

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, для субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге

от 19.08.2020

№ УРОИФ--1593/20

В соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А, пом. 20-Н.

Район Санкт-Петербурга: Московский

Кадастровый номер: 78:14:0007636:1716

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 52,9 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Целевое назначение: нежилое

2. Санкт-Петербургскому государственному казенному учреждению «Имущество Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 266 666,67 (один миллион двести шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 копеек)

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости:

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом».

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: отсутствует.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям: 15 (пятнадцать) кВт.

Заместитель председателя Комитета

А.Р.Якушев

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 68СВБ50029АВ2В9F4764Е69354D72BF2  
Владетель Якушев Александр Ростиславович  
Действителен с 20.12.2019 по 20.12.2020

## ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 21.08.2020 г., поступившего на рассмотрение 21.08.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
<b>21.08.2020</b>	№ <b>99/2020/343992965</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:14:0007636:1716</b>	

Номер кадастрового квартала:	78:14:0007636
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:14:7636:8:23:5
Адрес:	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 192-194, литера А, помещение 20-Н
Площадь:	52,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8722776.41

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
<b>21.08.2020 № 99/2020/343992965</b>		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<b>78:14:0007636:1716</b>
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:14:0007636:1029	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Быкова Виктория Евгеньевна №78-12-648, ГУП "ГУИОН"	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.



<b>Помещение</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> :	Всего разделов:
<b>21.08.2020</b>	№ <b>99/2020/343992965</b>		
Кадастровый номер:		<b>78:14:0007636:1716</b>	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Проведен кадастровый учет изменений помещения в части уточнения площади с 41,0 кв.м на 52,9 кв.м в результате выполненной перепланировки. Акт Межведомственной комиссии при администрации Московского района Санкт-Петербурга от 12.10.2016 № 383/2016. Наружные границы помещения не изменились. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Егорова Евгения Александровна

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2

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

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.08.2020 № 99/2020/343992965	
Кадастровый номер:	<b>78:14:0007636:1716</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Санкт-Петербург
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 881945.1 от 14.12.1999
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правоприязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

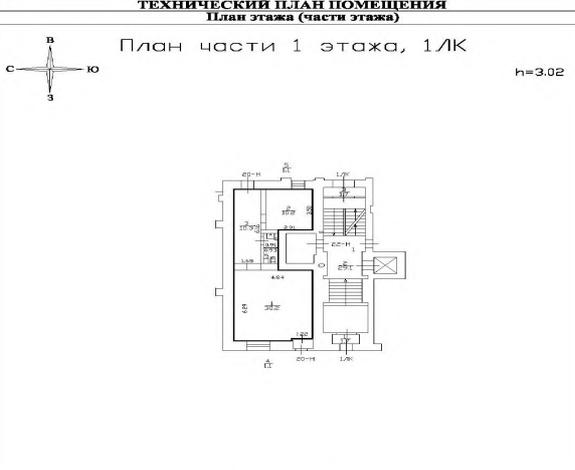


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)**

<b>Помещение</b>			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов: _____
20.04.2020 № 78/001/004/2020-52524		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:14:0007636:1716	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

<p><b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b> План этажа (части этажа)</p> <p>План части 1 этажа, 1/К</p> <p style="text-align: right;">h=3.02</p>  <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> <p><b>Условные обозначения:</b> Часть границы геометрической фигуры:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px;"></td> <td>- существующего помещения</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- стена с окном и дверью</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- лестница</td> </tr> <tr> <td></td> <td>- дверь остекленная на балкон</td> </tr> </table>		- существующего помещения		- стена с окном и дверью		- лестница		- дверь остекленная на балкон	<p>Масштаб 1: _____</p> <p style="text-align: center;">200</p>
	- существующего помещения								
	- стена с окном и дверью								
	- лестница								
	- дверь остекленная на балкон								

<b>ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Абрамова Е. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>
---	--------------------------	--

М.П.



## СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Московский	Улица	Московский проспект	
Номер дома	192-194	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Московский проспект, дом 192-194

Тип здания:

Капитальное  
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

<input type="checkbox"/> здание	<input type="checkbox"/> часть здания
<input type="checkbox"/> сооружение	<input type="checkbox"/> часть сооружения
<input checked="" type="checkbox"/> помещение(я)	<input type="checkbox"/> часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета \*:

20-Н

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду \*\*:

20-Н

Занимаемые этажи:

1-й этаж  
 2-й этаж (с лифтом)  
 2-й этаж (без лифта)  
 Выше 2-го (с лифтом)  
 Выше 2-го (без лифта)  
 Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)  
 Подвал (с заглублением более 1.5 м)  
 Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)  
 Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

Электроснабжение  
 Водоснабжение  
 Отопление  
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета \*:

Электроснабжение  
 Водоснабжение  
 Отопление  
 Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды \*\*:

<input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение	<input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/> Отопление	<input checked="" type="checkbox"/> Канализация

Технический этаж

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	8
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	9
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

52.9

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

52.9      20-Н

Коэффициент потребительских качеств \*\*\*:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже,

с учетом коэффициента потребительских качеств \*\*\*(кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

52.9

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 52.9 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/не-верно (не нужно зачеркнуть)

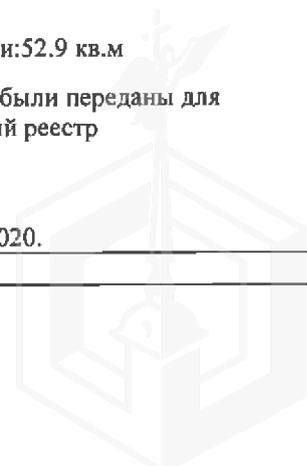
Сведения о перепланировке и т.д.

Сведения представлены в соответствии с выпиской ЕГРН №78/001/004/2020-52524 от 20.04.2020.

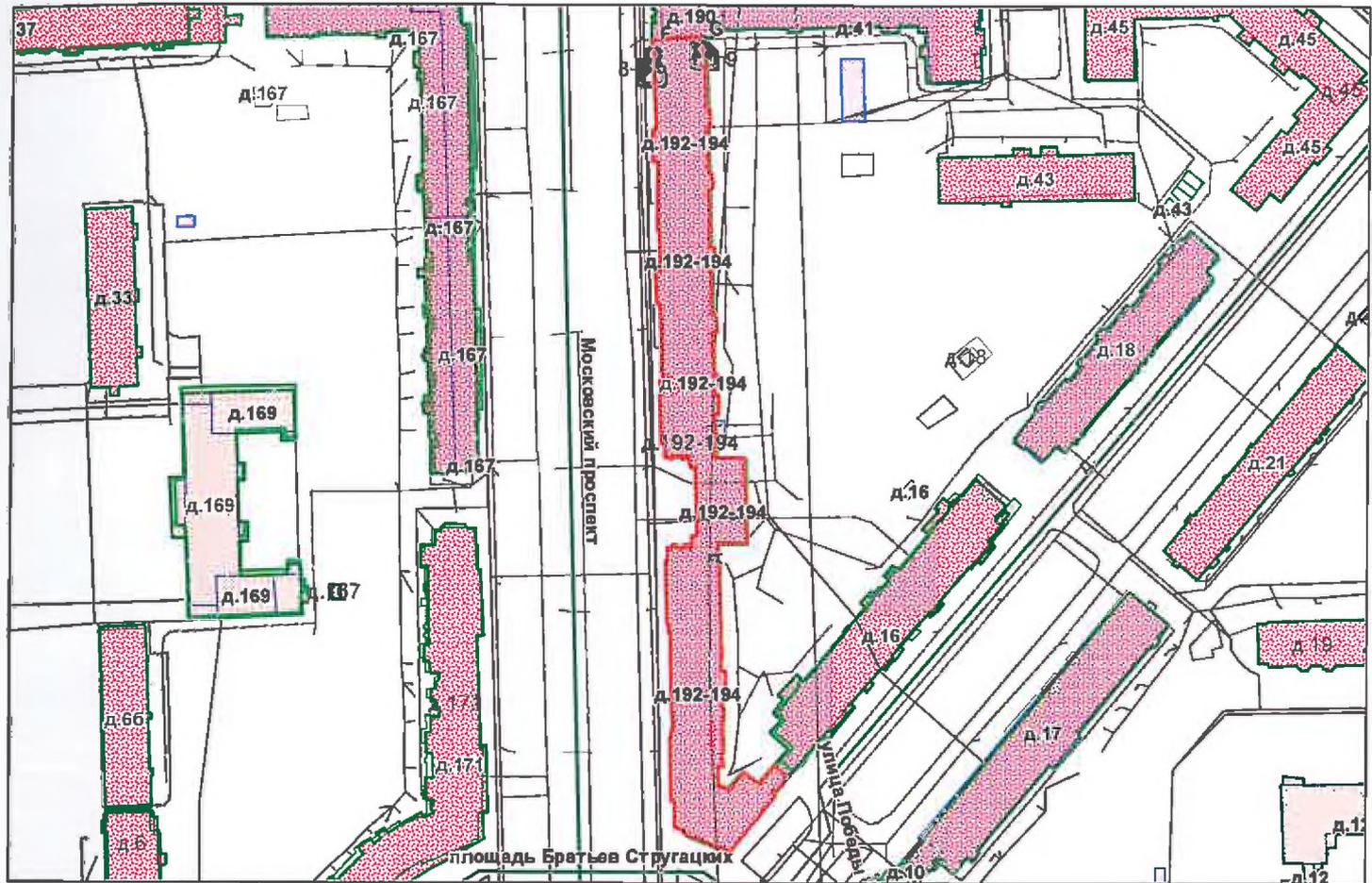
\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

\*\* не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

\*\*\* не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета



## 2. Схема расположения входов.



— границы строения

Дополнительные сведения о строении: \_\_\_\_\_

## 3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	F	8	114062.52	86321.65	
2	G	9	114078.11	86326.91	

Исполнитель: Осипова Н.С.  
 И.о. начальника филиала ГУП  
 «ГУИОН»-ПИБ Юго-Западное:  
 Дата: 19 мая 2020 года

*Осипова*  
 Т.В. Махова

Район:

Московский





Итого "Ленэнерго"  
167461  
Численность

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

**А К Т  
об осуществлении технологического присоединения**

№ 15-33662

от "10" 12 20 15 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015 г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемый в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **15 (пятнадцать) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилое помещение (магазин)	г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А, пом. 20Н



167461  
Иванов

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ кабельного киоска № 037 (через распределительную сеть дома)	ПС-20 ф. 20-305 (ТП 4301, РП 4264)	контактное соединение коммутационного аппарата 0,38 кВ в кабельном киоске № 037 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 192-194, лит. А по Московскому проспекту (через распределительную сеть дома)	0,38	15	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № _____												

Прочие сведения:

Акт об осуществлении технологического присоединения:  
№ 13-25032-ЮР-745 (рег. №139126 от 13.10.2014г.) – аннулируется.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

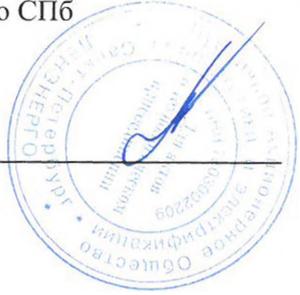
**Сетевая организация:**  
ПАО «Ленэнерго»

**Заявитель:**  
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Председатель Комитета

Тарараксин Л.В.



Лудинова Ю.В.






ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АКТ**  
**обследования объекта нежилого фонда**

Санкт-Петербург

«26» мая 2020 года

Обследование начато в «15» ч. «40» мин.

Обследование окончено в «15» ч. «50» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «25» мая 2020 г. № 3025-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Корушовой Е.О., специалистом 1-й категории отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М. в присутствии:

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 192-194, литера А, помещение 20-Н (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:14:0007636:1716.

**Реестровый номер Объекта (при наличии):** 0013К1239Н0001.

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии):** площадь 52,9 кв.м; первый этаж; отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора; электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

(Общие сведения об Объекте: площадь, этаж, вход, наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, газоснабжения, иного)

**Статус объекта культурного наследия:** отсутствует.

**Основание пользования (при наличии):** отсутствует.

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация (фотоаппарат OLYMPUS Tough, рег. номер ВН1903165).

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** выписки из ЕГРН от 20.04.2020 № 78/001/004/2020-52524, приложенной к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.05.2020 № 04-07-10819/20-0-0 (вх. от 15.05.2020 № 01-16-374/18-3-0).

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

Обеспечен

Не обеспечен

**Объект:**

Используется

Не используется

В

**Состояние Объекта\*:**

- Евростандарт                       Удовлетворительное  
 Отличное                               Неудовлетворительное  
 Нормальное

**Вид использования Объекта:** не используется.

**Пользователь:** отсутствует.

**Перепланировка/переустройство:** в ч.п. 2 Объекта установлен душевой поддон (фото № 6).

**Иные лица, использующие Объект:** не выявлены.

**Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> электроснабжения _____<br><small>(указывается основание подключения (при наличии)**</small> | <input checked="" type="checkbox"/> водоснабжения/водоотведения _____<br><small>(указывается основание подключения (при наличии)**</small> |
| <input type="checkbox"/> газоснабжения _____<br><small>(указывается основание подключения(при наличии)**</small>                | <input checked="" type="checkbox"/> теплоснабжения _____<br><small>(указывается основание подключения(при наличии)**</small>               |

**Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:**

- применяется                               не применяется

**Дополнительная информация:** доступ на Объект обеспечен представителем Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга».

**Выявленные нарушения:** несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

**Приложение:**

Фототаблица

Выписка из ЕГРН

**Иное: -.**

\_\_\_\_\_  
Главный специалист  
(должность лица, проводившего обследование)

*(подпись)*

Е.О.Корушова  
(фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
Специалист 1-й категории  
(должность лица, проводившего обследование)

*(подпись)*

Ю.М.Мальшко  
(фамилия, имя, отчество)

**Копия акта получена\*\*\***

\_\_\_\_\_  
(ФИО, должность уполномоченного лица (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

\* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт Петербурга»

\*\*Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

\*\*\* Предоставляется по запросу заинтересованного лица

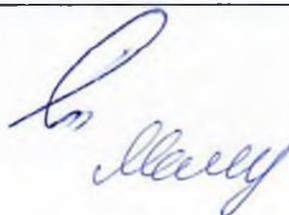


Приложение к Акту обследования объекта нежилого фонда  
от 26.05.2020 по адресу: Санкт-Петербург, Московский  
проспект, дом 192-194, литера А, помещение 20-Н

Фото № 1	
Описание:	Адресная табличка на фасаде здания, отдельный вход с улицы и окно Объекта.
Фото № 2	
Описание:	Вид на отдельный вход со двора на Объект.

Главный специалист

Специалист 1-й категории



Корушова Е.О.

Малышко Ю.М.

Приложение к Акту обследования объекта нежилого фонда  
от 26.05.2020 по адресу: Санкт-Петербург, Московский  
проспект, дом 192-194, литера А, помещение 20-Н

Фото № 3	 A black and white photograph showing an interior room. The floor is covered in square tiles. On the left, there is a radiator. A window is visible in the background, looking out onto a street. To the right, there is a wall with a door and a radiator.
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 1).
Фото № 4	 A black and white photograph showing an interior room. The floor is covered in square tiles. A radiator is visible on the right wall. A window is on the right wall, and a door is visible in the background.
Описание:	Вид внутри Объекта (ч.п. 1).

Главный специалист

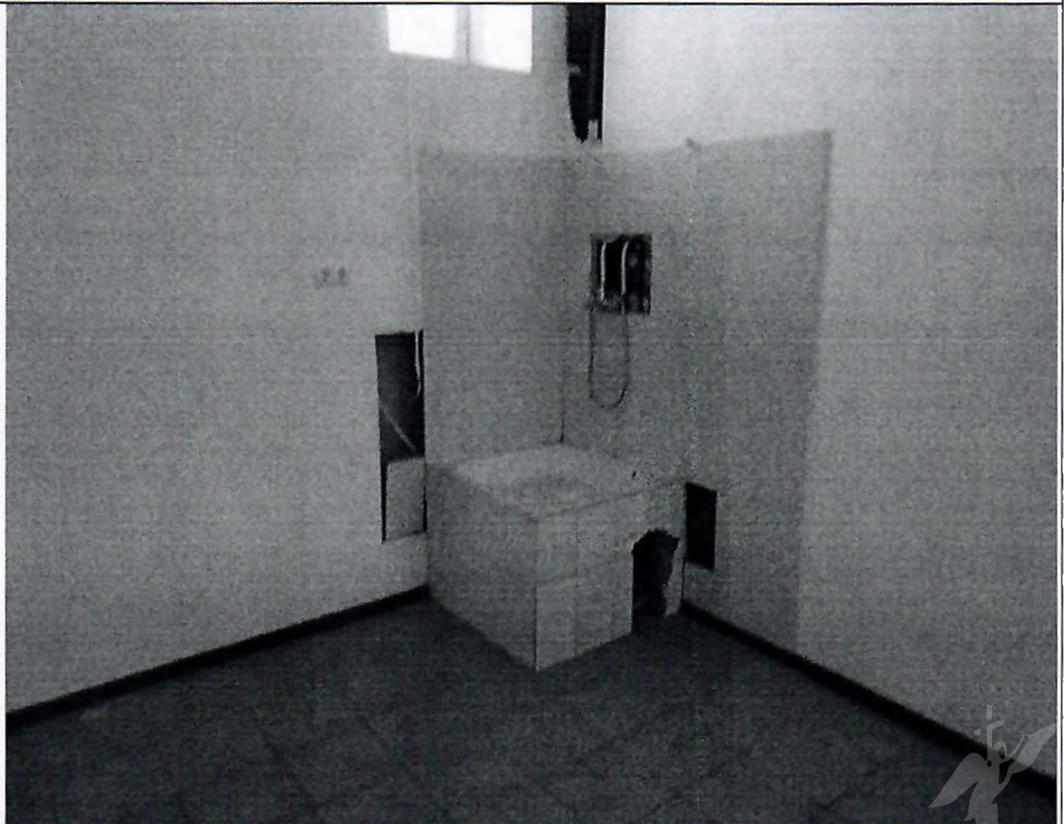
Специалист 1-й категории



Корушова Е.О.

Мальшко Ю.М.

Приложение к Акту обследования объекта нежилого фонда  
от 26.05.2020 по адресу: Санкт-Петербург, Московский  
проспект, дом 192-194, литера А, помещение 20-Н

Фото № 5	
Описание:	Вид в ч.п. 3 Объекта.
Фото № 6	
Описание:	Вид в ч.п. 2 Объекта (установлен душевой поддон).

Главный специалист

Специалист 1-й категории



Корушова Е.О.

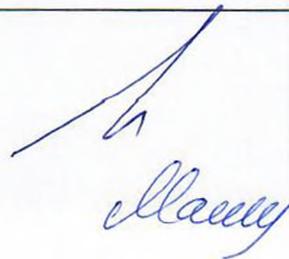
Малышко Ю.М.



Фото № 7	
Описание:	Вид в ч.п. 4 Объекта.
Фото № 8	
Описание:	Вид в ч.п. 5 Объекта.

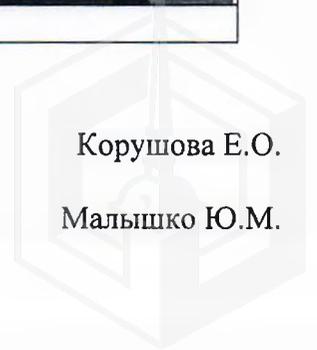
Главный специалист

Специалист 1-й категории



Корушова Е.О.

Мальшко Ю.М.





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  
<http://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Начальнику Управления  
приватизации и арендных  
отношений  
ГКУ «Имущество  
Санкт-Петербурга»

**Ворохобиной О.А.**

№01-25-10320/20-0-1 от 15.06.2020 –  
№ 01-25-10320/20-0-0 от 11.06.2020  
Рег. № 01-25-10320/20-0-0 от 11.06.2020

**Уважаемая Ольга Анатольевна!**

Рассмотрев Ваше обращение, сообщаем следующее.

Объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 192-194, лит. А частично является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом».

В отношении выявленных объектов культурного наследия утверждение охранных обязательств собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия согласно положениям статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) не осуществляется, ранее охрannое обязательство в отношении помещения 20-Н не заключалось.

Согласно статье 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В силу статьи 48 Федерального закона лицо, у которого возникает право владения и пользования выявленным объектом культурного наследия, обязано выполнять требования, установленные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта вне зависимости от того имеется охрannое обязательство или оно отсутствует.

**Начальник Юридического управления –  
юрисконсульт КГИОП**

**Ж.Г.Трушина**

Никитин Д.В., 417-43-10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7F7BVF0092ABE23A4D1E3619127D4DEC  
Владелец Трушина Жанна Германовна  
Действителен с 03.04.2020 по 03.04.2021

**Краткие данные отчета об оценке рыночной арендной платы за объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 192-194, литера А, пом. 20-Н, кадастровый номер 78:14:0007636:1716**

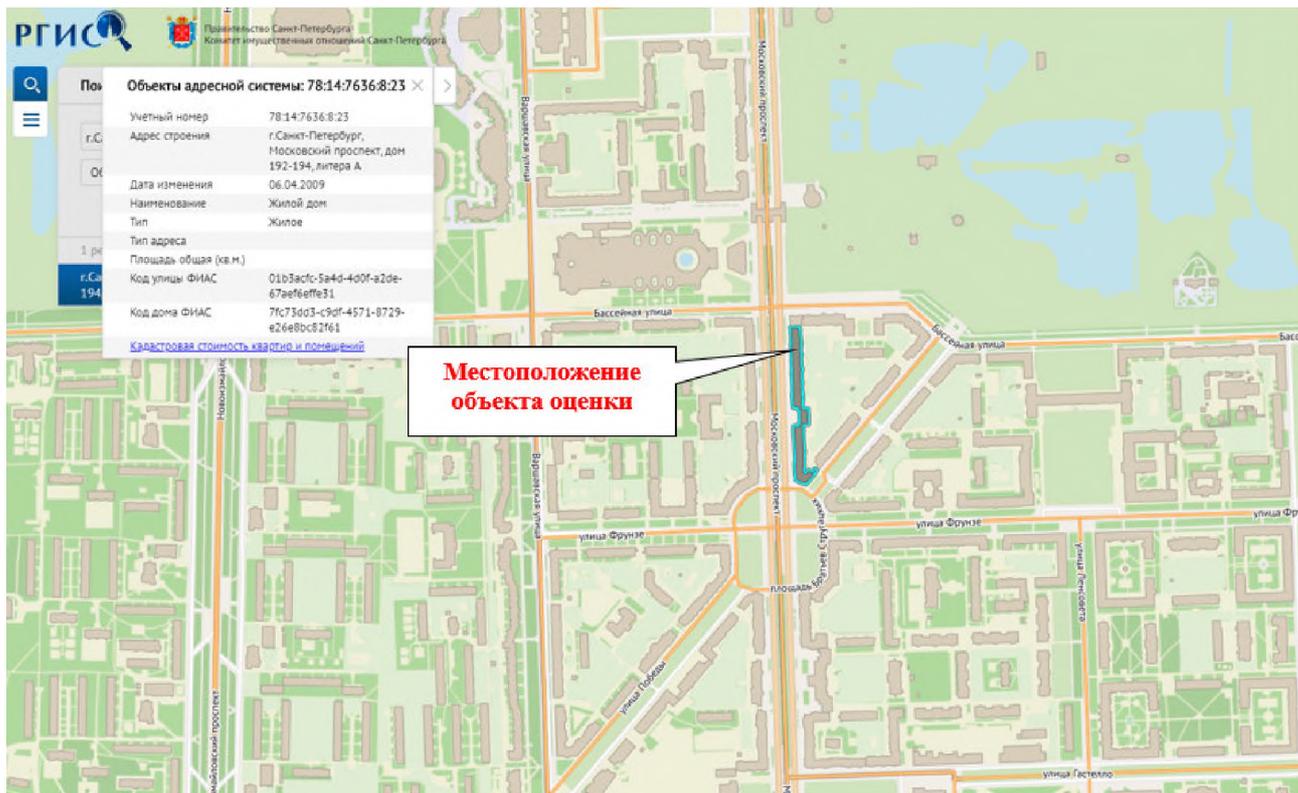
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.07.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.08.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1



**Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки**



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

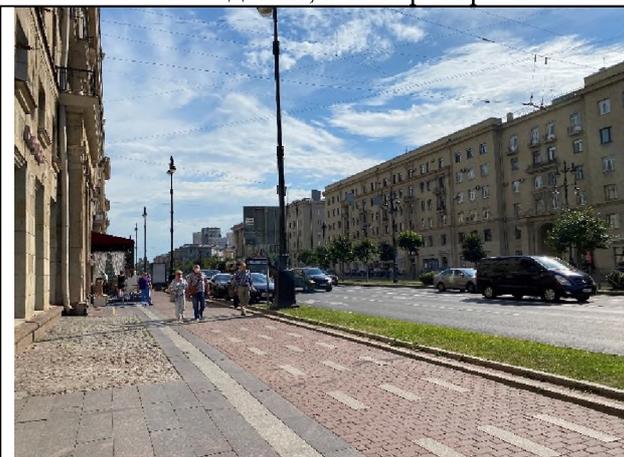


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект).



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект).

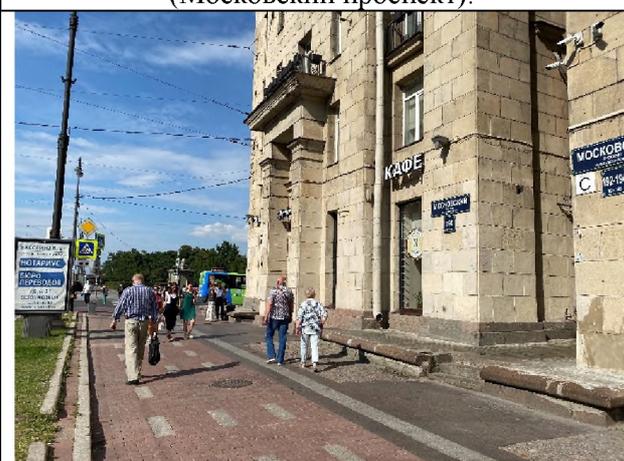


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Московского проспекта и Бассейной улицы).

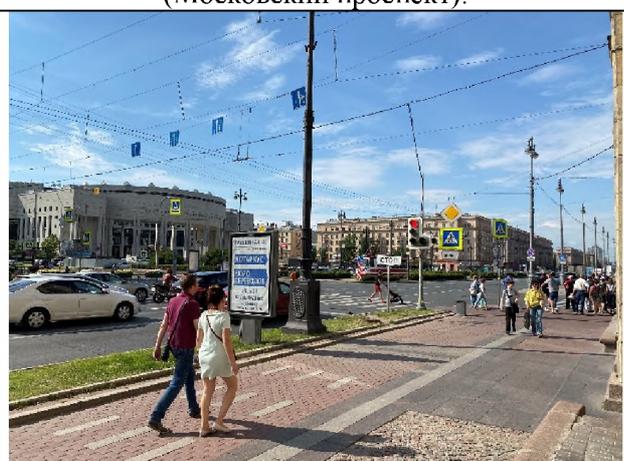


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Московского проспекта и Бассейной улицы).

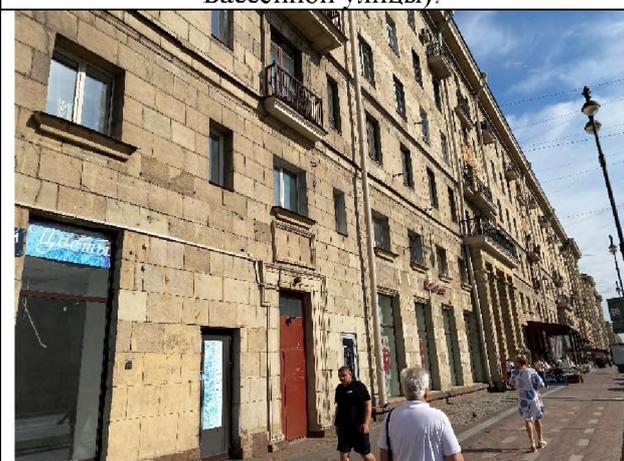


Фото 5. Здание размещения Объекта оценки.



Фото 6. Один отдельный вход в Объект оценки с Московского проспекта и окно, выходящее на Московский проспект.





Фото 27. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 28. Дворовое окружение Объекта оценки.



Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1951/2009
Этажность	7 этажей
Общая площадь здания	18 591,12 кв.м
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как удовлетворительное.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра и данным программного продукта MapInfo Объект оценки расположен в кирпичном здании.
Система доступа	не ограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
Лифт	нет данных
Возможность подъезда к зданию	с Московского проспекта
Расположение в квартале	на красной линии

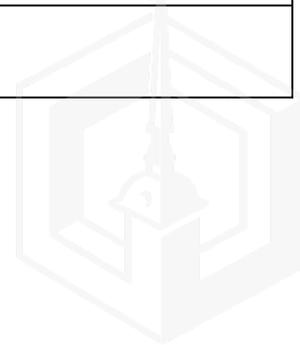
### 2.3. Описание встроенного помещения:

#### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из: комнат, санузла
Количество и типы входов	1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора
Ориентация окон	на улицу и во двор
Витринное остекление	есть
Общая площадь	52,9 кв. м
Текущее состояние Объекта оценки	нормальное
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолка	3,02 м
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> </ul>
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	зальная
Состояние внутренней отделки	нормальное
Инженерное оборудование	система охранной сигнализации – есть система пожарной безопасности – есть

### 2.3.2. Описание локального окружения

<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Московский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором находится Объект оценки, ограничен: Бассейной улицей, улицей Фрунзе, Московским проспектом, улицей Победы
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая / общественная
Объекты окружения	Московский парк Победы, Российская национальная библиотека, магазины, кафе, рестораны, аптеки и т.д.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Московский проспект
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к зданию	подъезд к Объекту оценки возможен с Московского проспекта
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	высокий
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм, туристы и т.п.
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	ближайшая ст. м «Парк Победы» расположена на расстоянии около 390 м
Маршруты общественных видов транспорта	ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Московскому проспекту (автобус №№ 3, 16, 26, 50; маршрутное такси №№ 3, 213, 226, 350; трамвай №№ 29, 45)
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличная»
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	ограничена
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	парковка ограничена



2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 192-194, литера А частично является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом».

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 7. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Ч.п.1.



Фото 8. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Ч.п.1.



Фото 9. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Ч.п.1.



Фото 10. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Ч.п.1.



Фото 11. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Ч.п.1.

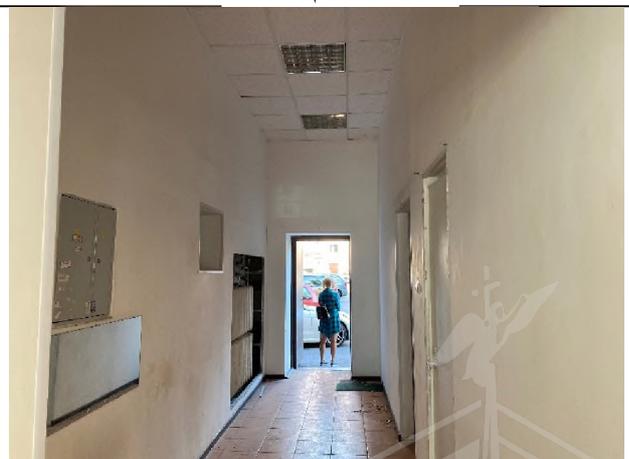


Фото 12. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Ч.п.3.





Фото 13. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.3.



Фото 14. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.3.

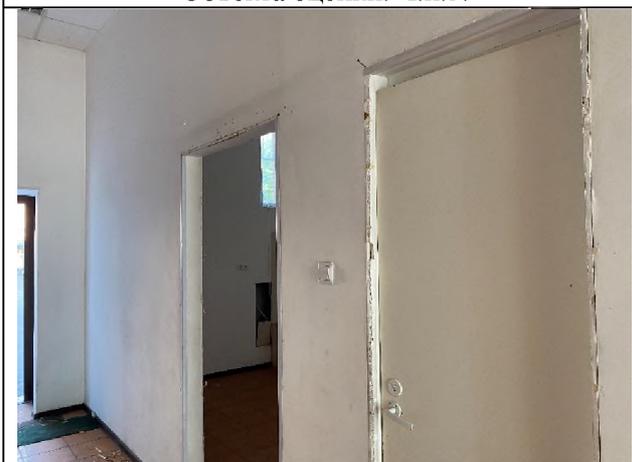


Фото 15. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.3.



Фото 16. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.4.

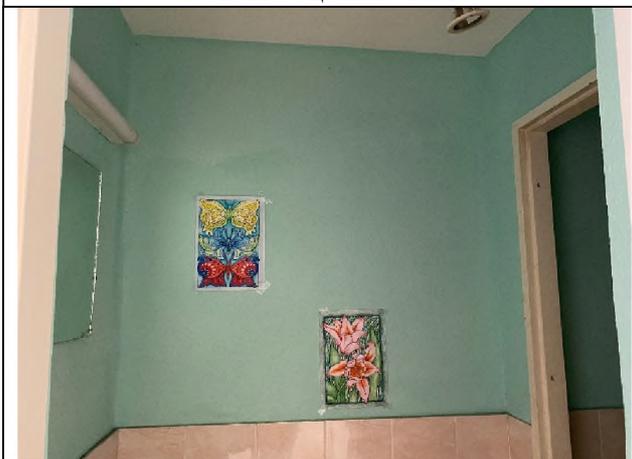


Фото 17. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.4.



Фото 18. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.5.



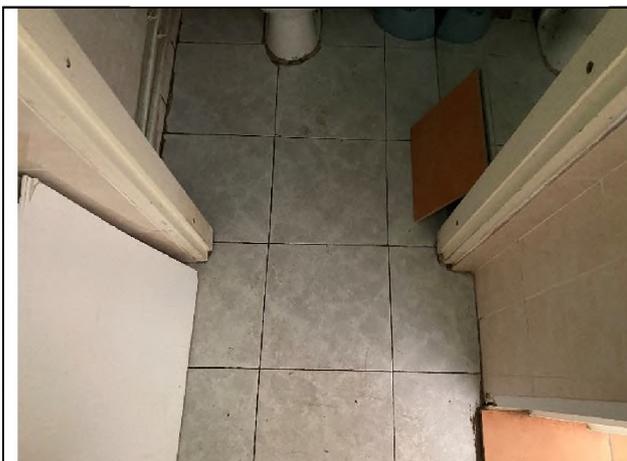


Фото 19. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.5.



Фото 20. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.2.

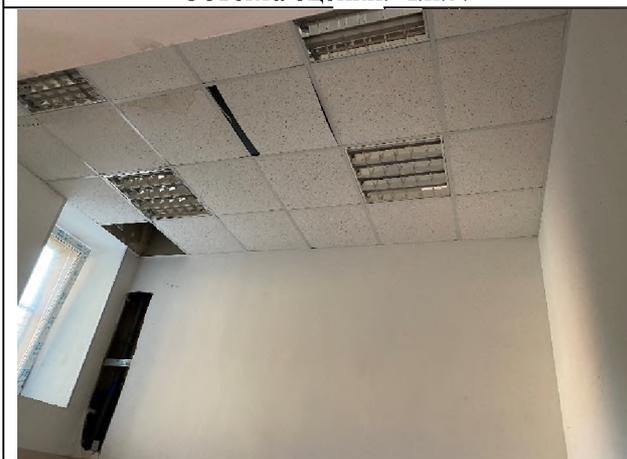


Фото 21. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.2.



Фото 22. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.2.



Фото 23. Состояние внутренней отделки  
Объекта оценки. Ч.п.3. Выход во двор.



Фото 24. Вход в Объект оценки со двора и окно  
Объекта оценки, выходящее во двор.





Фото 25. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 26. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 27. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 28. Дворовое окружение Объекта оценки.

#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение на красной линии, отличную обеспеченность общественным транспортом, интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки высокая), технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа с улицы, расположение помещения на первом этаже, наличие витринного окна, достаточно высокие потолки), а также конъюнктуру рынка коммерческой

недвижимости (ставки на торговую недвижимость выше и стоимость квадратного метра помещений данного назначения дороже, чем офисного) Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве торгового.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная величина годовой арендной платы за объект недвижимости (нежилое помещение 20-Н площадью 52,9 кв. м с кадастровым номером 78:14:0007636:1716), расположенный по адресу:

**Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 192-194, литера А,**  
по состоянию и в ценах на дату оценки, 20 июля 2020 г. составляет,

**1 520 000 (Один миллион пятьсот двадцать тысяч) руб. с учетом НДС и без учета КУ**

**и**

**1 266 666 (Один миллион двести шестьдесят шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть) руб. 67 коп. без учета НДС и без учета КУ**

и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».



**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

На основании запроса от 17.04.2020 г., поступившего на рассмотрение 17.04.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
<b>20.04.2020 № 78/001/004/2020-52524</b>		
Кадастровый номер:	<b>78:14:0007636:1716</b>	
Номер кадастрового квартала:	78:14:0007636	
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:14:7636:8:23:5	
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 192-194, литера А, помещение 20-Н	
Площадь, м²:	52,9	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):	8722776,41	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:14:0007636:1029	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Проведен кадастровый учет изменений помещения в части уточнения площади с 41,0 кв.м на 52,9 кв.м в результате выполненной перепланировки. Акт Межведомственной комиссии при администрации Московского района Санкт-Петербурга от 12.10.2016 № 383/2016. Наружные границы помещения не изменились.	
Получатель выписки:	Шульдина Татьяна, от имени представляемого по доверенности: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Абрамова Е. И. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.



Раздел 2

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

**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <b>2</b>
Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
<b>20.04.2020 № 78/001/004/2020-52524</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:14:0007636:1716</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Санкт-Петербург
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 881945.1 от 14.12.1999
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Абрамова Е. И.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>
	<small>(инициалы фамилия)</small>

М.П.

