммерческое обозначение, принадлежат Концессионеру, если иное прямо не установлено Концессионным соглашением.
- 70.2. Концессионер по запросу Концедента, направленному в соответствии со статьей 68, безвозмездно и в разумный короткий срок с даты получения запроса предоставляет Концеденту простую (неисключительную) лицензию на право использования результатов интеллектуальной деятельности, предусмотренных пунктом 70.1, за исключением средств индивидуализации. Действие указанной лицензии прекращается одновременно с прекращением действия Концессионного соглашения.
- 70.3. В случае если согласно условиям Концессионного соглашения исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности, определенные в пункте 70.1, принадлежат Концеденту, Концессионер обеспечивает своевременную регистрацию прав на имя Концедента в порядке и случаях, предусмотренных Действующим законодательством.
- 70.4. Концедент безвозмездно и в разумно короткий срок после возникновения и (или) регистрации прав на результаты интеллектуальной деятельности, указанные в пункте 70.3, предоставляет Концессионеру простую (неисключительную) лицензию на право использования указанных результатов интеллектуальной деятельности в целях исполнения своих обязательств по Концессионному соглашению на Срок действия концессионного соглашения, включая возможность использования таких результатов Подрядчиком или любыми лицами, привлекаемыми

Концессионером с согласия Концедента для выполнения ими обязательств по Концессионному соглашению. Действие указанного права (лицензии) или сублицензии прекращается одновременно с прекращением действия Концессионного соглашения.

- 70.5. В случае поступления от Концедента запроса в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с Даты прекращения действия концессионного соглашения Концессионер безвозмездно и в разумный короткий срок с даты получения запроса предоставляет Концеденту простую (неисключительную) лицензию на право использования результатов интеллектуальной деятельности, предусмотренных пунктом 70.1, за исключением средств индивидуализации, в объеме, необходимом для использования Объекта концессионного соглашения. Концессионер вправе передать исключительные права на указанные результаты интеллектуальной деятельности в случае согласования Сторонами справедливой компенсации.

## 71. ДОГОВОРЫ ПО ПРОЕКТУ

- 71.1. Концессионное соглашение является основным Договором по проекту, устанавливающим права и обязанности Сторон и основные функции сторон иных Договоров по проекту.
- 71.2. К иным Договорам по проекту относятся:
- 71.2.1. Договор аренды земельного участка;
- 71.2.2. договор с Проектировщиком;
- 71.2.3. договор с Подрядчиком;
- 71.2.4. договор с Оператором;
- 71.2.5. Соглашения о финансировании.
- 71.3. Концессионер гарантирует, что:
- 71.3.1. положения иных Договоров по проекту не противоречат положениям Концессионного соглашения;
- 71.3.2. Договоры по проекту были заключены на справедливых рыночных условиях (на таких условиях, которые при сравнимых обстоятельствах обычно применяются в отношении аналогичных объектов договоров или соглашений);
- 71.3.3. при заключении и исполнении Договоров по проекту Концессионером были соблюдены требования Концессионного соглашения в отношении данных видов договоров.
- 71.4. Если не установлено иного, Концессионер несет ответственность перед Концедентом за действия и (или) бездействие любых Лиц, относящихся к концессионеру, как за свои собственные, если такие действия и (или) бездействие осуществляются в ходе исполнения Концессионного соглашения и (или) любого иного Договора по проекту.

## 72. УСТУПКА

- 72.1. Уступка прав и (или) обязанностей по Концессионному соглашению осуществляется в порядке, установленном Действующим законодательством и Концессионным соглашением. Каждая из Сторон не вправе уступать все права или их часть или переводить весь долг или его часть из Концессионного соглашения без предварительного письменного согласия другой Стороны.



- 72.2. Для получения согласия соответствующей Стороны на уступку прав и (или) обязанностей по Концессионному соглашению:
- 72.2.1. Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление о своем намерении с указанием всех основных условий сделки по уступке прав и (или) обязанностей и сведений о правопреемнике в порядке, предусмотренном статьей 68;
- 72.2.2. другая Сторона при получении уведомления, направленного в соответствии с пунктом 72.2.1, обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления в письменной форме подтвердить свое согласие или несогласие с предлагаемой уступкой прав и (или) обязанностей, причем отказ в согласовании должен быть мотивирован.
- 72.3. Если Сторона не согласна с принятым отказом в согласовании, данный вопрос рассматривается как Спор и может быть передан на рассмотрение в Порядке разрешения споров.
- 72.4. Отсутствие мотивированных возражений на уступку прав и (или) обязанностей по Концессионному соглашению в срок, установленный пунктом 72.2.1, признается согласием на уступку.
- 72.5. В случае получения согласия другой Стороны запрашивающая Сторона осуществляет уступку прав и (или) обязанностей по Концессионному соглашению за свой счет.

### **73. ЗАПРЕТ ПАРТНЕРСТВА ИЛИ ПОСРЕДНИЧЕСТВА**

- 73.1. Положения настоящего Концессионного соглашения не могут рассматриваться в качестве основания для образования Сторонами товарищества (ведения совместной деятельности), а также, кроме случаев, прямо предусмотренных Концессионным соглашением, не дают оснований считать одну из Сторон агентом или представителем другой Стороны для любой цели.
- 73.2. Без письменного согласия Сторон:
- 73.2.1. ни одна из Сторон не может заключать договоры с третьими лицами в качестве представителя или агента другой Стороны;
- 73.2.2. никакая Сторона не может называть себя агентом или выступать в качестве агента на любых иных основаниях.

### **74. ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО**

- 74.1. Концессионное соглашение, включая права и обязанности его Сторон, действительность и последствия его недействительности регулируются и подлежат толкованию в соответствии с материальным правом Российской Федерации.
- 74.2. Если в течение Срока действия концессионного соглашения в результате изменения Действующего законодательства индекс потребительских цен на товары и услуги в Российской Федерации, публикуемый Федеральной службой государственной статистики, не может быть определен или применен, для целей Концессионного соглашения будет подлежать применению иной индекс, который заменяет или отменяет указанный индекс в соответствии с Действующим законодательством, или в отсутствие такого заменяющего или отменяющего индекса иной подходящий индекс, согласованный Сторонами, а при отсутствии такого согласования – индексе, определяемый в соответствии с Порядком разрешения споров.



## 75. ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ ЧАСТИ КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 75.1. В случае, если по какой-либо причине какое-либо положение Концессионного соглашения является или становится недействительным, противоречащим Действующему законодательству, не имеющим законной силы или будет признано Арбитражным судом как недействительное, противоречащее Действующему законодательству (без ущерба для прав Стороны, если такая незаконность, недействительность возникли в результате нарушений, допущенных другой Стороной) (далее – «Недействительное положение»);
- 75.1.1. Концессионное соглашение сохраняет силу в остальной части;
- 75.1.2. Стороны при наличии необходимости согласовывают в разумно короткий срок и с учетом Действующего законодательства одно или более положений взамен Недействительного положения (далее – «Новое положение»), экономический эффект от принятия которого сопоставим с экономическим эффектом от действия Недействительного положения, если бы такое положение не было признано недействительным, незаконным; и
- 75.1.3. если Новое положение не согласовано Сторонами в течение 1 (Одного) месяца после достижения соглашения Сторон или принятия решения Арбитражного суда о незаконности, недействительности Недействительного положения, и одна из Сторон или Стороны настаивают на включении в Концессионное соглашение соответствующих Новых положений, такие разногласия подлежат разрешению в качестве Спора в Порядке разрешения споров.

## 76. ПОЛНЫЙ ОБЪЕМ ДОГОВОРЕННОСТЕЙ

- 76.1. Концессионное соглашение и любые другие Договоры по проекту, стороной по которым является каждая из Сторон, представляют собой полный объем договоренностей Сторон в отношении предмета Концессионного соглашения.
- 76.2. Если иное прямо не предусмотрено Концессионным соглашением, вся переписка и иные сообщения между Сторонами, связанные с заключением Концессионного соглашения, направленные Сторонами друг другу до Даты заключения концессионного соглашения, теряет силу с момента подписания Концессионного соглашения.
- 76.3. Любые Договоры по проекту, а также иные соглашения, заключаемые Сторонами и третьими лицами в целях исполнения Концессионного соглашения, не могут противоречить Концессионному соглашению или ограничивать права Сторон.
- 76.4. Противоречия в толковании Концессионного соглашения и других, связанных с ним, документов разрешаются следующим образом:
- 76.4.1. Концессионное соглашение обладает преимущественной силой в договорных отношениях между Сторонами;
- 76.4.2. все приложения к Концессионному соглашению составляют неотъемлемую часть Концессионного соглашения. В случае противоречия между основным текстом Концессионного соглашения и каким-либо приложением к нему, подлежит применению основной текст Концессионного соглашения.

## 77. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

- 77.1. С учетом положений пункта 77.3 каждая Сторона обязана сохранять в тайне все коммерческие, финансовые, технические и иные данные, касающиеся

Концессионного соглашения, полученные Стороной при заключении Концессионного соглашения и в рамках его исполнения (далее – «Конфиденциальные данные»), а также обязана не раскрывать и не использовать такие Конфиденциальные данные в целях, не связанных с исполнением обязательств по Концессионному соглашению и Договорам по проекту.

- 77.2. Каждая Сторона обязана обеспечить сохранение в тайне Конфиденциальных данных со стороны своих должностных лиц, работников, представителей, подрядчиков, консультантов, дочерних обществ и иных аффилированных лиц, равно как и любых других лиц, которым такая Сторона раскрыла соответствующие данные в соответствии с пунктом 77.5.
- 77.3. К Конфиденциальным данным не относятся:
- 77.3.1. данные, которые являлись общезвестными до момента их раскрытия Стороной, за исключением случая, когда такие данные стали общезвестными в результате нарушения настоящей статьи 77;
- 77.3.2. данные, которые стали известна Стороне на законном основании до того, как она была предоставлена другой Стороной.
- 77.4. информация, которая была самостоятельно разработана раскрывшей ее Стороной или получена ею от третьего лица с разрешением на ее раскрытие.
- 77.5. Указанные в пункте 77.1 данные могут быть раскрыты:
- 77.5.1. лицам, предоставляющим финансирование Концессионного соглашения, консультантам указанных лиц, а также лицам, в отношении которых есть достаточные (по согласованному в письменной форме мнению Концедента и Концессионера) основания полагать, что они станут лицами, предоставляющими финансирование, а также их консультантам;
- 77.5.2. третьим лицам в той степени, в какой такое раскрытие информации предусмотрено Действующим законодательством (включая решения судов и иных компетентных органов);
- 77.5.3. при предоставлении информации на конфиденциальной основе Арбитражному суду, если Спор передан на рассмотрение в Порядке разрешения споров;
- 77.5.4. страховщику, после получения от такого страховщика гарантии соблюдения конфиденциальности, соответствующей той, которая содержится в настоящей статье 77;
- 77.5.5. внешним консультантам или экспертам, привлеченным Стороной или от имени Стороны и действующим в этом качестве, после получения от таких консультантов или экспертов гарантии соблюдения конфиденциальности, соответствующей содержащейся в настоящей статье 77;
- 77.5.6. третьим лицам в той степени, в какой Концеденту необходимо раскрыть такие данные для проведения проверки в отношении лица, которому переданы или могут быть переданы права по Концессионному соглашению;
- 77.5.7. любому Государственному органу в той степени, в какой такое раскрытие информации предусмотрено Действующим законодательством.
- 77.6. Концессионер, а также его работники, представители и консультанты не вправе без согласия Концедента:



- 77.6.1. раскрывать Конфиденциальные данные прямо или косвенно (включая публикации в печати или теле-, радиовещательным средствам массовой информации, агентствам, за исключением случаев, когда Концессионеру непосредственно предписывается или разрешается совершить указанные действия Концессионным соглашением; или
- 77.6.2. размещать самостоятельно либо в соавторстве с другими лицами любые статьи или иные материалы в отношении любого Спора, возникающего в связи с Концессионным соглашением, а равно распространять иным образом любую информацию о таком Споре, за исключением передачи такой информации профессиональным консультантам на условиях сохранения конфиденциальности. Настоящий пункт не применяется к обязанности Концессионера предоставить информацию третьим лицам в соответствии с Действующим законодательством.
- 77.7. Концессионное соглашение, за исключением сведений, составляющих государственную и коммерческую тайну, а также сведений, не подлежащих раскрытию в соответствии с настоящей статьей 77, подлежит размещению (опубликованию) в случаях, предусмотренных Действующим законодательством.

## 78. ФИНАНСОВОЕ ЗАКРЫТИЕ

- 78.1. Финансовое закрытие предполагает подтверждение наличия финансирования Стадии реконструкции (после разработки Проектной документации и получения положительного заключения государственной экспертизы), в объеме, предусмотренном в пункте 78.4.1, финансирование которой осуществляется за счет Собственных и (или) Заемных инвестиций, доступ к которым Концессионер обязан подтвердить Концеденту.
- 78.2. Под доступом к финансовым ресурсам понимается наличие подписанного(-ых) Соглашения о финансировании применительно.
- 78.3. Финансовое закрытие осуществляется Концессионером путем подписания в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с Даты окончания проектирования между Концедентом и Концессионером Акта о финансовом закрытии по форме, установленной в Приложении № 17 к настоящему Концессионному соглашению.
- 78.4. Неотъемлемой частью Акта о финансовом закрытии являются:
- 78.4.1. подписанное Соглашение о финансировании (Соглашения о финансировании) (оригинал Концедента), в совокупности подтверждающие возможность получения Заемных и (или) Собственных инвестиций в размере не менее 20 (Двадцати) процентов Инвестиций. Условия таких Соглашений о финансировании могут содержать оговорку о вступлении их в силу с Даты заключения концессионного соглашения/подписания Акта о финансовом закрытии, а также иные отлагательные или отменительные условия;
- 78.4.2. заверенная Концессионером копия подписанного договора генерального подряда, предусматривающего обязательства Подрядчика по Реконструкции Объекта концессионного соглашения (в случае привлечения Подрядчика);
- 78.4.3. Банковская гарантия на стадии реконструкции в соответствии с Концессионным соглашением, включая Приложение № 5 (Банковская гарантия).



- 78.5. Устанавливаются следующие требования к Финансирующим организациям (за исключением держателей облигаций, не являющихся организатором эмиссии и (или) иным лицом, принявшим на себя обязательство обеспечить выкуп размещаемых облигаций), которые должны быть соблюдены на момент подписания Соглашения о заемном финансировании:
- 78.5.1. Финансирующая организация должна иметь кредитный рейтинг (по национальной или международной шкале рейтинговых агентств Стандарт энд Пурс» (Standard&Poor's) не ниже уровня «B-» и (или) не ниже уровня «B3» «Мудис Инвестор Сервис» (Moody's InVestor SerVice) и (или) не ниже уровня «B-» «Фитч Рейтингз» (Fitch Ratings), присвоенный соответствующим рейтинговым агентством по соответствующей шкале, или рейтинг кредитоспособности одного из российских рейтинговых агентств: не ниже уровня «А» по классификации рейтингового агентства «Эксперт РА», не ниже уровня «А» по классификации рейтингового агентства «Анализ. Консультации и Маркетинг» или не ниже уровня «А-» по классификации Национального Рейтингового Агентства;
- 78.5.2. собственный капитал (чистые активы) Финансирующей организации должен составлять не менее 2,5 млрд. руб.;
- 78.5.3. период деятельности Финансирующей организации составляет не менее 3 (трех) лет с даты государственной регистрации (при слиянии банков указанный срок рассчитывается в отношении организации, имеющей более раннюю дату государственной регистрации, при преобразовании указанный срок не прерывается);
- 78.5.4. наличие у Финансирующей организации аудиторского заключения за прошедший год, в котором подтверждаются достоверность во всех существенных отношениях финансовой (бухгалтерской) отчетности и соответствие порядка ведения бухгалтерского учета Действующему законодательству (применимо для кредитной организации).
- 78.6. Соответствие требованиям, приведенным к Финансирующей организации в пунктах 78.5.1-78.5.4, являющейся организатором эмиссии размещаемых облигаций и (или) лицом, принявшим на себя обязательство обеспечить выкуп размещаемых облигаций, может быть подтверждено путем подтверждения соответствия вышеуказанным требованиям:
- (I) участника/акционера такой Финансирующей организации, владеющего не менее 50 % акций/долей участия такой Финансирующей организации;
- (II) участника/акционера указанного в подпункте (I) выше общества, владеющего не менее 50 % акций/долей участия указанного в подпункте (I) выше общества; или
- (III) участника/акционера указанного в подпункте (II) выше общества, владеющего не менее 50 % акций/долей участия указанного в подпункте (II) общества.
- 78.7. До подписания Акта о финансовом закрытии Концессионер предоставляет Концеденту на обозрение документы, которые должны являться приложением к Акту о финансовом закрытии.
- 78.8. Стороны имеют право предварительно, до подписания Акта о финансовом закрытии, проводить консультации с целью согласования проектов документов, указанных выше.

- 78.9. Не допускается немотивированный отказ от подписания Акта о финансовом закрытии, если документ, являющийся приложением к указанному акту, отвечает требованиям, установленным в настоящем разделе Концессионного соглашения. В случае если Концессионер в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления Концедентом последнего из документов, которые должны являться приложениями к Акту о финансовом закрытии, не направил Концеденту ответ о соответствии или несоответствии таких документов Концессионному соглашению, такие документы считаются согласованными Концедентом, и Акт о финансовом закрытии считается подписанным Сторонами.
- 78.10. Все документы составляются на русском языке. В случае составления документов на иностранном языке, такие документы в обязательном порядке должны сопровождаться заверенным переводом на русский язык, подтверждающим аутентичность представленного текста на русском языке к тексту на иностранном языке.

## 79. КОЛИЧЕСТВО ЭКЗЕМПЛЯРОВ И ЯЗЫК КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

- 79.1. Концессионное соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах на русском языке, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Государственной регистрации прав владения и пользования Концессионера Объектом концессионного соглашения.

## 80. ПРИЛОЖЕНИЯ

- 80.1. Неотъемлемой частью Концессионного соглашения являются следующие Приложения:
- 80.1.1. Приложение № 1 Термины и определения
  - 80.1.2. Приложение № 2 Техничко-экономические показатели Объекта концессионного соглашения
  - 80.1.3. Приложение № 3 Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру (форма)
  - 80.1.4. Приложение № 4 Перечень передаваемых документов
  - 80.1.5. Приложение № 5 Банковские гарантии
  - 80.1.6. Приложение № 6 Страхование
  - 80.1.7. Приложение № 7 Основные условия договора аренды земельного участка
  - 80.1.8. Приложение № 8 Требования к комплексному обследованию
  - 80.1.9. Приложение № 9 Допущения
  - 80.1.10. Приложение № 10 Уведомление о начале реконструкции (форма)
  - 80.1.11. Приложение № 11 Уведомление о начале эксплуатации (форма)
  - 80.1.12. Приложение № 12 Акт приема-передачи Объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту (форма)
  - 80.1.13. Приложение № 13 Перечень подтверждающих документов
  - 80.1.14. Приложение № 14 Акт первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции (форма)
  - 80.1.15. Приложение № 15 Акт об окончании реконструкции (форма)
  - 80.1.16. Приложение № 16 Отчет о выполненных работах (форма)
  - 80.1.17. Приложение № 17 Акт о финансовом закрытии (форма)



## 31. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Концедент:**

Смольный, Санкт-Петербурга, 191060

Тел./факс + 7 (812) 576-41-11

[www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)**Концессионер:**ул. Ефимова, д.1/4, лит. А, пом. 37Н/10  
Санкт-Петербург, Россия, 190031

Тел./факс + 7 (921) 9660719

[dinh61@yahoo.com](mailto:dinh61@yahoo.com)р/с 40702810326260003325 в Филиале  
№ 7806 ВТБ (ПАО) г. Санкт-Петербург

к/с 30101810240300000707

ИНН 7813138760

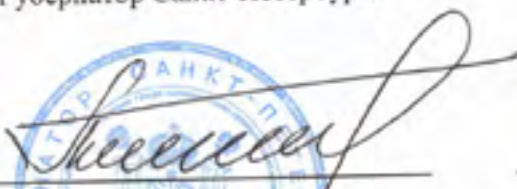

БИК 044030707

ОГРН 1037828020152

ОКПО 54282615

**От Концедента:**

Губернатор Санкт-Петербурга


  

  
 Г.С. Полтавченко
**От Концессионера:**

Генеральный директор

  
 Ле Ву Дин



Приложение № 1  
к Концессионному соглашению  
от «...» ..... 2018 г.

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Концессионном соглашении и Приложениях к нему, если иное не следует из контекста, следующие слова и фразы имеют значения, указанные ниже:

*Акт об окончании реконструкции* имеет значение, установленное в пункте 25.7.1 (а) Концессионного соглашения.

*Акт о результатах проверки* имеет значение, установленное в пункте 49.6 Концессионного соглашения.

*Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру* имеет значение, установленное в пункте 10.1 Концессионного соглашения.

*Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту* имеет значение, установленное в пункте 64.1.1 Концессионного соглашения.

*Акт первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции* имеет значение, установленное в пункте 21.4.1 Концессионного соглашения.

*Акт о финансовом закрытии* имеет значение, установленное в пункте 78.3 Концессионного соглашения.

*Арбитражный суд* – Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

*Археологические объекты* – ископаемые, окаменелости, формации и другие остатки, объекты или вещи, которые имеют археологическую, культурную, геологическую, денежную и (или) иную ценность, а также кладбища и иные места захоронения. Во избежание сомнений, объекты археологического наследия согласно статье 3 Закона об объектах культурного наследия относятся к археологическим объектам.

*Банковская гарантия в обеспечение исполнения обязательств по передаче объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту* – независимая гарантия (безотзывная банковская гарантия), обеспечивающая исполнение обязанностей Концессионера по передаче Объекта концессионного соглашения Концеденту после Даты прекращения действия концессионного соглашения в соответствии со статьей 9 Концессионного соглашения и Приложением № 5 к Концессионному соглашению (*Банковские гарантии*).

*Банковская гарантия на стадии проектирования* – независимая гарантия (безотзывная банковская гарантия), обеспечивающая исполнение обязанностей Концессионера по Проектированию в соответствии со статьей 9 Концессионного

соглашения и Приложением № 5 к Концессионному соглашению (*Банковские гарантии*).

*Банковская гарантия на стадии реконструкции* – независимая гарантия (безотзывная банковская гарантия), обеспечивающая исполнение обязанностей Концессионера по Реконструкции в соответствии со статьей 9 Концессионного соглашения и Приложением № 5 к Концессионному соглашению (*Банковские гарантии*).

*Военные коммуникации или объекты* – коммуникации специальной связи или специальные сооружения (в частности, убежища, пункты управления, коллекторы), которые принадлежат или находятся в ведении органов или организаций, осуществляющих деятельность в сфере защиты государственной тайны, охраны и обеспечения безопасности органов власти и управления, защиты при чрезвычайных ситуациях или обеспечения обороноспособности государства.

*Временные работы* – подготовительные работы, выполняемые Концессионером на Земельном участке, включая расчистку Земельного участка, прокладку временных инженерных сетей и подъездных путей, а также создание иных временных сооружений и выполнение иных работ, предусмотренных пунктом 3.3 Постановления Госстроя России от 17.09.2002 № 123 «О принятии строительных норм и правил Российской Федерации «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство. СНиП 12-04-2002».

*Государственная регистрация* – государственная регистрация права или иная аналогичная процедура или действие согласно Действующему законодательству, а равно иные действия, необходимые для подтверждения совершения государственной регистрации, включая кадастровый учет.

*Государственные органы* – Президент Российской Федерации, Федеральное собрание Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, федеральный орган исполнительной власти, государственный орган субъекта Российской Федерации, любой законодательный, исполнительный или судебный орган государственной власти или орган местного самоуправления на территории Российской Федерации, а также образованное или назначенное Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием и наделенное властными полномочиями учреждение, ведомство в иной форме или должностное лицо, а равно любая организация, лицо или иная структура, являющаяся подразделением или органом какого-либо из указанных выше субъектов, либо действующая по его поручению от его имени, либо иным образом осуществляющая полностью или в части его функции в отношении или в связи с Концессионным соглашением и (или) Договорами по проекту.

*Дата заключения концессионного соглашения* – дата подписания Концессионного соглашения уполномоченными представителями Сторон.

*Дата истечения срока действия концессионного соглашения* – дата, наступающая в соответствующие месяц и число календарного года, в котором истек 43 (Сорок третий) год действия Концессионного соглашения, если указанный срок не был изменен в соответствии с Концессионным соглашением и (или) Действующим законодательством.



*Дата окончания проектирования* – дата получения полноты в соответствии с Действующим законодательством Разрешений в отношении Проектной документации.

*Дата окончания реконструкции* – дата получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта концессионного соглашения после Реконструкции.

*Дата начала проектирования* – Дата заключения концессионного соглашения.

*Дата начала реконструкции* – дата направления Уведомления о начале реконструкции.

*Дата начала эксплуатации* – дата направления Уведомления о начале эксплуатации с учетом положений пункта 29.2.

*Дата прекращения действия концессионного соглашения* – Дата истечения срока действия концессионного соглашения или дата, когда Концессионное соглашение было прекращено досрочно.

*Дата финансового закрытия* – дата подписания всеми Сторонами Акта о финансовом закрытии.

*Движимое имущество* – движимое имущество, необходимое для Эксплуатации в соответствии с требованиями пункта 2 Приложения № 2 (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*).

*Действующее законодательство* – законодательство Российской Федерации.

*Договор аренды земельного участка (Договор аренды)* – заключаемый между Концессионером и Концедентом договор аренды в отношении Земельного участка в соответствии с Концессионным соглашением, Земельным кодексом Российской Федерации, Законом о концессионных соглашениях, иным Действующим законодательством.

*Договоры по проекту* имеют значение, установленное в статье 71 Концессионного соглашения.

*Дополнительные расходы* – любые фактически понесенные Концессионером в связи с Концессионным соглашением расходы, издержки, реальный ущерб.

*Допущения* – технические характеристики, при которых возможно исполнение Концессионного соглашения, определенные в Приложении № 9 к Концессионному соглашению (*Допущения*).

*Задание* – задание на проведение работ по сохранению в отношении Объекта концессионного соглашения в соответствии со статьей 45 Закона об объектах культурного наследия, иным Действующим законодательством.

*Заемные инвестиции* – заемные средства, привлеченные Концессионером по Соглашению (-ям) о финансировании в целях исполнения принятых им обязательств по финансированию расходов (части расходов) на Стадии реконструкции.



*Закон о концессионных соглашениях* – Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» с изменениями и дополнениями в редакции, действующей на дату принятия Решения о заключении концессионного соглашения.

*Закон об объектах культурного наследия* – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с изменениями и дополнениями в редакции, действующей на дату принятия Решения о заключении концессионного соглашения.

*Запланированная дата реконструкции* – дата завершения Стадии реконструкции, определяемая в соответствии с пунктом 4.2.4 Концессионного соглашения.

*Земельный участок* – земельный участок, на котором располагается Объект концессионного соглашения и который необходим для осуществления Концессионером деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, с кадастровым номером 78:06:0002039:3054.

*Инвестиции* – расходы на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, определенные в заключении Экспертизы. При этом в случае, когда размер расходов на Реконструкцию, включая получение необходимых Разрешений, определенные в заключении Экспертизы, превышает размер Максимального объема инвестиций с учетом положений пункта 12.2, размер Инвестиций приравнивается к размеру Максимального объема инвестиций с учетом положений пункта 12.2.

*Историко-культурная экспертиза* – государственная историко-культурная экспертиза, проводимая в соответствии с Законом об объектах культурного наследия, Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», иным Действующим законодательством.

*Компенсация* – денежная сумма, выплачиваемая Концедентом Концессионеру при досрочном расторжении Концессионного соглашения в порядке и на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением, Законом о концессионных соглашениях.

*Комплексное туристическое обслуживание* – деятельность, включающая в себя предоставление туристических информационных услуг, гостиничных услуг в объеме достаточном для получения Объектом концессионного соглашения после Реконструкции категории «три звезды» и более в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.11.1996 № 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации», деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания.

*Комплексное обследование* – комплекс инженерных и изыскательских работ, направленных на определение технического состояния несущих конструкций Объекта концессионного соглашения.

*Контроль* – мероприятия, проводимые Концедентом и (или) Лицами, относящимися к концеденту в целях проверки соблюдения Концессионером условий

Концессионного соглашения и Действующего законодательства, а именно: *Опасные вещества* – мероприятия, прямо предусмотренные Концессионным соглашением.

*Концессионная плата* – плата, предоставляемая Концессионером Концеденту в порядке, предусмотренном статьей 34 Концессионного соглашения, в соответствии с требованиями Закона о концессионных соглашениях.

*Концессионное соглашение* – концессионное соглашение о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А.

*Лицо, относящееся к концеденту* – Уполномоченные органы и (или) юридические лица, привлеченные Концедентом для осуществления отдельных прав и обязанностей Концедента по Концессионному соглашению.

*Лицо, относящееся к концессионеру* имеет значение, предусмотренное в пункте 6.1 Концессионного соглашения.

*Максимальный объем инвестиций* имеет значение, предусмотренное в пункте 12.1.2 Концессионного соглашения.

*Минимальный объем инвестиций* имеет значение, предусмотренное в пункте 12.1.1 Концессионного соглашения.

*Недостаток* – существенное несоответствие Объекта концессионного соглашения требованиям Концессионного соглашения, включая требования пункта 2 Приложения № 2 к Концессионному соглашению (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*), Проектной документации, Плану технического обслуживания (если применимо) и (или) Действующему законодательству.

*Непрерывная эксплуатация* имеет значение, установленное в пункте 30.3 Концессионного соглашения.

*Обременения* – права третьих лиц в отношении Объекта концессионного соглашения, Земельного участка, включая права аренды (субаренды), залог (ипотеку) или арест, а также права собственников и иных правообладателей объектов недвижимости (иных, помимо Объекта концессионного соглашения), расположенных на Земельном участке.

*Обстоятельство непреодолимой силы* – обстоятельства, определенные в статье 39 Концессионного соглашения.

*Объект концессионного соглашения* – здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А, а также движимое имущество, соответствующие технико-экономическим показателям Объекта концессионного соглашения до и после Реконструкции, определенным в Приложении № 2 к Концессионному соглашению (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*).

*Опасные вещества* – добытые химикаты, материалы или вещества, естественного или искусственного происхождения, твердые, жидкие или газообразные, определенные или регулируемые законодательно как ядовитые или опасные или как загрязнители, или



отходы согласно Действующему законодательству об охране окружающей среды, включая нефть и нефтепродукты, побочные продукты или продукты деструкции, взрывчатые вещества, радиоактивные материалы, асбест или асбестосодержащие материалы и полихлорированные бифенилы.

*Оператор (Операторы)* – лицо или группа лиц, привлекаемые Концессионером на Стадии эксплуатации, для осуществления Эксплуатации («Операторы по эксплуатации»), за исключением контрагентов Оператора (Операторов) и иных привлекаемых им (ими) третьих лиц. Во избежание сомнений, Оператором может выступать как лицо, привлеченное Концессионером при проведении Конкурса в целях подтверждения соответствия требованиям конкурсной документации, так и иное лицо, отвечающее требованиям, установленным Концессионным соглашением.

*Оснащение* – оснащение здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40 литера А, Движимым имуществом.

*Особое обстоятельство* – обстоятельства, определенные в статьях 35-36 Концессионного соглашения. Наступление Особых обстоятельств признается Сторонами существенным изменением обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении Концессионного соглашения.

*Отчет о выполненных работах* имеет значение, предусмотренное в пункте 48.5.1.

*План технического обслуживания* – документ, предусматривающий порядок и сроки осуществления Концессионером технического обслуживания Объекта концессионного соглашения после Реконструкции.

*Подрядчик (Подрядчики)* – лицо или группа лиц, привлекаемые Концессионером для осуществления Реконструкции, за исключением контрагентов Подрядчика (Подрядчиков) и иных привлекаемых им (ими) третьих лиц. Во избежание сомнений, Подрядчиком может выступать как лицо, привлеченное Концессионером при проведении Конкурса в целях подтверждения соответствия требованиям конкурсной документации, так и иное лицо, отвечающее требованиям, установленным Концессионным соглашением.

*Порядок разрешения споров* – порядок разрешения Споров, предусмотренный частью VII Концессионного соглашения.

*Привлеченное лицо* – Проектировщик (Проектировщики), Подрядчик (Подрядчики) и (или) Оператор.

*Приложения* – приложения к Концессионному соглашению, перечень которых установлен в статье 80 Концессионного соглашения.

*Проверка* – мероприятия Контроля, предусмотренные пунктом 48.1 Концессионного соглашения.

*Проектирование* – получение Разрешений, необходимых для выполнения работ по проведению инженерных изысканий, разработки Проектной документации, выполнение работ по проведению инженерных изысканий, разработка Проектной документации, получение необходимых в соответствии с Действующим законодательством Разрешений в отношении Проектной документации, включая прохождение необходимых в



соответствии с Действующим законодательством Историко-культурной экспертизы, Экспертизы в отношении Проектной документации для Реконструкции, согласно требованиям Концессионного соглашения и Действующего законодательства.

*Проектировщик* – лицо или группа лиц, привлекаемые Концессионером для осуществления работ по Проектированию, за исключением контрагентов Проектировщика (Проектировщиков) и иных привлекаемых им (ими) третьих лиц. Во избежание сомнений, Проектировщиком может выступать как лицо, привлеченное Концессионером при проведении Конкурса в целях подтверждения соответствия требованиям конкурсной документации, так и иное лицо, отвечающее требованиям, установленным Концессионным соглашением.

*Проектная документация* – проектная документация, включая сметную документацию, необходимая для Реконструкции в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию», иным Действующим законодательством. Во избежание сомнений, Проектная документация не включает в себя Рабочую документацию.

*Рабочая документация* – проектная документация стадии «Р», разрабатываемая в соответствии с Проектной документацией.

*Разрешение* – разрешения, согласования, решения, заключения, утверждения, акты приемки, допуски, свидетельства, лицензии, иные подобные документы (включая таковые Проектировщика, Подрядчика, Оператора), необходимые в соответствии с Действующим законодательством для реализации Концессионного соглашения и Договоров по проекту. Во избежание сомнений, Разрешение, в том числе, включает Разрешение на ввод в эксплуатацию, Разрешение на выполнение работ по сохранению, Разрешение на строительство, Согласование, Задание, утверждение отчетной документации согласно пункту 25.2.1 Концессионного соглашения, акт приемки выполненных работ по сохранению согласно пункту 9 статьи 45 Закона об объектах культурного наследия, заключение Историко-культурной экспертизы, решения по итогам Историко-культурной экспертизы согласно пункту 2 статьи 32 Закона об объектах культурного наследия, заключение Экспертизы, заключения иных экспертиз.

*Разрешение на ввод в эксплуатацию* имеет значение, установленное в статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

*Разрешение на выполнение работ по сохранению* имеет значение, установленное в статье 45 Закона об объектах культурного наследия.

*Разрешение на строительство* имеет значение, установленное в статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

*Реконструкция* – выполнение работ, включая Оснащение, необходимых для приспособления Объекта концессионного соглашения для современного использования с сохранением предметов охраны в соответствии с Законом об объектах культурного наследия, осуществляемых в целях достижения показателей, предусмотренных в пункте 2 Приложения № 2 к Концессионному соглашению (*Технико-экономические показатели Объекта концессионного соглашения*) в соответствии с Проектной документацией, Концессионным соглашением, Действующим законодательством.

*Решение о заключении концессионного соглашения* – постановление Правительства Санкт-Петербурга от № «О заключении концессионного соглашения о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А».

*Свидетельство о присвоении категории* – свидетельство о присвоении Объекту концессионного соглашения категории «три звезды» и более, предоставляемое в порядке, установленном в соответствии с Федеральным законом от 24.11.1996 132-ФЗ «Об основах туристской деятельности в Российской Федерации», иным Действующим законодательством.

*Сети* – сети, системы газораспределения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения (в т.ч. для отвода ливневых вод), электроснабжения, телефонизации, радиофикации, интернета, необходимые для инженерного обеспечения ресурсами Реконструкции и Эксплуатации.

*Согласование (Согласование проектной документации)* – согласование Проектной документации в соответствии со статьей 45 Закона об объектах культурного наследия, иным Действующим законодательством.

*Собственные инвестиции* – денежные средства, перечисленные участниками (акционерами) Концессионера Концессионеру в счет оплаты принадлежащих им долей в уставном капитале Концессионера, а также денежные средства, перечисленные Концессионеру в соответствии с соглашениями о субординированном финансировании, соглашениями о займе.

*Соглашение о финансировании* – Соглашение о собственном финансировании или Соглашение о заемном финансировании.

*Соглашение о заемном финансировании* – согласованное с Концедентом соглашение, в том числе, кредитный договор, договор займа и (или) договор с организатором эмиссии (андеррайтером), между Финансирующей организацией и Концессионером о предоставлении Концессионеру средств для исполнения им своих обязательств по Концессионному соглашению.

*Соглашение о собственном финансировании* – согласованное с Концедентом соглашение, предусматривающее перечисление денежных средств участниками (акционерами) Концессионера Концессионеру в счет оплаты принадлежащих им долей в уставном капитале Концессионера, согласованное с Концедентом соглашение о субординированном финансировании, соглашениями о займе.

*Сопутствующая деятельность* – деятельность, предусмотренная пунктом 27.2 Концессионного соглашения, осуществляемая в порядке и на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением и Действующим законодательством.

*Спор* имеет значение, установленное в пункте 45.1 Концессионного соглашения.

*Срок действия концессионного соглашения* – временной период, начинающийся с Даты заключения концессионного соглашения и заканчивающийся в Дату истечения срока действия концессионного соглашения.



*Ставка дисконтирования* – средневзвешенная процентная ставка по Соглашению (-ям) о финансировании, размер которой не может превышать меньшее из следующих значений:

средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (по 30 крупнейшим банкам) позиции «свыше 3-х лет», по данным Центрального банка Российской Федерации на Дату финансового закрытия;

средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях (по 30 крупнейшим банкам) позиции «свыше 3-х лет», по данным Центрального банка Российской Федерации по состоянию на 30.03.2017.

*Стадия проектирования* – период времени, в течение которого Концессионер осуществляет Проектирование, который начинается с Даты начала проектирования и завершается в Дату окончания проектирования.

*Стадия реконструкции* – период времени, в течение которого Концессионер осуществляет Реконструкцию в соответствии с Проектной документацией, который начинается с Даты начала реконструкции и завершается в Дату окончания реконструкции, при этом срок Стадии реконструкции начинается с Даты окончания проектирования.

*Стадия эксплуатации* – период времени, в течение которого Концессионер осуществляет Эксплуатацию, который начинается с Даты начала эксплуатации и завершается в Дату прекращения действия концессионного соглашения.

*Стороны* – стороны Концессионного соглашения (Концедент и Концессионер).

*Технические условия* – технические условия подключения к Сетям.

*Уведомление о начале реконструкции* имеет значение, установленное в пункте 23.1 Концессионного соглашения.

*Уведомление о начале эксплуатации* имеет значение, предусмотренное пунктом 29.1 Концессионного соглашения.

*Уполномоченный орган* – исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченные Концедентом на осуществление отдельных полномочий Концедента по Концессионному соглашению в соответствии с Решением о заключении концессионного соглашения, иным Действующим законодательством.

*Финансовое закрытие* – исполнение Концессионером до Даты финансового закрытия требований по финансовому обеспечению исполнения обязательств по Концессионному соглашению в соответствии с условиями, определенными в Концессионном соглашении.

*Финансирующая организация* – лицо, предоставляющее финансирование Концессионеру согласно Соглашению/ям о заемном финансировании, в том числе организатор эмиссии (андеррайтер) и (или) представитель владельцев облигаций в отношении Заемных инвестиций, привлеченных посредством облигационного займа.



*Экспертиза* – государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий, проводимая в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным Действующим законодательством.

*Эксплуатация* – осуществление на Объекте концессионного соглашения после Реконструкции деятельности, предусмотренной пунктом 27.1 Концессионного соглашения, в порядке и на условиях, предусмотренных Концессионным соглашением и Действующим законодательством.

Приложение № 2  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ

### 1. Техничко-экономические показатели Объекта концессионного соглашения до Реконструкции

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1.	Площадь	м <sup>2</sup>	3542.80
2.	Тип	-	нежилое
3.	Количество этажей	шт.	6, а также подземный - подвал
4.	Кадастровый номер	-	78:06:0002039:2007

### 2. Техничко-экономические показатели Объекта концессионного соглашения после Реконструкции

Объект концессионного соглашения подлежит Реконструкции с учетом необходимости его соответствия требованиям градостроительного законодательства, предъявляемым к гостиницам, и следующим техничеко-экономическим показателям:

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Количество
1.	Общая площадь	м <sup>2</sup>	не менее 3500
2.	Количество стоек информирования туристов	Шт	1
3.	Хозяйственно-бытовые помещения (комната хранения уборочного инвентаря)	Шт	не менее 3
4.	Санитарные помещения	Шт	не менее 100 <sup>1</sup>
5.	Помещение входной зоны и ресепции	Шт	не менее 2
6.	Вестибюли	Шт	не менее 2
7.	Конференц-зал ( с возможностью совмещения с рестораном/кафе)	Шт	не менее 1
8.	Помещения хранения отходов	Шт	не менее 1

<sup>1</sup> Во избежание сомнений, санитарные помещения располагаются в том числе в номерах.

9.	Административные помещения	Шт	не менее 3
10.	Лестнично-лифтовые узлы	Шт	не менее 2
11.	Электрошитовые	Шт	не менее 2
12.	Венктамеры	Шт	не менее 2
13.	Помещения для персонала	Шт.	не менее 2
14.	Помещение кроссовой для сетей связи	Шт	не менее 1
15.	Помещения гостиницы	-	Согласно нормативным требованиям к гостинице категории не менее 3*
16.	Количество номеров, в т.ч.: «стандарт» «ВИП»	шт.	не менее 100 94 6
17.	Общая площадь помещения ресторана /кафе на 100 мест (минимальная)	м <sup>2</sup>	300
18.	Общая площадь помещения ресторана /кафе на 300 мест (максимальная)	м <sup>2</sup>	900
19.	Движимое имущество	-	Согласно нормативным требованиям к гостинице категории не менее 3*



Приложение № 3  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ОТ КОНЦЕДЕНТА КОНЦЕССИОНЕРУ

Форма

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

Санкт-Петербург, от имени которого в соответствии с [реквизиты соответствующего документа] выступает [наименование Уполномоченного органа] в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны, и

[Полное наименование Концессионера], [организационно-правовая форма], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [указать реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны»,

являющиеся Сторонами по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»),

составили и подписали настоящий Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концедента концессионеру (далее - «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. В соответствии со статьей 10 Концессионного соглашения Концедент передал, а Концессионер принял Объект концессионного соглашения во временное владение и пользование:

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Субъект права/ вид права	Номер и дата государственной регистрации права	Технико-экономические показатели, индивидуализирующие характеристики (в т.ч. предметы охраны)
1	78:06:0002039:2007	Санкт-Петербург, собственность	78-78-01/0427/2007-355 от 07.09.2007	Адрес: Средний пр. В.О., д. 40, литера А Количество этажей: 6, а также подземный - подвал

2. Стороны настоящим подтверждают, что Концедент передал Концессионеру по перечню, приведенному в пункте 1 Приложения № 4 к Концессионному соглашению (Перечень передаваемых документов), документы, относящиеся к Объекту концессионного соглашения, необходимые для исполнения Концессионного соглашения.
3. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте приема-передачи с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом приема-передачи не установлено иное.

4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

[подпись]

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

Приложение № 4  
к Концессионному соглашению  
от «\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

#### ПЕРЕЧЕНЬ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Перечень документов, относящихся к Объекту концессионного соглашения
  - 1.1. Копии документов технического учета (технического паспорта) в отношении Объекта концессионного соглашения;
  - 1.2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (Объекте концессионного соглашения) и иного действующего реестра на Объект концессионного соглашения, с датой выдачи не ранее 3 (Трех) месяцев до даты предоставления выписки.
2. Перечень документов, предоставляемых для Проектирования
  - 2.1. Градостроительный план Земельного участка;
  - 2.2. Технические условия.



Приложение № 5  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАНКОВСКИЕ ГАРАНТИИ**  
**БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ НА СТАДИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

№	Условие банковской гарантии	Значение условия
1.	Вид банковской гарантии	Безотзывная банковская гарантия по первому требованию
2.	Гарант	Банк
3.	Принципал	Концессионер
4.	Бенефициар	Концедент
5.	Срок действия банковской гарантии	<p>Банковская гарантия предоставляется до начала Стадии проектирования.</p> <p>Банковская гарантия вступает в силу не позднее Даты начала проектирования.</p> <p>Срок действия банковской гарантии (или нескольких банковских гарантий) должен быть не менее срока Стадии проектирования плюс 7 (Семь) месяцев с учетом положений пункта 9.3.4(а) Концессионного соглашения.</p> <p>Если до окончания срока, на который выдана банковская гарантия, из нее возникло обязательство по выплате гарантийной суммы (пункт 8 настоящей таблицы), обязательства Гаранта рассмотреть требование Бенефициара и приложенные к нему документы, и, если требование признано им надлежащим, произвести платеж, сохраняют силу до исполнения обязательства по выплате соответствующей суммы.</p>
6.	Предельный размер денежной суммы, обеспечиваемой банковской гарантией	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
7.	Обеспечиваемые обязательства	Обязательства Концессионера по Концессионному соглашению по Проектированию.
8.	Основание возникновения обязательства Гаранта уплатить гарантийную сумму и обстоятельства, при наступлении которых должна быть	<p>Предъявление бенефициаром требования (пункт 9 настоящей таблицы).</p> <p>Бенефициар вправе предъявить Гаранту требование о полной или частичной выплате денежных средств, составляющих размер банковской гарантии и указанных в пункте 6 настоящей таблицы, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Концессионера по Проектированию.</p>

	выплачена сумма гарантии	
9.	Содержание требований по банковской гарантии	<p>Требование, предъявленное Бенефициаром, должно:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) быть оформлено в письменной форме, датировано и подписано лицом, уполномоченным совершать действия от имени Бенефициара;</li> <li>2) содержать указание на наступление одного из событий, являющегося основанием для предъявления требования по настоящей банковской гарантии;</li> <li>3) содержать расчет суммы, подлежащей выплате. При этом такая сумма не должна быть больше размера убытков, неустоек (пеней, штрафов), указанных в уведомлении, направленном Бенефициаром Принциалу согласно п. 5) ниже;</li> <li>4) быть направлено Гаранту не позднее 16:00 по московскому времени даты окончания срока действия банковской гарантии;</li> <li>5) содержать оригинал направленного Бенефициаром Принциалу уведомления о необходимости уплаты убытков, неустоек (штрафов, пеней) при условии, что истекло не менее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления такого уведомления, если более длительный срок не установлен в уведомлении.</li> </ol>
10.	Порядок предъявления требований по банковской гарантии	<p>Требование по банковской гарантии должно быть подписано и направлено Гаранту Бенефициаром на соответствующий адрес и соответствующим представителям Гаранта, указанные в банковской гарантии.</p>
11.	Прекращение банковской гарантии	<p>Банковская гарантия на стадии проектирования прекращает свое действие при наступлении любого из следующих событий (в зависимости от того, какое наступит раньше):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) истечение срока действия банковской гарантии с учетом указаний пункта 5 настоящей таблицы, если она не была продлена или возобновлена;</li> <li>2) уплата Гарантом согласно требованию Бенефициара суммы, равной предельной сумме, установленной в пункте 6 настоящей таблицы («исчерпание банковской гарантии»);</li> <li>3) отказ Бенефициара от своих прав по банковской гарантии;</li> <li>4) по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства Гаранта перед Бенефициаром по банковской гарантии.</li> </ol>
12.	Порядок выплаты	<p>Гарант обязан на указанный в банковской гарантии счет перечислить Бенефициару требуемую сумму не</p>



		<p>позднее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня получения требования.</p> <p>Гарант вправе отказать в выплате гарантийной суммы только в случае несоблюдения требований, предъявляемых согласно пункту 9 настоящей таблицы.</p>
13.	Действующее законодательство в разрешении споров	Отношения сторон, возникающие из Банковской гарантии, регулируются Действующим законодательством; все споры подлежат разрешению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о подведомственности и подсудности.

#### БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ НА СТАДИИ РЕКОНСТРУКЦИИ

№	Условие банковской гарантии	Значение условия
1.	Вид банковской гарантии	Безотзывная банковская гарантия по первому требованию
2.	Гарант	Банк
3.	Принципал	Концессионер
4.	Бенефициар	Концедент
5.	Срок действия банковской гарантии	<p>Банковская гарантия предоставляется до начала Стадии реконструкции.</p> <p>Банковская гарантия вступает в силу не позднее Даты начала реконструкции.</p> <p>Срок действия банковской гарантии (или нескольких банковских гарантий) должен быть не менее срока Стадии реконструкции плюс 19 (Девятнадцать) месяцев с учетом положений пункта 9.3.4(b) Концессионного соглашения.</p> <p>Если до окончания срока, на который выдана банковская гарантия, из нее возникло обязательство по выплате гарантийной суммы (пункт 8 настоящей таблицы), обязательства Гаранта рассмотреть требование Бенефициара и приложенные к нему документы, и, если требование признано им надлежащим, произвести платеж, сохраняют силу до исполнения обязательства по выплате соответствующей суммы.</p>
6.	Предельный размер денежной суммы, обеспечиваемой банковской гарантией	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
7.	Обеспечиваемые обязательства	Обязательства Концессионера по Концессионному соглашению по Реконструкции.



8.	Основание возникновения обязательства Гаранта уплатить гарантийную сумму и обстоятельства, при наступлении которых должна быть выплачена сумма гарантии	Предъявление бенефициаром требования (пункт 9 настоящей таблицы). Бенефициар вправе предъявить Гаранту требование о полной или частичной выплате денежных средств, составляющих размер банковской гарантии и указанных в пункте 6 настоящей таблицы, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Концессионера по Реконструкции.
9.	Содержание требований по банковской гарантии	Требование, предъявленное Бенефициаром, должно: 1) быть оформлено в письменной форме, датировано и подписано лицом, уполномоченным совершать действия от имени Бенефициара; 2) содержать указание на наступление одного из событий, являющегося основанием для предъявления требования по настоящей банковской гарантии; 3) содержать расчет суммы, подлежащей выплате. При этом такая сумма не должна быть больше размера убытков, неустоек (пеней, штрафов), указанных в уведомлении, направленном Бенефициаром Принципалу согласно п. 5) ниже; 4) быть направлено Гаранту не позднее 16:00 по московскому времени даты окончания срока действия банковской гарантии; 5) содержать оригинал направленного Бенефициаром Принципалу уведомления о необходимости уплаты убытков, неустоек (штрафов, пеней) при условии, что истекло не менее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления такого уведомления, если более длительный срок не установлен в уведомлении.
10.	Порядок предъявления требований по банковской гарантии	Требование по банковской гарантии должно быть подписано и направлено Гаранту Бенефициаром на соответствующий адрес и соответствующим представителям Гаранта, указанные в банковской гарантии.
11.	Прекращение банковской гарантии	Банковская гарантия на стадии реконструкции прекращает свое действие при наступлении любого из следующих событий (в зависимости от того, какое наступит раньше): 1) истечение срока действия банковской гарантии с учетом указаний пункта 5 настоящей таблицы, если она не была продлена или возобновлена; 2) уплата Гарантом согласно требованию Бенефициара суммы, равной предельной сумме, установленной в пункте 6 настоящей таблицы («исчерпание банковской гарантии»);

		<p>3) отказ Бенефициара от своих прав по банковской гарантии;</p> <p>4) по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства Гаранта перед Бенефициаром по банковской гарантии.</p>
12.	Порядок выплаты	<p>Гарант обязан на указанный в банковской гарантии счет перечислить Бенефициару требуемую сумму не позднее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня получения требования.</p> <p>Гарант вправе отказать в выплате гарантийной суммы только в случае несоблюдения требований, предъявляемых согласно пункту 9 настоящей таблицы.</p>
13.	Действующее законодательство и разрешение споров	<p>Отношения сторон, возникающие из Банковской гарантии, регулируются Действующим законодательством; все споры подлежат разрешению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о подсудности и подсудности.</p>

**БАНКОВСКАЯ ГАРАНТИЯ В ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО  
ПЕРЕДАЧЕ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ОТ  
КОНЦЕССИОНЕРА КОНЦЕДЕНТУ**

№	Условие банковской гарантии	Значение условия
1.	Вид банковской гарантии	Безотзывная банковская гарантия по первому требованию
2.	Гарант	Банк.
3.	Принципал	Концессионер
4.	Бенефициар	Концедент
5.	Срок действия банковской гарантии	<p>Банковская гарантия предоставляется в срок не позднее 5 (Пяти) лет до Даты истечения срока действия концессионного соглашения.</p> <p>Срок действия банковской гарантии (или нескольких банковских гарантий) должен составлять не менее 5 (Пяти) лет 6 (Шести) месяцев с учетом положений пункта 9.3.4(d) Концессионного соглашения.</p> <p>Если до окончания срока, на который выдана банковская гарантия, из нее возникло обязательство по выплате гарантийной суммы (пункт 8 настоящей таблицы), обязательства Гаранта рассмотреть требование Бенефициара и приложенные к нему документы, и, если требование признано им надлежащим, произвести платеж, сохраняют силу до исполнения обязательства по выплате соответствующей суммы.</p>



6.	Предельный размер денежной суммы, обеспечиваемой банковской гарантией	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.
7.	Обеспечиваемые обязательства	Обязательства Концессионера по передаче Объекта концессионного соглашения от Концессионера Концеденту Концеденту после Даты прекращения действия концессионного соглашения.
8.	Основание возникновения обязательства Гаранта уплатить гарантийную сумму и обстоятельства, при наступлении которых должна быть выплачена сумма гарантии	Предъявление бенефициаром требования (пункт 9 настоящей таблицы). Бенефициар вправе предъявить Гаранту требование о полной или частичной выплате денежных средств, составляющих размер банковской гарантии и указанных в пункте 6 настоящей таблицы, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств Концессионера по передаче Объекта концессионного соглашения Концеденту после Даты прекращения действия концессионного соглашения.
9.	Содержание требований по банковской гарантии	Требование, предъявленное Бенефициаром, должно:  1) быть оформлено в письменной форме, датировано и подписано лицом, уполномоченным совершать действия от имени Бенефициара; 2) содержать указание на наступление одного из событий, являющегося основанием для предъявления требования по настоящей банковской гарантии; 3) содержать расчет суммы, подлежащей выплате. При этом такая сумма не должна быть больше размера убытков, неустоек (пеней, штрафов), указанных в уведомлении, направленном Бенефициаром Принциалу согласно п. 5) ниже; 4) быть направлено Гаранту не позднее 16:00 по московскому времени даты окончания срока действия банковской гарантии; 5) содержать оригинал направленного Бенефициаром Принциалу уведомления о необходимости уплаты убытков, неустоек (штрафов, пеней) при условии, что истекло не менее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления такого уведомления, если более длительный срок не установлен в уведомлении.
10.	Порядок предъявления требований по банковской гарантии	Требование по банковской гарантии должно быть подписано и направлено Гаранту Бенефициаром на соответствующий адрес и соответствующим представителям Гаранта, указанные в банковской гарантии.
11.	Прекращение банковской гарантии	Банковская гарантия в обеспечение исполнения обязательств по передаче объекта концессионного соглашения от Концессионера Концеденту



		<p>прекращает свое действие при наступлении любого из следующих событий (в зависимости от того, какое наступит раньше):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) истечение срока действия банковской гарантии с учетом указаний пункта 5 настоящей таблицы, если она не была продлена или возобновлена;</li> <li>2) уплата Гарантом согласно требованию Бенефициара суммы, равной предельной сумме, установленной в пункте 6 настоящей таблицы («исчерпание банковской гарантии»);</li> <li>3) отказ Бенефициара от своих прав по банковской гарантии;</li> <li>4) по соглашению Гаранта с Бенефициаром о прекращении этого обязательства Гаранта перед Бенефициаром по банковской гарантии.</li> </ol>
12.	Порядок выплаты	<p>Гарант обязан на указанный в банковской гарантии счет перечислить Бенефициару требуемую сумму не позднее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня получения требования.</p> <p>Гарант вправе отказать в выплате гарантийной суммы только в случае несоблюдения требований, предъявляемых согласно пункту 9 настоящей таблицы.</p>
13.	Действующее законодательство и разрешение споров	<p>Отношения сторон, возникающие из Банковской гарантии, регулируются Действующим законодательством; все споры подлежат разрешению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о подсудности и подсудности.</p>

Приложение № 6  
к Концессионному соглашению  
от «\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## СТРАХОВАНИЕ

1. Термины, определения и порядок толкования
  - 1.1. Все термины и определения, используемые в настоящем Приложении, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (*Термины и определения*), если иное не установлено в тексте настоящего Приложения.
  - 1.2. Любые ссылки на пункты означают ссылки на пункты настоящего Приложения, если иное не установлено в настоящем Приложении.
2. Общие положения
  - 2.1. Документальным подтверждением заключения договоров страхования в целях исполнения требований Концессионного соглашения являются копии подписанных лицом, осуществляющим в соответствии с Концессионным соглашением функцию страхователя, и страховщиком (далее – «*Страховая организация*») договоров страхования (далее – «*Договоры страхования*») и документов об оплате по ним страховых премий в соответствии с условиями Договоров страхования.
  - 2.2. Договоры страхования заключаются в соответствии с Действующим законодательством на условиях Концессионного соглашения, за исключением случаев, когда Действующим законодательством предусмотрены иные обязательные условия страхования, не предусмотренные Концессионным соглашением.
  - 2.3. Копии заключенных Договоров страхования и документов об оплате страховых премий предоставляются Концессионером Концеденту в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты заключения соответствующего Договора страхования. Копии последующих Договоров страхования (продленных Договоров страхования) и документов об оплате страховых премий предоставляются Концессионером Концеденту не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до даты истечения срока действия предыдущего Договора страхования. В случае оплаты страховых премий в рассрочку, документы об оплате страховых премий предоставляются Концессионером Концеденту не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента оплаты.
  - 2.4. Концессионер обеспечивает страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения (далее – «*Договор страхования объекта концессионного соглашения*»), риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции.
3. Страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения до окончания Реконструкции, риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции
  - 3.1. Страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения осуществляется со страховой суммой в размере, определяемом в соответствии с правилами страхования Страховой организации, риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции – на сумму не менее 1 000 000 (Одного миллиона) рублей со следующими рисками, включая, но не ограничиваясь:



- 3.1.1. действие огня (пожара), средств пожаротушения, взрыва, удара молнии;
- 3.1.2. действие воды (в результате аварий инженерных сетей, паводка, затопления, наводнения, выхода подпочвенных вод, ливня);
- 3.1.3. стихийные бедствия (лавина, буря, ураган, землетрясение, оседание и просадка грунта, оползень, обвал, действие необычного для данной местности снегопада, морозы, обледенение и т.п.);
- 3.1.4. противоправные действия третьих лиц (включая кражу, разбой, поджог, акты вандализма и хулиганства);
- 3.1.5. внешнее воздействие в результате наезда транспортных средств; падения летательных аппаратов, их частей и предметов из них; падения предметов, находящихся в непосредственной близости (опор электропередач, деревьев, рекламных конструкций и т.п.), взрывов технического и гидротехнического оборудования и других аналогичных устройств;
- 3.1.6. внешнее воздействие в результате погрузки/разгрузки и транспортировки грузов; разрыва цепей, тросов, обрушения и падения блоков и частей строящегося (монтируемого) объекта;
- 3.1.7. поломки машин и механизмов, включая воздействие электроэнергии в виде короткого замыкания электрического тока, перегрузки электросети, падения напряжения.
- 3.2. Выгодоприобретателем по Договору страхования объекта концессионного соглашения является Концессионер, за исключением случаев гибели застрахованного имущества, когда выгодоприобретателем является Концедент. Выгодоприобретателями по страхованию риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции, являются третьи лица, которым и/или имуществу которых причинен вред, если иное не предусмотрено Действующим законодательством.
- 3.3. Договор страхования объекта концессионного соглашения, договор страхования риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции подлежат заключению до начала Стадии реконструкции. Во избежание сомнений, может быть заключен единый договор на страхование указанных рисков.
- 3.4. Каждый последующий договор страхования должен заключаться или продлеваться Концессионером либо Лицами, относящимися к концессионеру, не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты истечения срока действия соответствующего договора с тем, чтобы обеспечить непрерывное действие страхования до Даты окончания реконструкции.
- 4. Страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения после окончания Реконструкции
  - 4.1. Страхование риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения после Реконструкции осуществляется со страховой суммой в размере, определяемом в соответствии с правилами страхования Страховой организации, от случайной гибели и (или) повреждения в результате любого непредвиденного события, включая, но не ограничиваясь событиями, указанными в пунктах 3.1.1-3.1.5, 3.1.7.
  - 4.2. Выгодоприобретателем по Договору страхования объекта концессионного соглашения является Концессионер, за исключением случаев гибели застрахованного имущества, когда выгодоприобретателем является Концедент.
  - 4.3. Договор страхования объекта концессионного соглашения подлежит заключению не позднее Даты начала эксплуатации.



- 4.4. Каждый последующий Договор страхования объекта концессионного соглашения должен заключаться или продлеваться Концессионером не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты истечения срока действия соответствующего Договора страхования объекта концессионного соглашения с тем, чтобы обеспечить непрерывное действие страхования риска случайной гибели и (или) случайного повреждения Объекта концессионного соглашения после Реконструкции до Даты прекращения действия концессионного соглашения.
5. В отношении Страховых организаций, с которыми возможно заключение Договора страхования объекта концессионного соглашения, страхования риска гражданской ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц при производстве Реконструкции, предъявляются следующие дополнительные требования, связанные с соответствием требованиям финансовой устойчивости и платежеспособности, а именно:
- 5.1. Отсутствие в отношении Страховой организации неисполненных предписаний, ограничивающих деятельность Страховой организации со стороны Банка России и Федеральной налоговой службы Российской Федерации, а также фактов назначения временной администрации и приостановления/ограничения действия лицензии на осуществление страховой деятельности со стороны Банка России в течение последнего отчетного года;
- 5.2. Отсутствие у Страховой организации и (или) участников, акционеров, доля владения которых составляет 25 (Двадцать пять) и более процентов в уставном капитале Страховой организации, неисполненных обязательств перед бюджетом и внебюджетными фондами, составляющих более 25 (Двадцати пяти) процентов от размера уставного капитала Страховой организации;
- 5.3. Отсутствие в отношении Страховой организации инициации процедуры банкротства, начиная с момента принятия арбитражным судом заявления о признании Страховой организации несостоятельной (банкротом) в установленном в Действующем законодательстве порядке, инициации процедуры отзыва лицензии в установленном в Действующем законодательстве порядке;
- 5.4. Отсутствие у Страховой организации аффилированных лиц, контролирующих 25 (Двадцать пять) и более процентов в уставном капитале Страховой организации, находящихся в стадии ликвидации (банкротства);
- 5.5. Отсутствие исполнительного производства о наложении ареста на имущество Страховой организации стоимостью более 25 (Двадцать пять) процентов от уставного капитала Страховой организации.
6. Наступление страховых случаев
- 6.1. Концессионер обязан уведомлять Концедента в письменной форме обо всех наступивших страховых случаях по Договорам страхования в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления страхового случая.
- 6.2. При неисполнении Страховой организацией своих обязательств по предоставлению страховой выплаты в установленные Договором страхования сроки Концессионер обязан письменно информировать Концедента в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты наступления просрочки в предоставлении страховой выплаты либо получения решения об отказе в страховой выплате с приложением его копии.
- 6.3. В случае если Концессионер является выгодоприобретателем, последний обязан обеспечить использование страховой выплаты, произведенной Страховой организацией, по назначению и в соответствии с условиями соответствующего Договора страхования и Действующим законодательством, в том числе при страховании имущества – обеспечить, при необходимости,



ремонт, восстановление или приобретение утраченного (погибшего) или поврежденного имущества.

- 6.4. Подтвержденный Страховой организацией факт наступления страхового случая может являться основанием для пересмотра сроков исполнения обязательств, предусмотренных Концессионным соглашением, в соответствии с Действующим законодательством в случае объективной невозможности исполнения обязательств в надлежащий срок и в соответствии с Действующим законодательством, при этом Стороны осуществляют действия, связанные с наступлением страхового случая, в порядке, предусмотренном Концессионным соглашением для рассмотрения факта наступления Обстоятельств непреодолимой силы в соответствии со статьей 40 Концессионного соглашения.

#### 7. Нестраховемый риск

- 7.1. В целях настоящего Концессионного соглашения нестраховемый риск (далее – «*Нестраховемый риск*») означает, что:
- 7.1.1. страхование такого риска является невозможным на российском страховом рынке у Страховых организаций, удовлетворяющих требованиям пункта 8.2 Концессионного соглашения. Под «невозможностью» в настоящем пункте понимается доказанный Концессионером отказ не менее 3 (Трех) Страховых организаций, отвечающих указанным требованиям, в заключении Договоров страхования в отношении Нестраховемого риска, со ссылкой на то, что соответствующий риск не будет ими застрахован вне зависимости от условий такого страхования (в том числе вне зависимости от суммы страховой премии); или
- 7.1.2. размер премии за страхование (с учетом стоимости перестрахования) соответствующего риска составляет такую величину, что на российском рынке страховых услуг страховое покрытие в отношении такого риска обычно не приобретается страхователями, и
- 7.1.3. при дополнительном условии (применимом к любому из пунктов 7.1.1 или 7.1.2), что риск стал Нестраховемым риском не в результате каких-либо действий или бездействия Концессионера, Лиц, относящихся к концессионеру.
- 7.2. Отказ в страховании со стороны Страховой организации, аффилированной Концессионеру, не является основанием для признания риска Нестраховемым риском.
- 7.3. Уведомление Концедента о наличии Нестраховемого риска освобождает Концессионера от ответственности за неисполнение требований об осуществлении страхования, установленных Концессионным соглашением.
- 7.4. Концессионер уведомляет Концедента о том, что соответствующий риск является Нестраховемым риском, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента, когда ему стало об этом известно, с приложением документов, подтверждающих такое обстоятельство (к таким документам могут относиться, в частности, справки или отказы в страховании от Страховых организаций), но не позднее срока предоставления подтверждения заключения соответствующего Договора страхования.
- 7.5. В случае если какой-либо из перечисленных рисков является Нестраховемым риском, Концедент вправе возместить Концессионеру дополнительные расходы, связанные с наступлением Нестраховемого риска, не являющегося Особым обстоятельством, в порядке, установленном пунктом 51.1 Концессионного соглашения.

Приложение № 7  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## УСЛОВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА,

Санкт-Петербург

[Дата]

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице [ФИО], [должность, при необходимости], действующей на основании [реквизиты соответствующих документов], с одной стороны,

и,

[Полное наименование Концессионера], [организационно-правовая форма], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность, при необходимости], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное владение и пользование, а Арендатор обязуется принять земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, кадастровый номер [], находящийся по адресу: [], площадью [] кв. м, вид разрешенного использования: [], зоны особого режима использования: [] (далее - Участок).

Границы Участка обозначены в прилагаемой к Договору (Приложение 2) выписке из Единого государственного реестра недвижимости, являющейся неотъемлемой частью Договора.

1.2. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения Договора передаваемый Участок не обременен правами третьих лиц.

1.3. Участок предоставляется Арендатору для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А, заключенным в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.10.2017 № 855 (далее - Концессионное соглашение).

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным.

1.4. В результате осуществления Арендатором деятельности в рамках реализации обязательств на Стадии проектирования, Стадии реконструкции в соответствии с Концессионным соглашением Объект концессионного соглашения после Реконструкции поступает в государственную собственность Санкт-Петербурга и передается Арендатору во временное владение и пользование для осуществления деятельности, связанной с Эксплуатацией Объекта концессионного соглашения, в порядке, предусмотренном Концессионным соглашением.

Сведения об Участке, изложенные в Договоре и приложениях к нему, являются достаточными для надлежащего использования Участка в соответствии с целями, указанными в Договоре.

### 2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ



2.1. Арендная плата – денежные средства, указанные в п. 3.2 и п. 3.3 Договора.

2.2. Термины и определения, прямо не установленные настоящим Договором, имеют значение, приведенное в Концессионном соглашении.

### 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендная плата за пользование Участком устанавливается за период Реконструкции, включая период Проектирования, (до Даты окончания реконструкции) и за период Эксплуатации (с Даты окончания реконструкции).

3.2. Размер годовой арендной платы по Договору на период Реконструкции, включая период Проектирования, (до Даты окончания реконструкции) составляет 1,5 (Полтора) процента от кадастровой стоимости Участка.

3.2.1. Перечисление арендной платы, указанной в пункте 3.2 Договора, осуществляется Арендатором следующим образом:

Арендатор перечисляет квартальную арендную плату, определяемую как  $\frac{1}{4}$  от годовой арендной платы, не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно, определяемую как  $\frac{1}{12}$  от годовой арендной платы - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца. Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.2.2. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на [реквизиты].

3.3. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

Величина годовой арендной платы  $A_p$  за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости  $K_d$ , ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,00, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.;

плата за аренду Участка в квартал  $A_{кварт}$  при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости  $K_d$ , устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1,00, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

В 2018 году величина  $K_d$  составляет \_\_\_\_\_.

Перечисление арендной платы за период Эксплуатации (с Даты окончания реконструкции) осуществляется в следующем порядке:

3.3.1. Размер годовой арендной платы по Договору за период Эксплуатации Объекта концессионного соглашения (с Даты окончания реконструкции) рассчитывается по формуле:

$$A_p = B_s \times K_{mp} \times P_s \times K_f \times K_l \times K_d \times K_k,$$

где:

$A_p$  - годовой размер арендной платы;

$B_s$  - базовая ставка арендной платы;

$K_{mp}$  - коэффициент местоположения;

$P_s$  - площадь земельного участка;

Кф - коэффициент функционального использования;

Кп - коэффициент площади функционального использования;

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости;

Кк - корректирующий коэффициент.

Показатели  $V_s$ ,  $K_{mp}$ ,  $P_s$ ,  $K_f$ ,  $K_p$ ,  $K_d$ ,  $K_k$  определяются в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

В десятидневный срок с даты представления Арендатором ведомости инвентаризации Участка, подготовленной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости", Арендодатель осуществляет перерасчет арендной платы в соответствии с указанной ведомостью инвентаризации Участка и направляет Арендатору подписанный проект дополнительного соглашения к Договору, устанавливающего новую величину арендной платы.

3.3.2. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и(или) Санкт-Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы за земельные участки, размер арендной платы за Участок подлежит изменению соответственно с даты вступления в силу такого нормативного правового акта и изменения Концессионного соглашения в случае если это требуется Действующим законодательством.

3.3.3 Арендатор перечисляет квартальную арендную плату, определяемую как  $\frac{1}{4}$  от годовой арендной платы, не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно, определяемую как  $\frac{1}{12}$  от годовой арендной платы - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца. Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.3.4 Арендная плата по Договору вносится Арендатором на [реквизиты].

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

3.5. Выплата арендной платы и иных денежных средств по Договору может быть осуществлена за Арендатора третьими лицами.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Арендодатель обязуется:

5.1.1. Обеспечить передачу Участка Арендатору в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора.

Передача Участка оформляется актом приема-передачи (приложение 3 к Договору).

5.1.2. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.



5.1.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора если она не противоречит условиям настоящего Договора, Концессионного соглашения и нормативным правовым актам Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

5.1.4. Представить Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора, а также уведомления об изменении, отказе от Договора, направленные Арендатору по инициативе Арендодателя, на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Договора, дополнительного соглашения к Договору, соглашения о прекращении Договора по инициативе Арендодателя, направления Арендатору уведомления об изменении, отказе от Договора по инициативе Арендодателя, а также выполнить иные действия, необходимые для государственной регистрации.

5.1.5. Представлять Арендатору в течение десяти рабочих дней с момента его обращения справку о выполнении им условий п. 3.2 и п. 3.3 Договора.

5.1.6. Сообщить Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п. 5.2.11 Договора.

5.1.7. Уведомлять Арендатора в недельный срок об изменении реквизитов для перечисления арендной платы.

5.1.8. Принять Участок от Арендатора по акту приема-передачи, подтверждающего возврат Участка Арендодателю.

## 5.2. Арендатор обязуется:

5.2.1. Принять по акту приема-передачи Участок в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня подписания Договора в случае соответствия Участка требованиям, предусмотренным в Концессионном соглашении, Договоре.

5.2.2. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в 1.3 Договора.

5.2.3. Не совершать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической и санитарной обстановки на Участке и близлежащей территории.

5.2.4. Обеспечить Арендодателю, уполномоченным органам государственной власти и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора в присутствии полномочного представителя Арендатора при его наличии на Участке в порядке и на условиях, предусмотренных Действующим законодательством.

5.2.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их обслуживанию.

5.2.6. Обеспечить перечисление арендной платы, указанной в п. 3.2 и п. 3.3 Договора в сроки, установленные разделом 3 Договора.

5.2.7. Извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также близлежащим объектам недвижимости существенный ущерб в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения близлежащих объектов недвижимости.

5.2.8. Обеспечить безопасность строительных работ до начала их осуществления (возвести забор, иное ограждение, препятствующее проникновению третьих лиц на Участок), а также установить на Участке в доступном для общего обозрения месте информационный щит с указанием целей использования Участка, номера Договора,



реквизитов (полное наименование юридического лица (фамилия, имя отчество индивидуального предпринимателя), место нахождения юридического лица, телефон, Ф.И.О. руководителя) Арендатора, генерального подрядчика на выполнение строительных работ, сроков начала и окончания проведения работ.

5.2.9. Нести ответственность за реализацию в полном объеме деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, независимо от привлечения к его исполнению третьих лиц.

5.2.10. Не допускать нахождения в период Реконструкции, включая период Проектирования, на Участке третьих лиц, не состоящих с Арендатором (генеральным подрядчиком и/или субподрядчиком) в трудовых либо гражданско-правовых отношениях, за исключением представителей уполномоченных органов государственной власти, органов государственного контроля и надзора, прочих Государственных органов, иных лиц, которым право доступа предоставлено Арендатором в соответствии с Концессионным соглашением и Действующим законодательством, иных лиц по согласованию Сторон.

5.2.11. Выполнять на Участке в установленном законодательством порядке требования эксплуатационных служб, касающиеся условий содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов, не переданных во владение и пользование Арендатору, если выполнение таких условий в соответствии с законодательством возложено на арендатора земельных участков или законного владельца имущества, расположенного на соответствующих земельных участках.

5.2.12. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, за исключением улучшений Участка, оговоренных условиями Концессионного соглашения.

5.2.13. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 N 961 «О Правилах благоустройства территории Санкт-Петербурга и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства Санкт-Петербурга».

5.2.14. Арендатор обязан соблюдать требования, установленные Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 N 74 «О введении в действие новой редакции Санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5.2.15. После размещения на Участке объекта электросетевого хозяйства, являющегося временным (некапитальным) объектом, Арендатор обязан соблюдать требования Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», в том числе в отношении установления границ охранной зоны объектов электросетевого хозяйства.

5.2.16. В случае размещения на Участке временных (некапитальных) объектов, отнесенных Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» к объектам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением,



содержанием и ремонтом, использованием объекта благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

5.2.17. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в числе требований водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия, соблюдать ограничения (обременения) Участка, указанные в Договоре, в том числе в Приложении 2, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушения, допущенных при использовании Участка.

5.2.18. Не реже одного раза в три года с даты начала Эксплуатации представлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка по функциональному использованию территории, подготовленную Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

5.2.19. Соблюдать на Участке установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

5.2.20. При прекращении или расторжении Договора освободить за свой счет Участок от временных объектов или самовольно возведенных объектов (в т.ч. принадлежащих иным лицам), кроме согласованных Арендодателем, и возвратить Участок по акту приема-передачи.

5.2.21. В течение двадцати дней с даты начала Эксплуатации заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

5.2.22. В течение месяца с даты начала Эксплуатации заключить договор водоотведения поверхностных сточных вод с Участка с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

5.2.23. Использовать Участок в соответствии с видом разрешенного использования.

5.2.24. Не осуществлять реализацию контрафактной продукции, а также продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

5.2.25. В случае если Участок полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, обеспечивать допуск представителей собственников указанных объектов или представителей организаций, осуществляющих их эксплуатацию, к таким объектам в целях обеспечения их безопасности в порядке, установленном Действующим законодательством.

### 5.3. Арендатор не вправе:

5.3.1. Размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор, иные устройства или приспособления, используемые для проведения азартных игр.

5.3.2. Заключать договоры и вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица



и др.) без письменного разрешения Арендодателя, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 5.4.2, 5.4.3.

#### 5.4. Арендатор имеет право:

5.4.1. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством.

5.4.2. сдавать Участок в субаренду в случае, если это необходимо при привлечении Оператора в соответствии с пунктом 28.3 Концессионного соглашения, при привлечении третьих лиц для осуществления Сопутствующей деятельности в соответствии с пунктом 28.8, в иных случаях, предусмотренных Концессионным соглашением.

5.4.3 передавать свои права и обязанности по Договору другим лицам (перенаем) в случае уступки всех прав и обязанностей по Концессионному соглашению.

### 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. В случае досрочного расторжения Договора денежные суммы, указанные в п. 3.2 Договора, выплаченные Арендатором до момента расторжения Договора, возврату Арендатору не подлежат.

6.2. В случае когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

6.3. В случае если в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией на Участке предусмотрено строительство объектов инженерной инфраструктуры, Арендатор имеет право передать часть Участка, необходимую для строительства объектов инженерной инфраструктуры, в субаренду в пределах срока действия Договора специализированной эксплуатирующей организации для осуществления строительства объектов инженерной инфраструктуры в соответствии с условиями договора присоединения, заключаемого между Арендатором и соответствующей специализированной эксплуатирующей организацией.

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

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

6.5. Предусмотренные неустойки (штрафы, пени) по Договору взимаются в установленном законом порядке. Сторона привлекает другую Сторону к ответственности, предусмотренной статьей 7, в части уплаты неустойки (штрафа, пени), путем направления требования об уплате неустойки (штрафа, пени). Сторона, получившая требование об уплате неустойки (штрафа, пени), обязана уплатить неустойку (штраф, пени) в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения



требования об уплате неустойки (штрафа, пени), за исключением обжалования требования об уплате неустойки в судебном порядке.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора Сторона, нарушившая условия Договора, обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения условий 3.2, 3.3, 5.2.6 Договора Арендатору начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения пунктов 5.2.4, 5.2.18 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 100 установленных федеральным законом минимальных размеров оплаты труда, применяемых для исчисления платежей по гражданско-правовым обязательствам, на момент нарушения обязательства (далее - МРОТ).

7.4. В случае нарушения пунктов 5.2.7, 5.3 Договора Арендатору начисляется штраф в размере 1000 МРОТ.

7.5. Виновная сторона обязана уплатить пени в размере 0,1% от суммы, указанной в пункте 3.2 Договора, за каждый день просрочки в случае нарушения пунктов 5.1.1, 5.2.1 Договора.

7.6. В случае нарушения иных условий Договора виновная сторона обязана уплатить штраф в размере 100 МРОТ, если в соответствии с Концессионным соглашением Концессионер (Арендатор) не освобождается от ответственности за нарушение аналогичных условий.

7.7. Уплата неустойки (штрафа, пени) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору.

7.8. Штрафы и пени вносятся Арендатором:

7.8.1. До Даты окончания реконструкции на счет, указанный в пункте 3.2.2 Договора.

7.8.2. С Даты окончания реконструкции на счет, указанный в пункте 3.3.4 Договора.

## 8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с момента его заключения и действует по [].

## 9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями, подписанными Сторонами, кроме случая изменения арендной платы на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга.

9.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя в судебном порядке в следующем случае:

9.2.1. При возникновении задолженности по внесению установленной Договором арендной платы и(или) пени, предусмотренной пунктом 7.3 Договора, в течение четырех месяцев независимо от последующего внесения платежей при условии, что размер задолженности составляет не менее арендной платы за 1 (Один) квартал.

9.2.2. При существенном нарушении условий, предусмотренных пунктами 5.2.1, 5.2.2, 5.3.2 Договора.

9.2.3. При неоднократном нарушении условий, предусмотренных пунктом 5.2.4 Договора.

9.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в судебном порядке в следующем случае:

9.3.1. При существенном нарушении условий, предусмотренных пунктом 5.1.1 Договора.

- 9.4. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон.
- 9.5. Изменение и расторжение Концессионного соглашения являются основаниями для изменения (если применимо) и расторжения Договора.
- 9.6. Во избежание сомнений, односторонний отказ от Договора не допускается.
- 9.7. Во избежание сомнений, расторжение Договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки и Арендодателя от обязанности по выплате неустойки соответственно.

#### 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если оно явилось следствием возникновения обстоятельств непреодолимой силы.
- 10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по Договору, должна в трехдневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой Стороне в письменной форме.
- 10.3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы действие Договора приостанавливается до момента, определяемого Сторонами.

#### 11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.
- 11.2. Вопросы, не урегулированные Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством и Концессионным соглашением.
- 11.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в соответствии с их компетенцией.
- 11.4. Договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:
- Арендатор - 1 экз.
  - Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 экз.
  - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу - 1 экз.

#### 12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

1. Приложение 1. Постановление Правительства Санкт-Петербурга.
2. Приложение 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
3. Приложение 3. Акт приема-передачи земельного участка.

#### 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР

Подписи сторон

От Арендодателя

От Арендатора



Приложение № 3  
к договору аренды земельного участка,  
предоставляемого с целью реализации концессионного соглашения  
от [] № []

### АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

Санкт-Петербург

[]

Настоящий акт составлен на основании договора аренды земельного участка, предоставленного с целью реализации концессионного соглашения от [] № [], заключенного между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет), действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника [], действующей на основании [], с одной стороны,

и [], зарегистрированным [], свидетельство о государственной регистрации [], основной государственный регистрационный номер [], ИНН [], КПП [], адрес (место нахождения): [], в лице [], именуемый в дальнейшем "Арендатор".

В соответствии с пп. 5.1.1, 5.2.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял Участок, расположенный по адресу: [], площадью [] кв.м, кадастровый номер [], вид разрешенного использования: [], зоны особого режима использования: [].

Приемкой по настоящему акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок, передается в состоянии, не препятствующем реализации Концессионного соглашения между Санкт-Петербургом и [] от [] № [].

Арендодатель

Арендатор

\_\_\_\_\_  
М.П.

\_\_\_\_\_  
М.П.



**Приложение № 8**  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

### ТРЕБОВАНИЯ К КОМПЛЕКСНОМУ ОБСЛЕДОВАНИЮ

1. Работы по Комплексному обследованию осуществляются в соответствии с:
  - 1.1. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций здания и сооружений;
  - 1.2. ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния;
  - 1.3. иным Действующим законодательством;
  - 1.4. Концессионным соглашением.
2. Комплексное обследование, в зависимости от обстоятельств, может включать в себя следующие взаимосвязанные этапы:
  - 2.1. подготовительные работы;
  - 2.2. предварительное (визуальное) обследование;
  - 2.3. детальное (инструментальное) обследование (в том числе сканирование).
3. Во избежание сомнений, выполнение этапов, предусмотренных пунктами 2.1-2.2, является обязательным. Необходимость выполнения этапа, предусмотренного пунктом 2.3, определяется в соответствии с пунктом 8.
4. Подготовительные работы, предусмотренные пунктом 2.1, включают в себя:
  - 4.1. ознакомление с Объектом концессионного соглашения, его объемно-планировочным и конструктивным решением;
  - 4.2. подбор и анализ проектно-технической, исполнительной и эксплуатационной документации;
  - 4.3. составление программы работ на основе технического задания.
5. Предварительное (визуальное) обследование, предусмотренное пунктом 2.2, включает в себя:
  - 5.1. сплошное визуальное обследование конструкций Объекта концессионного соглашения, а также элементов внутренних инженерных систем;
  - 5.2. выявление дефектов и повреждений по внешним признакам с необходимыми замерами и их фиксация. Замеры осуществляются с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, шупы и прочее).
6. Предварительное (визуальное) обследование проводится для предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и элементов внутренних инженерных систем по внешним признакам и для определения необходимости в проведении детальное (инструментальное) обследования, предусмотренного пунктом 2.3.
7. При предварительном (визуальном) обследовании:
  - 7.1. выявляются и фиксируются видимые дефекты и повреждения, производятся контрольные обмеры, подготавливаются описания, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляются схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера;
  - 7.2. проводится проверка наличия характерных деформаций Объекта концессионного соглашения и его отдельных строительных конструкций (прогибы, крены, выгибы, перекосы, разломы и т.д.);
  - 7.3. устанавливается наличие аварийных участков, если таковые имеются.

8. По результатам предварительного (визуального) обследования подготавливается предварительная оценка технического состояния строительных конструкций, которое определяется по степени повреждения и по характерным признакам дефектов. Зафиксированная картина дефектов и повреждений может позволить выявить причины их происхождения и быть достаточной для оценки состояния конструкций и составления заключения по итогам Комплексного обследования в соответствии с пунктом 11. Если результаты предварительного (визуального) обследования окажутся недостаточными для подготовки заключения по итогам Комплексного обследования, то проводится детальное (инструментальное) обследование, предусмотренное пунктом 2.3.
9. Детальное (инструментальное) обследование, предусмотренное пунктом 2.3, включает в себя:
  - 9.1. работы по обмеру необходимых геометрических параметров Объекта концессионного соглашения, конструкций, их элементов и узлов, в том числе с применением геодезических приборов;
  - 9.2. инструментальное определение параметров дефектов и повреждений;
  - 9.3. определение фактических прочностных характеристик материалов основных несущих конструкций и их элементов;
  - 9.4. определение реальных эксплуатационных нагрузок и воздействий, воспринимаемых обследуемыми конструкциями с учетом влияния деформаций грунтового основания;
  - 9.5. определение реальной расчетной схемы Объекта концессионного соглашения и его отдельных конструкций;
  - 9.6. определение расчетных усилий в несущих конструкциях, воспринимающих эксплуатационные нагрузки;
  - 9.7. расчет несущей способности конструкций по результатам обследования;
  - 9.8. камеральная обработка;
  - 9.9. анализ причин появления дефектов и повреждений в конструкциях;
  - 9.10. составление итогового документа (заключения по итогам Комплексного обследования) с выводами по результатам обследования;
  - 9.11. разработка рекомендаций по обеспечению требуемых величин прочности и деформативности конструкций с рекомендуемой, при необходимости, последовательностью выполнения работ.
10. Отдельные работы, предусмотренные в пункте 9, могут не включаться в программу обследования в зависимости от специфики объекта исследования, его состояния и задач, определенных техническим заданием.
11. По результатам Комплексного обследования устанавливается категория технического состояния конструкций в соответствии с ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния:
  - 11.1. нормативное техническое состояние – категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций Объекта концессионного соглашения, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения;
  - 11.2. работоспособное техническое состояние – категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается;



- 11.3. ограниченно-работоспособное техническое состояние – категория технического состояния строительной конструкции или Объекта концессионного соглашения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация Объекта концессионного соглашения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости);
- 11.4. аварийное состояние – категория технического состояния строительной конструкции или Объекта концессионного соглашения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости Объекта концессионного соглашения.
12. Физический износ отдельных элементов, а также всего Объекта концессионного соглашения в целом определяется в соответствии с Методикой определения физического износа гражданских здания, утвержденной Приказом Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970 № 404. Под физическим износом конструктивного элемента и Объекта концессионного соглашения в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.
13. Физический износ отдельных элементов определяется по таблицам Методики определения физического износа гражданских здания в зависимости от выявленных признаков физического износа. Определение физического износа Объекта концессионного соглашения в целом производится принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.



Приложение № 9  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

## ДОПУЩЕНИЯ

№ п/п	Техническое состояние	Фундаменты, несущие стены, грунты основания	Перекрытия, покрытие, кровля, внутренние несущие стены и перегородки
1.	Нормативное техническое состояние	допускается	допускается
2.	Работоспособное техническое состояние	допускается	допускается
3.	Ограниченно-работоспособное техническое состояние	не допускается	допускается
4.	Аварийное состояние	не допускается	допускается
5.	Физический износ	не более 45%	до 100%

Приложение № 01  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

### УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

Санкт-Петербург

[*Полное наименование Концессионера*], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концессионер» являющийся Стороной по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан в туризме, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»), составил и подписал настоящее Уведомление о начале реконструкции (далее – «Уведомление») о нижеследующем:

1. Настоящим Концессионер подтверждает надлежащее исполнение условий для начала Реконструкции, предусмотренных пунктом 23.1 Концессионного соглашения.
2. В соответствии с пунктом 23.5 Концессионного соглашения направление настоящего Уведомления является обязательным условием для начала Концессионером Реконструкции.
3. Все термины и определения, используемые в настоящем Уведомлении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (*Термины и определения*), если настоящим Уведомлением не установлено иное.

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

Приложение № 11  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

### УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ ЭКСПЛУАТАЦИИ

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

[*Полное наименование Концессионера*], с местонахождением по адресу: [*адрес*], в лице [*ФИО*], [*должность*], действующего на основании [*реквизиты соответствующих документов*], именуемый в дальнейшем «Концессионер»

являющийся стороной по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «*Концессионное соглашение*»),

составил и подписал настоящее Уведомление о начале эксплуатации (далее – «*Уведомление*») о нижеследующем:

1. Настоящим Концессионер подтверждает надлежащее исполнение условий для начала Эксплуатации, предусмотренных пунктом 29.1 Концессионного соглашения.
2. В соответствии с пунктом 29.1 Концессионного соглашения направление настоящего Уведомления является обязательным условием для начала Концессионером Эксплуатации.
3. Все термины и определения, используемые в настоящем Уведомлении с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (*Термины и определения*), если настоящим Уведомлением не установлено иное.

[*подпись*]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]



Приложение № 12  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО СОГЛАШЕНИЯ ОТ  
КОНЦЕССИОНЕРА КОНЦЕДЕНТУ

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

Санкт-Петербург, от имени которого в соответствии с [реквизиты соответствующих документов] выступает [наименование Уполномоченного органа] в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны, и [Полное наименование Концессионера], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона» являющиеся Сторонами по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»), составили и подписали настоящий Акт приема-передачи объекта концессионного соглашения от концессионера концеденту (далее – «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. В соответствии со статьей 64 Концессионного соглашения Концессионер передал, а Концедент принял Объект концессионного соглашения:

№ п/п	Наименование объекта	Наименование правоустанавливающего документа	Номер и дата государственной регистрации права	Субъект права/вид права	Индивидуализирующие характеристики
1					

2. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте приема-передачи с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом приема-передачи не установлено иное.
3. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

[подпись]

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:  
от имени

[\_\_\_\_\_]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:  
от имени

[\_\_\_\_\_]

### ПЕРЕЧЕНЬ ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ

1. Документы, подтверждающие соответствие требованиям, предусмотренным пунктом 6.3 Концессионного соглашения:
  - 1.1. в отношении Привлеченного лица - индивидуального предпринимателя: нотариально заверенная копия документа, подтверждающего государственную регистрацию физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, а также выписка из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, выданная не более чем за 2 (Два) месяца до даты привлечения соответствующего Привлеченного лица, или ее нотариально удостоверенная копия;
  - 1.2. в отношении Привлеченного лица - российского юридического лица: нотариально заверенные копии учредительных документов юридического лица (включая зарегистрированные изменения); нотариально заверенная копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица, свидетельства о постановке на налоговый учет или листа записи Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающего факт внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц; а также выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, выданная не более чем за 2 (Два) месяца до даты привлечения соответствующего Привлеченного лица, или ее нотариально заверенная копия;
  - 1.3. в отношении Привлеченного лица - иностранного юридического лица: надлежащим образом удостоверенная копия учредительных документов юридического лица (включая действующие изменения к ним), свидетельства о постановке на налоговый учет в Российской Федерации, документа о государственной регистрации юридического лица (выписки из реестра иностранных юридических лиц соответствующей страны регистрации или иное равное по юридической силе доказательство юридического статуса иностранного юридического лица), выданного не ранее, чем за 2 (Два) месяца до даты привлечения соответствующего Привлеченного лица<sup>2</sup>;
  - 1.4. декларация соответствия требованиям, предусмотренным в пунктах 6.3.4, 6.3.5 Концессионного соглашения.
2. Документы, подтверждающие соответствие требованиям, предусмотренным пунктом 14.1 Концессионного соглашения:
  - 2.1. документы, определенные в пункте 1 настоящего Приложения;
  - 2.2. выписки из реестров членов соответствующих саморегулируемых организаций, членом которых является Привлеченное лицо, выданных не ранее, чем за 1 (Один) месяц до даты привлечения Привлеченного лица и (или) копии иного необходимого в соответствии с Действующим законодательством свидетельства, допуска, лицензии;
  - 2.3. копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

<sup>2</sup>Документы удостоверяются в соответствии с правилами, предусмотренными «Конвенцией, отменяющей требование легализации иностранным официальным документам», (Гаага 05.10.1961).



3. Документы, подтверждающие соответствие требованиям, предусмотренным пунктом 22.1 Концессионного соглашения:
  - 3.1. документы, определенные в пункте 1 настоящего Приложения;
  - 3.2. выписки из реестров членов соответствующей саморегулируемой организации, членом которой является Привлеченное лицо, выданных не ранее, чем за 1 (Один) месяц до даты привлечения Привлеченного лица и (или) копии иного необходимого в соответствии с Действующим законодательством свидетельства, допуска, лицензии;
  - 3.3. копия лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
4. Документы, подтверждающие соответствие требованиям, предусмотренным пунктом 28.5 Концессионного соглашения:
  - 4.1. документы, определенные в пункте 1 настоящего Приложения.



Приложение № 14  
к Концессионному соглашению  
от «\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

**АКТ ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА КОНЦЕССИОННОГО  
СОГЛАШЕНИЯ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ**

Санкт-Петербург

«\_» \_\_\_\_\_ 201\_

Санкт-Петербург, от имени которого в соответствии с [реквизиты соответствующих документов] выступает [наименование Уполномоченного органа] в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны, и

[Полное наименование Концессионера], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»

являющиеся Сторонами по концессионному соглашению от «\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»),

составили и подписали настоящий Акт первоначального приема-передачи объекта концессионного соглашения после реконструкции (далее - «Акт приема-передачи») о нижеследующем:

1. В соответствии с пунктом 21.4.1, 25.7.1 Концессионного соглашения Концедент предоставил права владения и пользования на Объект концессионного соглашения после Реконструкции:

№ п/п	Наименование объекта	Наименование правоустанавливающего документа	Номер и дата государственной регистрации права (при необходимости)	Субъект права/ вид права	Индивидуализирующие характеристики
1					

2. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте приема-передачи с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом приема-передачи не установлено иное.
3. Настоящий Акт приема-передачи составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

Приложение № 15  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

### АКТ ОБ ОКОНЧАНИИ РЕКОНСТРУКЦИИ

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

Санкт-Петербург, от имени которого в соответствии с [реквизиты соответствующих документов] выступает [наименование Уполномоченного органа] в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны, и

[Полное наименование Концессионера], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»

являющиеся Сторонами по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»),

составили и подписали настоящий Акт об окончании реконструкции (далее - «Акт») о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны подтверждают надлежащее исполнение обязательств по Реконструкции, предусмотренных Концессионным соглашением.
2. Подписанием настоящего Акта Стороны подтверждают создание в результате Реконструкции Объекта концессионного соглашения с технико-экономическими показателями, указанными в представленных Концессионером документах, указанных в пункте 25.7.1 Концессионного соглашения, а именно:

N п/п	Наименование имущества	Место нахождения	Описание объекта, позволяющее его идентифицировать	Стоимостные характеристики

3. В соответствии с условиями Концессионного соглашения подписание настоящего Акта является обязательным условием для начала Концессионером Эксплуатации.
4. Все термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом не установлено иное.



5. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для Государственной регистрации (при необходимости).

[подпись]

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:  
от имени

[\_\_\_\_\_]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:  
от имени

[\_\_\_\_\_]

Приложение № 16  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

### ОТЧЕТ О ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТАХ

[*Полное наименование Концессионера*], с местонахождением по адресу: [*адрес*], в лице [*ФИО*], [*должность*], действующего на основании [*реквизиты соответствующих документов*], именуемый в дальнейшем «Концессионер»,

являющийся Стороной по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»), составил и подписал настоящий Отчет о выполненных работах (далее - «Отчет») и гарантирует его достоверность.

1. Настоящим Концессионер подтверждает, что в период с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ им были осуществлены следующие работы:

- 1.1. \_\_\_\_\_ Затраченный объем инвестирования составил \_\_\_\_.  
1.2. \_\_\_\_\_ Затраченный объем инвестирования составил \_\_\_\_.

2. В результате осуществленных работ за отчетный период были получены следующие разрешения, согласования, решения, заключения, утверждения, акты приемки, допуски, свидетельства, лицензии, иные подобные документы, необходимые в соответствии для исполнения обязательств по Концессионному соглашению и иным договорам по проекту(при наличии):

- 2.1. \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_  
2.2. \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

3. Объем инвестирования за отчетный период составил \_\_\_\_\_.

4. За отчетный период уполномоченными органами были установлены следующие нарушения (при наличии):

- 4.1. (суть нарушения) \_\_\_\_\_, подтверждается (акт) \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_. Факт нарушения оспаривался (акт) / не оспаривался. В связи с возникновением указанного нарушения были предприняты следующие меры: \_\_\_\_\_.

Решение об установлении нарушения было отменено (акт)/ остается в силе.

[подпись]

ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

Приложение № 17  
к Концессионному соглашению  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

Форма

## АКТ О ФИНАНСОВОМ ЗАКРЫТИИ

Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_

Санкт-Петербург, от имени которого в соответствии с [реквизиты соответствующих документов] выступает [наименование Уполномоченного органа] в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концедент», с одной стороны, и

[Полное наименование Концессионера], с местонахождением по адресу: [адрес], в лице [ФИО], [должность], действующего на основании [реквизиты соответствующих документов], именуемый в дальнейшем «Концессионер», с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона» являющиеся Сторонами по концессионному соглашению от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А (далее – «Концессионное соглашение»), составили и подписали настоящий Акт о финансовом закрытии о нижеследующем (далее – Акт):

1. Стороны настоящим подтверждают надлежащее выполнение условий, необходимых для достижения Финансового закрытия, предусмотренных в пункте 78.1 Концессионного соглашения.
2. Термины и определения, используемые в настоящем Акте с заглавной буквы, имеют значение, указанное в Приложении № 1 к Концессионному соглашению (Термины и определения), если настоящим Актом не установлено иное.
3. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

[подпись]

[подпись]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]

\_\_\_\_\_  
ФИО:

Должность:

от имени

[\_\_\_\_\_]



В настоящем документе прошито  
и пронумеровано

128 листов

11.11.2018

2018





## ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

09.07.2020

№ 499

О предоставлении земельного участка для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением от 06.06.2018 № 37-с о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д.40, литера А

В соответствии с подпунктом 23 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Санкт-Петербурга от 02.10.2019 № 461-105 «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, при исполнении концессионных соглашений, соглашений о государственно-частном партнерстве и внесении изменений в отдельные законы Санкт-Петербурга», Концессионным соглашением от 06.06.2018 № 37-с (заключенным 25.05.2018) о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д.40, литера А (далее – Концессионное соглашение), и с учетом обращения общества с ограниченной ответственностью «Центр АТР-Сайгон» (далее – ООО «Центр АТР-Сайгон») Правительство Санкт-Петербурга

## ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Предоставить ООО «Центр АТР-Сайгон» в аренду на срок до 25.05.2061 для осуществления деятельности, предусмотренной Концессионным соглашением, земельный участок, расположенный по адресу: Василеостровский район, муниципальный округ № 7, Средний пр. В.О., участок 66, площадью 1 459 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002039:3054, категория земель – земли населенных пунктов (далее – Участок).

2. Установить размер годовой арендной платы:

на период Реконструкции, включая период Проектирования (до Даты окончания реконструкции), – 1,5 процента от кадастровой стоимости Участка;

на период Эксплуатации Объекта концессионного соглашения (с Даты окончания реконструкции) – по следующей формуле:

$$A_p = B_s \times K_{mp} \times P_s \times K_f \times K_p \times K_d \times K_k,$$

где:

$A_p$  – годовой размер арендной платы;

$B_s$  – базовая ставка арендной платы;

$K_{mp}$  – коэффициент местоположения;

$P_s$  – площадь земельного участка;

Кф – коэффициент функционального использования;  
Кп – коэффициент площади функционального использования;  
Кд – коэффициент динамики рынка недвижимости;  
Кк – корректирующий коэффициент.

Показатели Bs, Knp, Ps, Kф, Кп, Кд, Кк определяются в порядке, установленном Правительством Санкт-Петербурга.

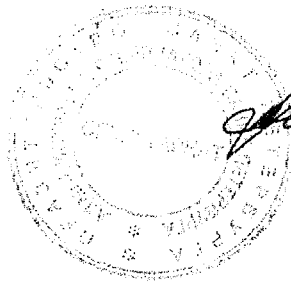
3. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга заключить с ООО «Центр АТР-Сайгон» договор аренды в отношении Участка на условиях, установленных действующим законодательством и Концессионным соглашением.

4. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Термины, используемые в постановлении, имеют значения, определенные Концессионным соглашением.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Соколова М.Ю.

Губернатор  
Санкт-Петербурга



А.Д.Беглов



ИРН 108-15



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ  
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮНовгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144  
Тел. (812) 576-58-01  
E-mail: kenerg@keio.gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ruКомитет по инвестициям  
Санкт-Петербурга

№01-16-1514/20-0-1 от 06.02.2020

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (далее - КЭиИО) на обращение Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга от 27.01.2020 № 01-17-215/20-0-0 (вх. от 28.01.2019 № 01-16-1514/20-0-0) в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2019 № 1026, сообщает сведения о наличии технической возможности использования земельного участка с кадастровым номером № 78:06:0002039:3054, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66, для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, с учетом наличия охранных зон электрических сетей и сетей инженерно-технического обеспечения.

Согласно Региональной информационной системе ("Геоинформационная система Санкт-Петербурга") земельный участок частично расположен в охранных зонах канализационных, водопроводных сетей и подземных кабельных линий электропередачи.

Особые условия использования земельных участков, включающих в себя охранные зоны указанных сетей, установлены соответственно:

Правилами холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013г. № 644;

Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

Техническая возможность использования рассматриваемого земельного участка с учетом наличия охранных зон электрических сетей и сетей инженерно-технического обеспечения для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, имеется при соблюдении особых условий, установленных законодательством.

Правообладателю земельного участка обеспечить:

- соблюдение установленных законодательством ограничений использования земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий (в случае необходимости - выполнить в установленном порядке вынос инженерных сетей и сооружений на них с территории участка);

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮСертификат 0765C4998E9CF2A2E911D1DA7983672B  
Владелец Мельникова Светлана Анатольевна  
Действителен с 19.09.2019 по 19.09.2020

- обеспечение беспрепятственного допуска персонала для проведения аварийно-восстановительных и иных работ на объектах, в отношении которых установлены охранные зоны;
- согласование планировочного решения по размещению объектов на земельных участках, расположенных (частично или полностью) в границах зон с особыми условиями использования территории, с владельцами объектов, в отношении которых установлена соответствующая охранный зона;
- возмещение ущерба, нанесенного владельцам электросетевых объектов, сетей инженерно-технического обеспечения, сооружениям на них и третьим лицам, при размещении объектов в охранных зонах, в случае нарушения целостности и/или возникновения аварийных ситуаций, включая инциденты;
- при размещении каких-либо объектов в зонах с особыми условиями использования территории осуществить демонтаж таких объектов в сроки, установленные в требовании (уведомлении) организации, осуществляющей эксплуатацию объекта, в отношении которого установлена соответствующая охранный зона.

Подключение (технологическое присоединение) планируемого к размещению объекта к инженерным сетям – в установленном законодательством порядке. Срок ввода объекта увязать со сроками подключения (технологического присоединения), указанными в технических условиях.

**Заместитель  
председателя Комитета**

**С.А. Мельникова**



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

**Комитет по инвестициям  
Санкт-Петербурга**

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-25-1648/20-1-1 от 13.02.2020  
На № 01-17-407/20-0-0 от 12.02.2020

Индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта  
108-15

На Ваш запрос о предоставлении информации в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66, кадастровый номер 78:06:0002039:3054, для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением о создании объекта организации отдыха граждан и туризма, КГИОП сообщает следующее.

1. На части указанного земельного участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой» (Средний пр. В.О., 40, лит. А), на основании распоряжения КГИОП № 329-р от 20.08.2018.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2019 № 1026 для подготовки и принятия решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования, по заявлению ООО «ЦЕНТР АРТ-САЙГОН» (далее – Инвестор), и принятии решения о предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний пр. В.О., участок 66, кадастровый номер 78:06:0002039:3054 (далее – Участок), без проведения торгов, для размещения объекта гостиничного обслуживания, и возможности применения акта государственной историко-культурной экспертизы (далее – Экспертиза) при принятии решения о предоставлении объекта для приспособления для современного использования, КГИОП сообщает следующее.

Целью, указанной выше Экспертизы является обоснование целесообразности включения Объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и определение категории его историко-культурного значения.

На основании данной Экспертизы Объект включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой», а также утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия (распоряжение КГИОП № 329-р от 20.08.2018).

Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее –

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 0765C4998E9C85ADEA11C00AAFA8ED09  
Владелец Козырева Екатерина Андреевна  
Действителен с 19.11.2019 по 19.11.2020



На основании статей 28 и 30 Закона № 73-ФЗ соответствие проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия определяется государственной историко-культурной экспертизой.

На основании статьи 40 Закона № 73-ФЗ в отношении объекта культурного наследия допускается принимать меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ.

В силу статьи 44 Закона № 73-ФЗ под приспособлением объекта культурного наследия для современного использования понимаются научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

На основании изложенного, Инвестор должен будет разработать проектную документацию по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой» (Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40) с проведением акта по результатам историко-культурной экспертизы проектной документации, обосновывающей принятие органами государственной власти субъектов Российской Федерации решения о возможности проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

2. Часть земельного участка в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред.07.07.2016), находится в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06) и в границах территории предварительных археологических разведок (ЗА 2), кадастровый квартал 2039 и вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Для ЗА 2 – работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта инженерные изыскания, благоустройство территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1

8.1. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

8.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

8.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить

его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

8.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением зданий, указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств.

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и указанных в приложении 1 к Режимам, и (или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.1.4. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств.

8.1.5. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

8.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

8.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

8.2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимом, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

8.2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Специальные требования режима в ОЗРЗ-1 кадастрового квартала 2039,.

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

9.1.1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

9.1.2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

9.1.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

- исторически сложившиеся линии застройки кварталов;
- тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки, зелеными насаждениями;
- тип застройки – брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;
- тип организации дворовых пространств – замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;

- визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта;
- формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

- типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);

- принципы размещения архитектурных доминант (церквей) – на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных); фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

- активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеиных посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.

9.1.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

- традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);

- соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30 % поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

- скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;



мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Петербурга второй половины XIX – начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

9.1.5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал покрытия крыш – металл).

9.1.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

КГИОП считает возможным создание объекта организации отдыха граждан и туризма на земельном участке по вышеуказанному адресу в соответствии с проектной документацией удовлетворяющей требованиям режима ОЗРЗ-1(06) и разработанной на основании Порядка, утверждённого постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264.

Комитет сообщает, что судебный акт, вынесенный определением Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делу № 78 АПГ17-10 (За-71/217) не влияет на возможность предоставления земельного участка для размещения объекта капитального строительства под указанные цели.

При этом указанные судебные акты подлежат учёту при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства в границах зон охраны объектов культурного наследия.

**Начальник Управления зон охраны  
объектов культурного наследия**

**Е.А. Козырева**



**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ**

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023  
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03  
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru

№01-20-5-3645/20 от 20.04.2020

**Комитет по инвестициям  
Санкт-Петербурга**

**Администрация Василеостровского района  
Санкт-Петербурга**

На № 01-17-916/20-0-0 от 19.03.2020

Индивидуальный реестровый номер: не указан

1. Содержание запроса:

**О предоставлении информации в целях принятия решения о предоставлении концессионеру, частному партнеру земельного участка в рамках постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2019 № 1026.**

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

**Санкт-Петербург, муниципальный округ № 7, Средний проспект В.О., участок 66, кадастровый номер 78:06:0002039:3054.**

3. Функциональное назначение по запросу:

**Объект организации отдыха граждан и туризма.**

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 19.12.2018 № 763-161):

**Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

5. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82 (далее - Правила)):

**ТД1-1\_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

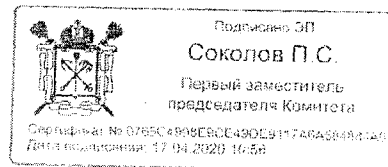
6. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7 (в редакции Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83):

**Часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(06)).**

**В северной части участка расположен объект культурного наследия регионального значения «Особняк В.И.Турчаниновой» по адресу: Средний пр. В.О., д. 40.**

7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:

**Согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты - гостиничное обслуживание, площадь участка составляет 1459 кв.м.**



8. Отнесение планируемого к размещению объекта капитального строительства к основным или условно разрешенным видам использования земельного участка в соответствии с Градостроительным регламентом территориальной зоны и (или) документацией по планировке территории:

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

Для части участка в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1):

Запрашиваемое функциональное назначение объекта капитального строительства «объект организации отдыха граждан и туризма» отсутствует в перечне основных и условно разрешенных видов использования земельных участков в составе Правил.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны «ТД1-1\_1» установлены в пункте 2.18.3 приложения 8 к Правилам.

9. Градостроительная документация по планировке территории - проект планировки и проект межевания (далее ППТ и ПМ):

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

10. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка либо их отсутствие:

В соответствии со ст. 2 п. 2.4.2.2.2 приложения № 1 «Общая часть Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории земельных участков в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1) установлены в соответствии с пунктом 2.18.6 приложения 8 к Правилам, в том числе:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7.

Требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1) установлены в приложении 9 к Правилам:

- общие требования режима использования земель в границах ОЗРЗ-1 – раздел 8;
- специальные требования режима в ОЗРЗ-1(06) – раздел 9.1;
- общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗРЗ-1 - раздел 10.

Иные параметры разрешенного строительства объекта капитального



строительства отсутствуют.

11. Предназначение земельного участка в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения:  
**Отсутствует.**
12. Предназначение земельного участка для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:  
**Отсутствует.**
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территории общего пользования:  
**Отсутствует.**

14. Дополнительная информация:

Во исполнение решений рабочей группы под руководством вице-губернатора Санкт-Петербурга О.А.Маркова испрашиваемый земельный участок включен в программу развития трехзвездочных гостиниц в Санкт-Петербурге.

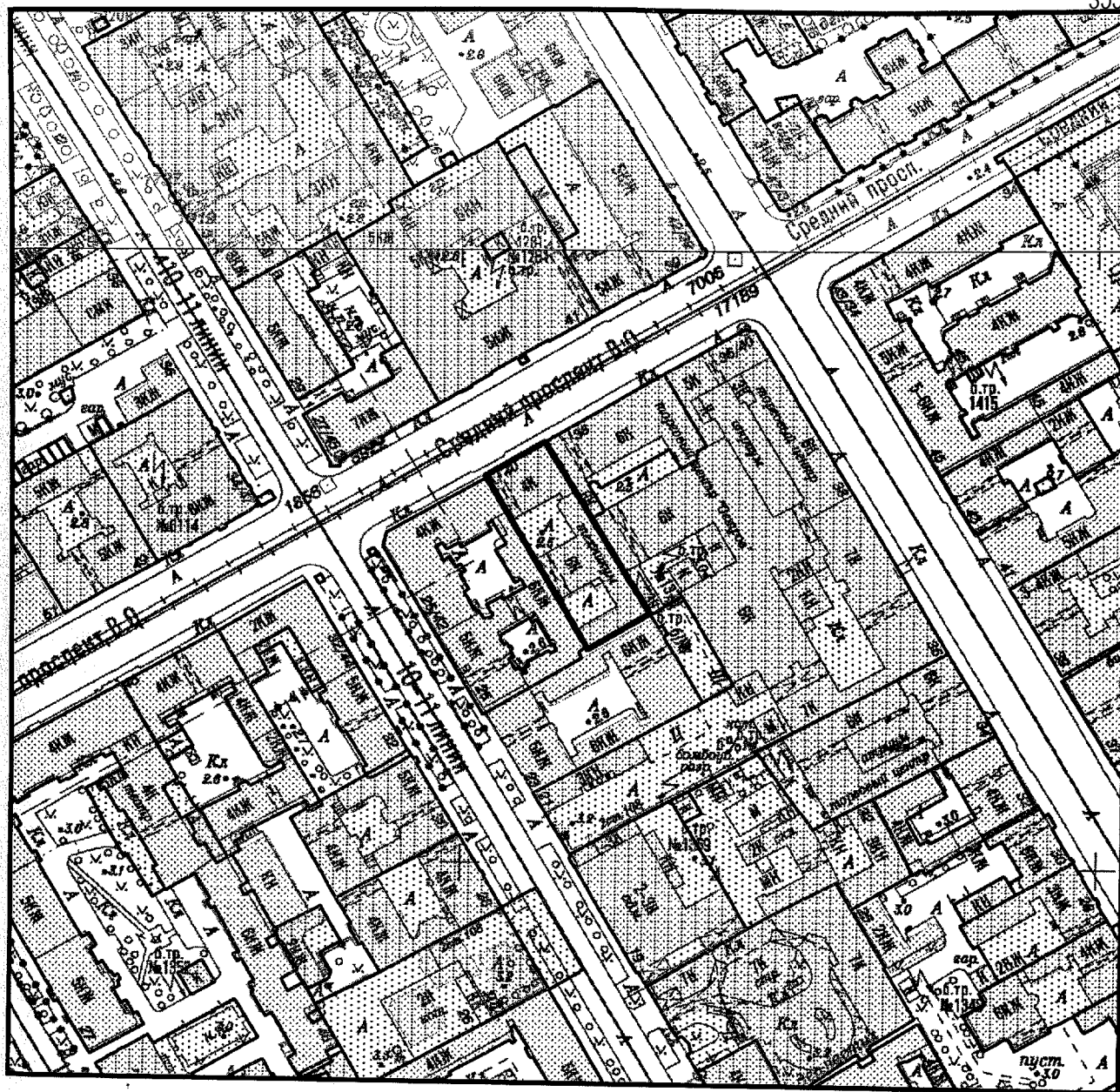
В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2018 № 426 с ООО «Центр АТР-Сайгон» заключено концессионное соглашение о реконструкции и эксплуатации объекта для организации отдыха граждан и туризма, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, литера А.

Приложение:

Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000 - 1 л. в 1 экз.

Первый заместитель председателя Комитета

П.С. Соколов



— - ориентировочные границы

Схема земельного участка по адресу:  
Санкт-Петербург, муниципальный округ №  
7, Средний проспект В.О., участок 66,  
кадастровый номер 78:06:0002039:3054.

М 1:2000  
2428-08,2428-04



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»  
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

Кавалергардская ул., д. 41, Санкт-Петербург, 191015  
Телефон: (812) 305-09-09, факс: (812) 274-13-61  
Email: office@vodokanal.spb.ru  
http://www.vodokanal.spb.ru

ОКПО 03320809 ОГРН 1027809256294  
ИНН/КПП 7830000426/784201001

*№ 02-2020 № 100х-01/001/48*

№ от 28.08.20 от 03.02.2020

О принципиальном согласовании

размещения объекта

Исполняющему обязанности директора  
СПб ГБУ «Управление инвестициями»

Исаковой А.И.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А,  
пом. ч.п.п. 2-И, каб. 7175,  
Санкт-Петербург, 191144

Уважаемая Анна Николаевна!

По вопросу принципиального согласования возможности размещения объекта организации отдыха граждан и туризма (далее – объект) на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ №7, Средний проспект В.О., участок 66, кадастровый номер земельного участка 78:06:0002039:3054, сообщваю следующее.

По территории указанного земельного участка проходит водопроводная сеть диаметром 90 мм, входящая в состав централизованной системы холодного водоснабжения с кадастровым номером 78:06:0000000:3022 (далее – водопроводная сеть).

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» принципиально не возражает против размещения объекта на указанном земельном участке. На стадии проектирования указанного объекта (до начала строительных работ) необходимо обеспечить соблюдение охранной зоны водопроводной сети, определенных Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны водопроводной сети необходимо выполнить вынос сети таким образом, чтобы обеспечить соблюдение ее охранной зоны.

На время выполнения работ по выносу водопроводной сети необходимо обеспечить бесперебойное водоснабжение существующих абонентов.

Директор Дирекции  
подключений и обработки  
данных об абонентах

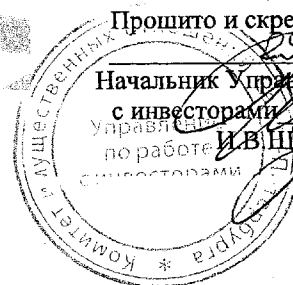
*Д.А. Зверев*

Вебер Антон Сергеевич,  
438 44 88



В настоящем документе  
Прошито и скреплено печатью

\_\_\_\_\_ лист(ов)  
Начальник Управления по работе  
с инвесторами  
Управление  
по работе с инвесторами  
И.В. Пужина





Общество с ограниченной ответственностью  
«Союз экспертов Северо - Запада»

Адрес: ул. Звездная, д. 5, лит. А, пом. 30-Н,  
г. Санкт-Петербург, 196158, Россия, ИНН 7810900757

## ПРИКАЗ №2

«10» ноября 2017 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность  
Генерального директора Общества

### ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 2/2017 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС») от «10» ноября 2017г. (далее Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с «10» ноября 2017 года.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Филипович М.И.





Общество с ограниченной ответственностью  
«СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА»  
ул. Новоропшинская, д.4 лит. А, пом. 1-Н, часть № 535,543  
г. Санкт-Петербург, 196084

ИНН 7810900757  
р/с 40702810690080000443  
в ОАО Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  
к/с 3010181090000000790, БИК 044030790  
ОКВЗД 73.20, ОКПО 76208335, КПП 781001001  
ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

## ПРИКАЗ №1

### «О вступлении в должность эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы»

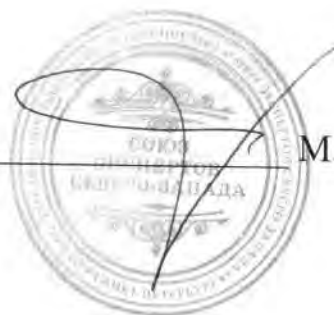
«16» января 2020 г.

г. Санкт-Петербург

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Возложить на себя обязанности эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ №63 от 16 января 2020 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы») с 16 января 2020 г.

Генеральный директор



М.И.Филипович





Общество с ограниченной ответственностью  
«Союз Экспертов Северо-Запада»

Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д.14, литер Г,  
помещение 47.

ИНН 7810900757, КПП 781001001,

р/с 40702810690080000443 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790, ОКВЭД 73.20, ОКПО 76208335,

ОКТМО 40377000000, ОКАТО 40284565000, ОКОГУ 4210014, ОКФС 16,

ОКОПФ 12165, ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

Телефон: +7(812)318 12 20

### ПРИКАЗ № 3

«03» ноября 2020 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность  
Генерального директора Общества

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 5/2020 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью "Союз Экспертов Северо-Запада" (ООО «СЭС») от 03 ноября 2020 года (далее – Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с 03 ноября 2020 года.

Генеральный директор



Филипович М.И.

**Приложение № 13 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Объект В. И. Турчаниновой» по адресу: Санкт-Петербург, Средний проспект В.О., дом 40, литера А: «Приспособление здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр., д. 40, литера А (Василеостровский район)», шифр: 23/11/18-2020, разработанной ООО «ТМГ ГРУП» в 2021 году

**Иная документация**



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

**ООО «ТМГ ГРУП»**  
 Рузовская ул., д.8, лит. Б, оф. 420  
 Санкт-Петербург, 190013

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023  
 Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
 https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

	<b>КГИОП СПб</b>	
	<b>№ 01-24-97/22-0-1</b>	
На № _____	от <b>23.03.2022</b>	_____
Рег. № _____		_____ )22

Рассмотрев представленную заявлением от 19.01.2022 № 01-24-97/22-0-0 проектную документацию «Проект по приспособлению здания для современного использования под гостиницу 3\*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 40, лит. А» с Актом по результатам государственной историко-культурной экспертизы (далее – ГИКЭ), КГИОП сообщает следующее.

Здание по указанному адресу является объектом культурного наследия регионального значения «Объект В.И. Турчаниновой» на основании распоряжения КГИОП № 329-р от 20.08.2018.

Основанием для отказа в согласовании проектной документации в соответствии с п. 9 приказа 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» является несогласие КГИОП с заключением государственной историко-культурной экспертизы проектной документации, подготовленным Михайловской Г.В., Лавриновским М.С., Зайцевой Д.А., а также представлении неполного комплекта документов.

Содержание акта ГИКЭ не соответствуют положению о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (далее — Положение), и требованиям Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ):

1. В ЕСЭДД отсутствует подтверждение успешной проверки электронно-цифровых подписей всех членов экспертной комиссии, кроме того, приложены подписи экспертов, в данной комиссии не состоящих. В нарушение требований пункта 22 Положения, Акт не подписан юридическим лицом, проводившим экспертизу.

2. В соответствии с п. 26 Положения к экспертному заключению прилагаются копии документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы (если имеются). При этом не все документы, указанные в подразделе 11.1 Акта, вопреки вышеуказанной норме Положения, приобщены к Акту.

3. В Акте представлены копия акта приема-передачи объекта концессионного соглашения и договор аренды земельного участка, предоставляемого с целью реализации концессионного соглашения, однако, само соглашение отсутствует. Приложения 4-7 к договору аренды также не представлены.

Кроме того, к представленной проектной документации имеются следующие замечания:

1. Согласно информации материалов настоящего технического обследования том шифр 854-10.10.2019-ТЭ обследование проводилось в период с октября по ноябрь 2020г. При этом согласно п. Выводы и Рекомендации на стр. 56-58 часть конструкций объекта являются аварийными. Согласно п. 4.6. ГОСТ Р 55567-2013 обследование технического



состояния конструкций, находящихся в недопустимом и аварийном состоянии проводится ежегодно. Таким образом, необходимо представить актуализированные материалы обследования технического состояния.

2. Согласно пп. 6,7,8 п. Выводы и Рекомендации на стр. 57 тома ТО техническое состояние фундаментов – работоспособное. Рекомендации тома техническое обследование, а также проектные решения тома КР не обоснованы.

3. Согласно п.7.5.3 ГОСТ Р 55567-2013 в обязательном порядке в поверочных расчетах необходим учет выявленных дефектов и повреждений, влияющих на несущую способность конструкций.

4. Для поверочных расчетов металлических балок перекрытий: согласно п. 18.2.4 СП 16.13330.2017 расчетное сопротивление стали необходимо назначать только по результатам испытаний.

5. Исключить устройство скважин для цементации тела фундамента и грунта основания через исторический цоколь.

6. Отсутствует гидроизоляция заглубленной части здания фундаментов, полов помещений подвалов.

7. Заключение по результатам обследования, зданий, попадающих в 30-и метровую зону влияния, являющиеся и не являющиеся объектами культурного наследия в данной документации прикладывать не нужно. Провести работы по обследованию данных зданий и разработать документации по проведению мероприятий по их сохранению (подается отдельно).

8. Отсутствует пояснительная записка с описанием предполагаемых работ на объекте культурного наследия.

9. Не представлены проектные решения по приспособлению Объекта для современного использования.

10. Отсутствуют дефектные ведомости.

Раздел 12. Комплексные научные исследования. Часть 2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования. (Лицевой и дворовой фасады, парадная лестница (Лит. А):

Л.6 – Рассмотрение дефектов отделки рекомендуется разделить по фасадам. Описать декор дворового фасада полностью, указав все элементы. Отразить состояние системы водоотведения фасада.

Л.12 – Расширить описание облицовки цоколя, добавив сведения о количестве рядов брусков, фактуре и т.п.

Л.16,20,43 – Оценка технического состояния материалов отделки не производится в разделе химико-технологических исследований. При указании аварийности элементов необходимо привести ссылку на конструкторское решение.

Л.17 – Отсутствует описание и фотофиксация утрат натурального камня.

Л.17 – Предоставить результаты натурного исследования колесоотбойных тумб. По результатам исследований добавить в технологические рекомендации методику реставрации.

Л.17 – Предоставить результаты лабораторных исследований кладочного раствора. По результатам откорректировать технологические рекомендации.

Л.18 – Для реставрации отделки лицевого фасада предусмотреть применение штукатурных составов на основе воздушной извести, модифицированных пуццолановыми добавками (использование цемента в составе не допускается).

Л.18 – Исключить полный демонтаж штукатурки дворового фасада. Объем отделки, подлежащей демонтажу, определяется комиссионно с присутствием представителя КГИОП после проведения комплексных расчисток. Включить методики проведения расчисток и реставрации штукатурной отделки в технологические рекомендации.

Л.18 – Привести в соответствие рекомендации по типу окрасочных программ для фасадов в выводах и в технологических рекомендациях.

Л.18 – Рекомендации по восполнению крупных утрат натурального камня облицовки цоколя не соответствуют описанным дефектам и фотофиксации.

Л.18 – Проработать вопрос с выявленным фрагментом живописной разделки потолка в коридоре правого входа в здание. Предоставить технологические рекомендации по реставрации.

Л.37 – Раздел Аналитические исследования материалов отделки дополнить подробным описанием мозаичного бетона.

Л.60 – Объяснить несоответствие адреса в выводах микологического исследования и адреса ОКН, отсутствует подпись миколога.

Раздел 12. Проект реставрации ОКН регионального значения «Особняк В.И. Турчаниновой» Часть 3. Технологические рекомендации по реставрации строительных и отделочных материалов. Т.12.3.3.3:

1. Технологические рекомендации необходимо доработать с учетом вышеизложенных замечаний к «Разделу 12. Комплексные научные исследования. Часть 2. Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам, микологические исследования. (Лицевой и дворовой фасады, парадная лестница (Лит.А). Т. 12.3.2.2. Шифр 23/11/18-2020-КНИ2».
2. Л.1 – Актуализировать наименования рекомендуемого оборудования.
3. Л.2 – Уточнить рекомендуемую толщину нанесения смывки старой краски.
4. Л.3 – Актуализировать наименования рекомендуемых инъекционных растворов, добавить аналоги.
5. Л.6 – Исключить использование сухих смесей, содержащих цемент, для штукатурной отделки фасадов.
6. Л.7 – Описать допустимые способы механического удаления штукатурки с поверхности кладки. Исключить возможность применения ударного электроинструмента.
7. Л.8 – Исключить очистку кладки промывкой водой. Дополнить раздел информацией о технике безопасности при работе с опасными веществами.
8. Л.10 – Уточнить марку кирпича, откорректировать рекомендации по составу кладочной смеси после получения результатов лабораторных исследований кладочного раствора. Для кладочных составов заводского изготовления указать марку кладочной смеси по прочности.
9. Добавить технологические рекомендации по инъектированию стабильных трещин в кирпичной кладке.
10. Л.14 – Привести однозначные рекомендации по системе окраски лепного декора.
11. Л.15 – Исключить промывку камня с использованием аппарата высокого давления.
12. Л.20 – Исключить рекомендации заделки швов штукатурным составом.
13. Л.22 – Актуализировать наименование инъекционного раствора, привести аналоги.
14. Л.34 – Дополнить п.4.5 сведениями о необходимости согласования выбора типа окрасочной системы и колера с представителем КГИОП.
15. Л.40 – Рекомендации по применению сухого воздушно-абразивного струйно-вихревого метода очистки дополнить информацией о технике безопасности.
16. Л.42 – Обосновать рекомендацию просушки камня в течение 14 дней в п. 3.7.
17. Л.45 – П. 4.4 и п.4.5 доработать после получения результата лабораторных исследований, сухие смеси для устройства мозаичного бетона могут поставляться в готовом виде.
18. Отсутствуют технологические рекомендации по реставрационному ремонту металлических элементов, описанных в натурном обследовании.
19. Рекомендуется дополнить тома Т.12.3.2.2 и Т.12.3.3.3 оглавлением.

Приложение: документация № 01-24-97/22-0-0 от 19.01.2022.

**Начальник Управления по охране  
и использованию объектов  
культурного наследия**



**Е.Е. Ломакина**

Левхова В.В., 417-43-20  
Сундукова К.С., 314-20-62  
Захаров П.А., 710-48-50  
Зарембо Я.В., 710-48-50  
Любас А.Н., 710-45-58