

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 19.04.2021

№ УРОИФ--1129/21

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), среди субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организаций, образующих инфраструктуру поддержки малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, лит. А, пом. 3-Н.

Район Санкт-Петербурга: Петроградский

Кадастровый номер: 78:07:0003098:1205

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 123.7 кв. м

Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных 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 1 598 250,00 (один миллион пятьсот девяносто восемь тысяч двести пятьдесят рублей 00 копеек) (без учета НДС)

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 границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности I (участок ОЗРЗ-1(07)).

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

Заместитель  
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7D2997000AAD47A24357806CA28007C2  
Владелец Фёдоров Кирилл Валентинович  
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2022

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 3-Н площадью 123,7 кв.м, кад. №78:07:0003098:1205, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, литера А**

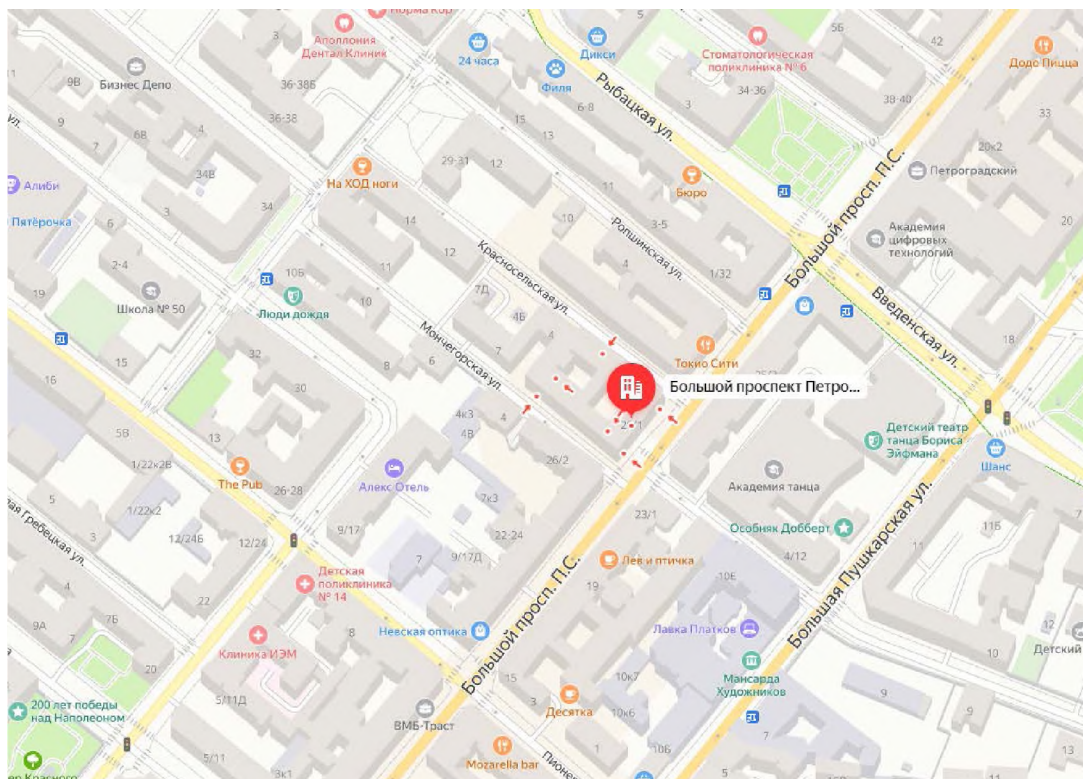
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.04.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.04.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рисунке ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 1 – Локальное местоположение объекта оценки

**2.2. Описание Объекта оценки**

**2.2.1. Описание здания, в котором расположено оцениваемое помещение**

*Описание здания*

Таблица №1

Характеристика	Значение
Наименование	Жилой дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:07:0003098:1006
Общая площадь, кв. м	6 817
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	7
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1906
Техническое состояние здания	Хорошее
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпич; перекрытия – н/д; крыша – н/д

Характеристика	Значение
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	28 643 898,29 <sup>1</sup>

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт<sup>2</sup>.

Таблица №2

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

## 2.2.2. Описание оцениваемого помещения

### Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Встроенное нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, литера А, пом.3-Н
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	есть
Общая площадь, кв. м	123,7
Занимаемый этаж	1
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Смешанная
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>
Кадастровый номер	78:07:0003098:1205
Кадастровая стоимость, руб.	519 766,37
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения <sup>3</sup>	Удовлетворительное

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

<sup>2</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda>

<sup>3</sup> Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

**Отличное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.

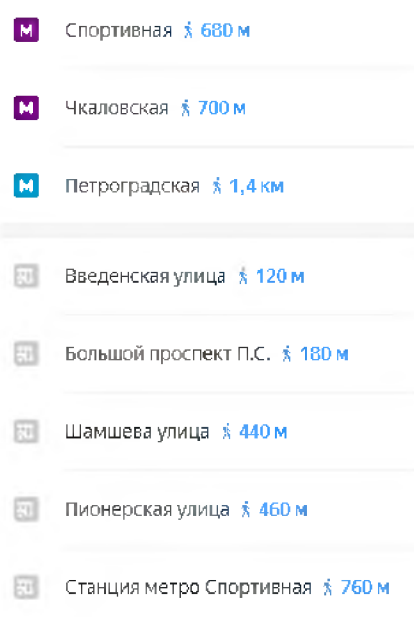
**Хорошее** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Наличие оборудования для бизнеса	нет

### 2.3. Описание местоположения

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 <p>Спортивная <math>\approx 680</math> м</p> <p>Чкаловская <math>\approx 700</math> м</p> <p>Петроградская <math>\approx 1,4</math> км</p> <p>Введенская улица <math>\approx 120</math> м</p> <p>Большой проспект П.С. <math>\approx 180</math> м</p> <p>Шамшева улица <math>\approx 440</math> м</p> <p>Пионерская улица <math>\approx 460</math> м</p> <p>Станция метро Спортивная <math>\approx 760</math> м</p>
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. На помещение не зарегистрировано обременений (ограничений).

**Удовлетворительное** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**Неудовлетворительное** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

### Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

### Анализ участка как застроенного:

#### *Результаты анализа наиболее эффективного использования*

Таблица №5

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояния оцениваемого объекта было установлено как неудовлетворительное. На дату оценки эксплуатации в текущем состоянии возможна, однако, необходим косметический ремонт. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение – хорошее. Планировка оцениваемого помещения - смешанная. Площадь оцениваемого объекта – 278,4 кв.м. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под объект стрит-ритейл как наиболее доходный. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под стрит-ритейл после проведения ремонтных работ является финансово оправданным и максимально эффективным.
<b>Вывод</b>	<b>Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под объект стрит-ритейл после проведения необходимых ремонтных работ.</b>

## 2.6. Результаты проведения оценки

### **Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 23.03.2021 г., составляет:**

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР <sup>4</sup> и КП <sup>5</sup>	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 3-Н площадью 123,7 кв.м, кад. №78:07:0003098:1205, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, литера А	1 917 900,00	1 598 250,00

<sup>4</sup> Эксплуатационные расходы

<sup>5</sup> Коммунальные платежи



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.04.2021, поступившего на рассмотрение 27.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

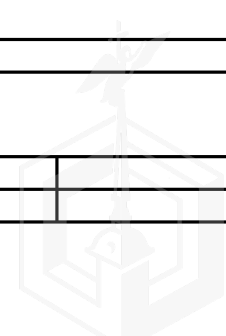
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46749680	
Кадастровый номер:	78:07:0003098:1205
Номер кадастрового квартала:	78:07:0003098
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7:3098:1:1:5
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой П.С., д. 28/1, литера. А, пом. 3-Н
Площадь:	123.7
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.:	519766.37
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:07:0003098:1006
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46749680			
Кадастровый номер:		78:07:0003098:1205	
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:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ваулина Анастасия Андреевна, действующий от имени заявителя - САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" на основании документа:	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			

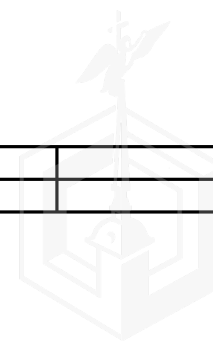
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46749680	
Кадастровый номер:	78:07:0003098:1205

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-4/2001-374.1 05.02.2001 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

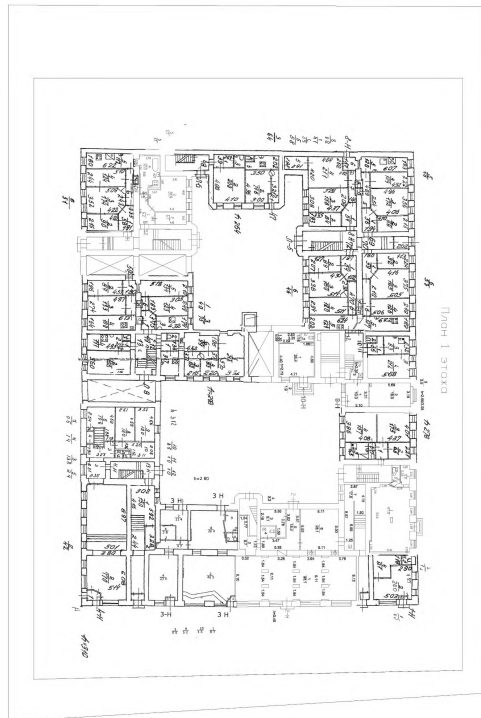
М.П.





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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46749680			
Кадастровый номер: 78:07:0003098:1205		Номер этажа (этажей): 1	



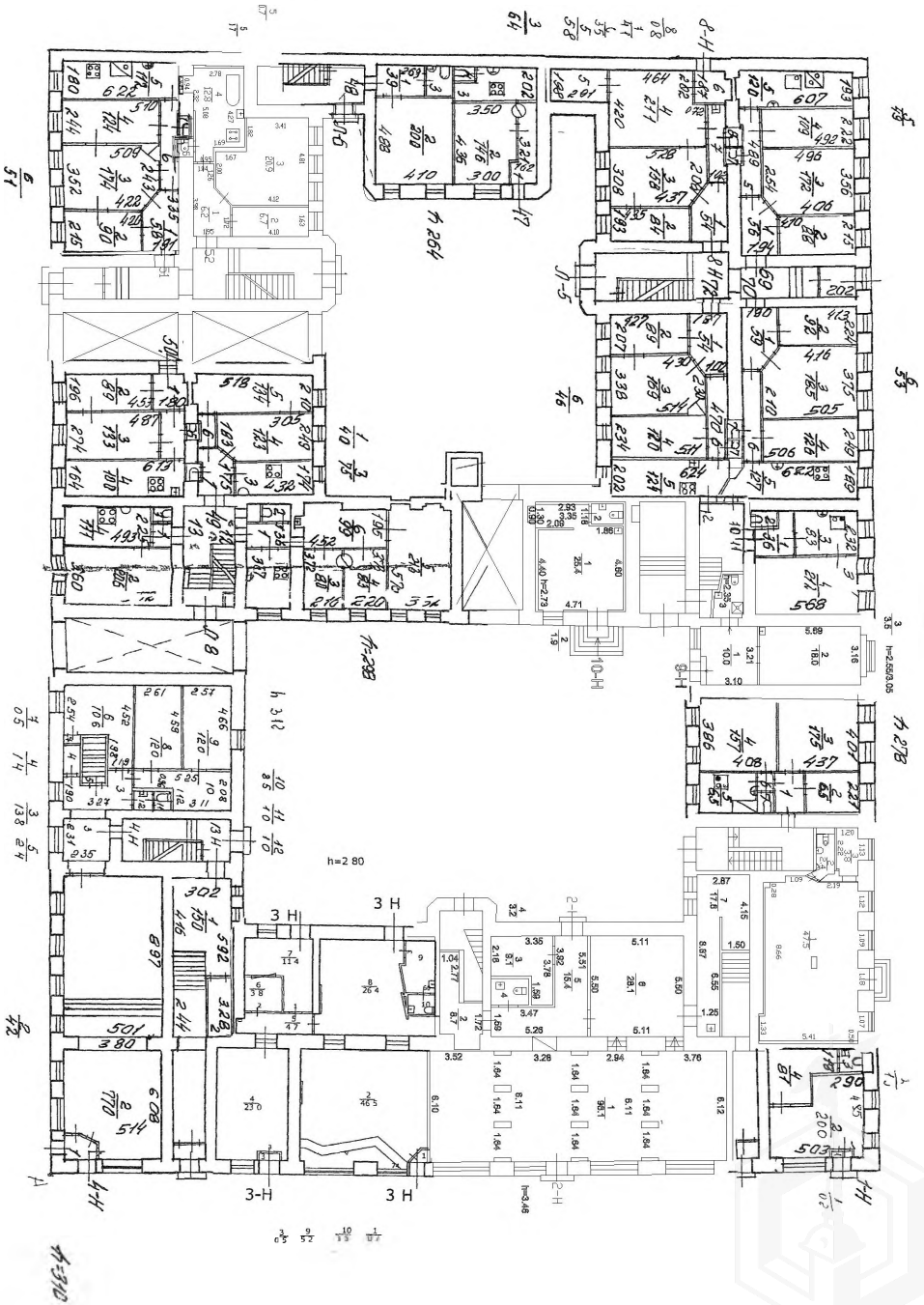
Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



PLANCH 1 STORIA



## СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Петроградский	Улица	Большой проспект П.С.	
Номер дома	28/1	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Большой проспект П.С., дом 28; Мончегорская улица, дом

1-3: Красносельская улица, дом 2

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 \*:

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

3-Н	3-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:	2	1,4
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	2,5
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

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):

123.7	
123.7	3-Н
123.7	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 123.7 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.

Справка изготовлена согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-002/2020-23127263 от 23.09.2020

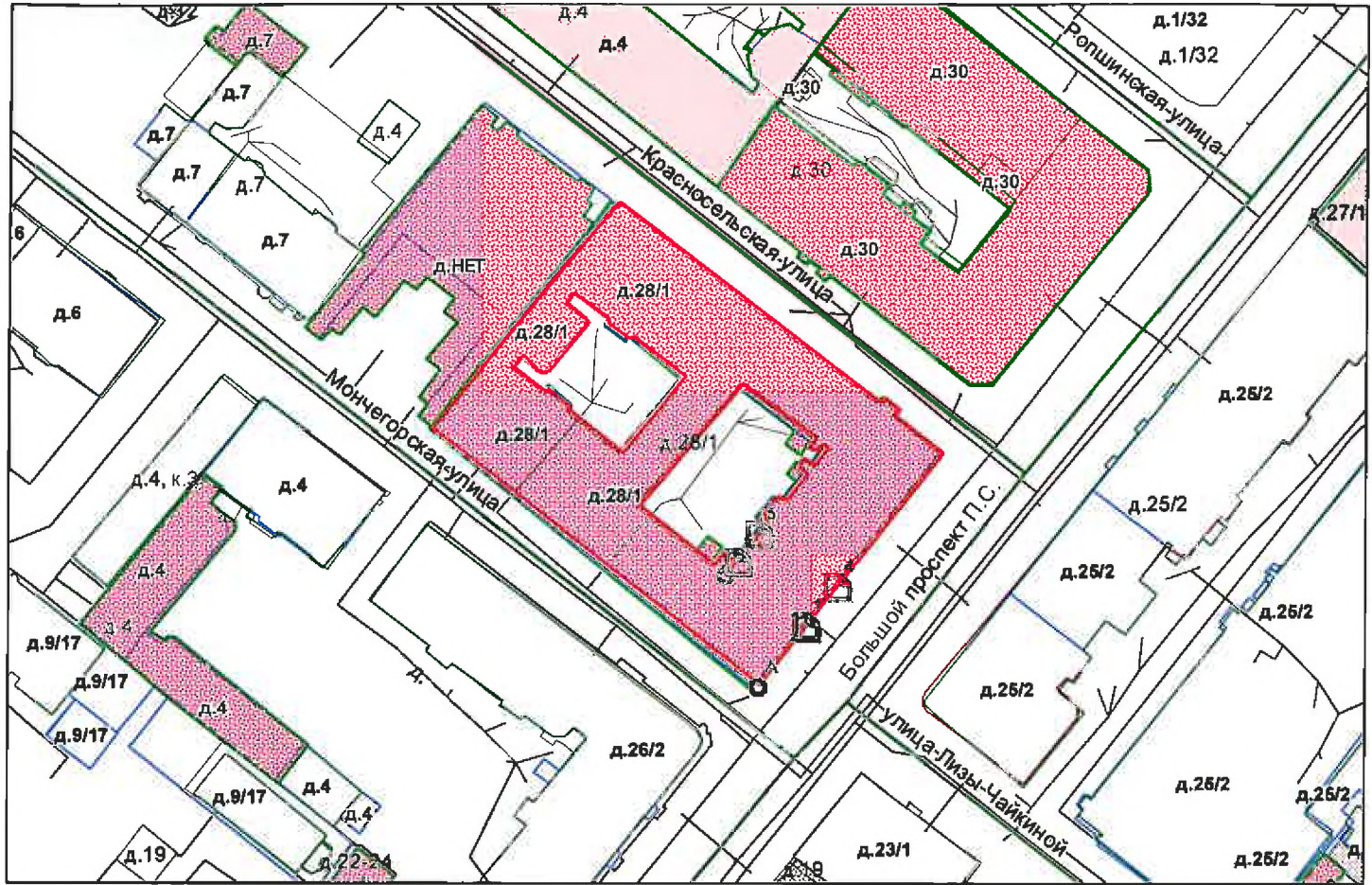
\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

\*\* 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	А	1	112669.42	96600.80	
2	В	2	112659.05	96610.80	
3	А	4	112674.24	96606.93	
4	В	5	112662.35	96614.82	

Исполнитель: Демьянова Л.С. *Л.С. Демьянова*

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» -  
ПИБ Центрального района:

*Н.В. Крайнова*

Район:

Петроградский

Дата: 12 октября 2020 года





Всего пронумеровано и  
прошнуровано 02 листа (ов)  
2020г.  
Начальник филиала  
ГУП «ГУИОН» ЦБЗ Центрального  
района Н.В. Крайнова





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

АКТ  
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«07» декабря 2020 года

Обследование начато в «10» ч. «00» мин.  
Обследование окончено в «10» ч. «30» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «04» декабря 2020 г. № 8134-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Шафиковым А.Р.; главным специалистом отдела контроля имущества Ефремовым Я.Д.

в присутствии: \_\_\_\_\_

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1, лит. А, пом. 3-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:07:0003098:1205.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0016K0201H0001.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): Площадь: 123,7 кв. м. Этаж: 1. Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план, предоставленный письмом Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.11.2020 № 04-07-23917/20-0-0 (вх. № 01-16-933/20-2-0 от 10.11.2020) (далее – План).

**В результате проведения обследования установлено:**

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

		В			
--	--	---	--	--	--

**Состояние Объекта\*:**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Евростандарт          | <input type="checkbox"/> Удовлетворительное   |
| <input type="checkbox"/> Отличное              | <input type="checkbox"/> Неудовлетворительное |
| <input checked="" type="checkbox"/> Нормальное |   |

**Вид использования Объекта:** не используется.

**Пользователь:** отсутствует.

**Перепланировка/переустройство:** не соответствует Плану:

- оборудована ниша в ч.п. 4 (фото № 6);
- установлена перегородка с дверным проемом в ч.п. 4 (фото № 7);
- заложен проход между ч.п. 6 и ч.п. 7 (фото № 5);
- между ч.п. 2 и 8 оборудованы 2 прохода (фото № 4);
- заложен дверной проем в ч.п. 7, оборудовано окно.

**Иные лица, использующие Объект:** отсутствуют.

**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>               |

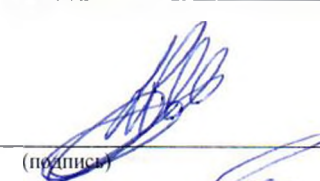
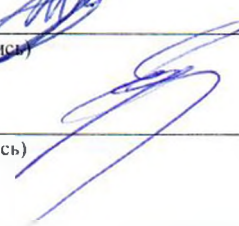
**Дополнительная информация:** доступ на Объект обеспечен представителем Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Петроградского района Санкт-Петербурга».

**Выявленные нарушения:** не соответствие планировки Объекта Плану.

**Приложение:**

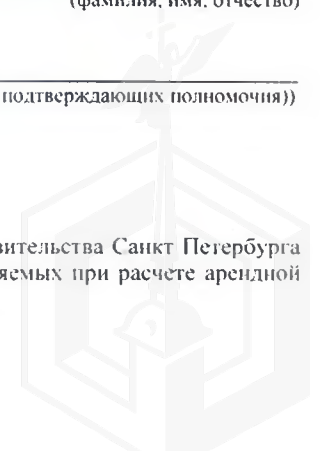
- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Фототаблица | <input checked="" type="checkbox"/> Копии документов технического учета |
|---|---|

Иное: отсутствует.

<u>Главный специалист</u> <small>(должность лица, проводившего обследование)</small>	 <small>(подпись)</small>	<u>Шафиков А.Р.</u> <small>(фамилия, имя отчество)</small>
<u>Главный специалист</u> <small>(должность лица, проводившего обследование)</small>	 <small>(подпись)</small>	<u>Ефремов Я.Д.</u> <small>(фамилия, имя, отчество)</small>
_____ <small>(должность лица, присутствующего при проведении обследования)</small>	<small>(подпись)</small>	<small>(фамилия, имя, отчество)</small>


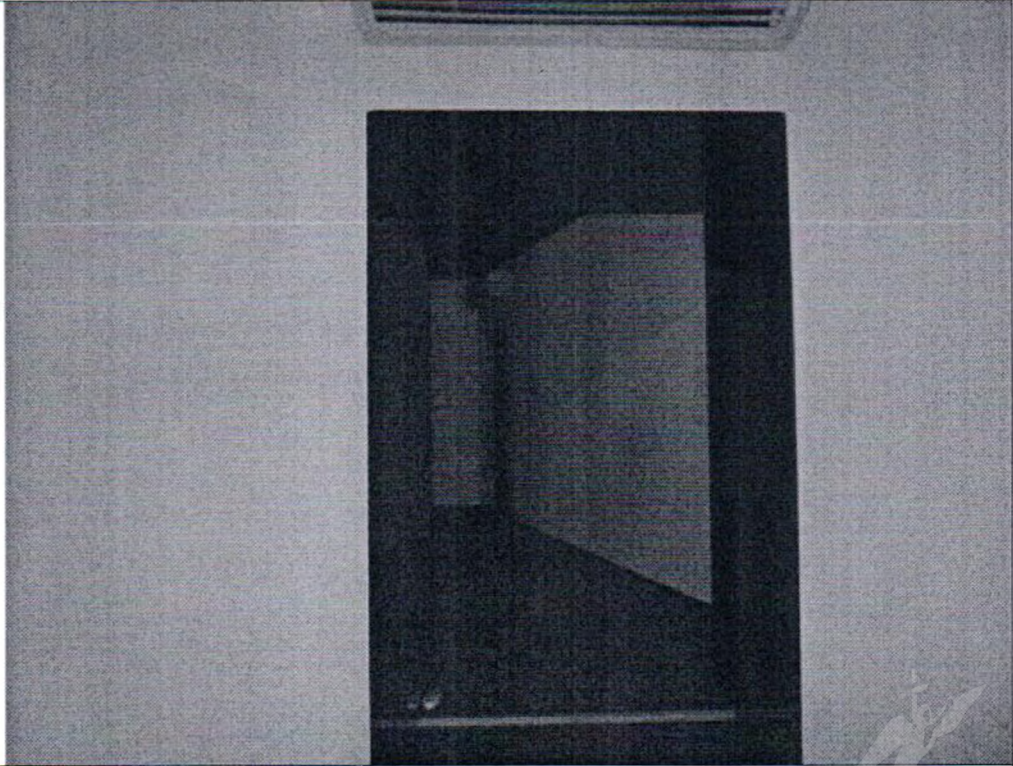
Копия акта получена\*\*\* \_\_\_\_\_  
(ФИО, должность уполномоченного лица (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

\* 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 от 07.12.2020  
в соответствии с Приказом от 04.12.2020 № 8134-ПО  
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1,  
лит. А, пом. 3-Н.

### ФОТОТАБЛИЦА

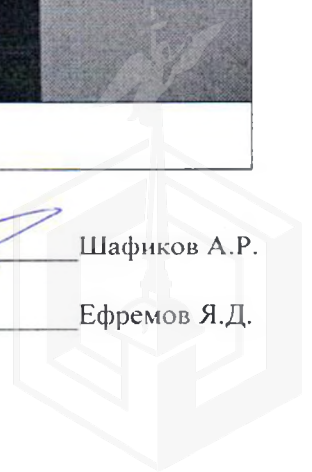
Фото № 1	
Описание:	Вход в Объект.
Фото № 2	
Описание:	

Главный специалист \_\_\_\_\_

Шафиков А.Р.

Главный специалист \_\_\_\_\_

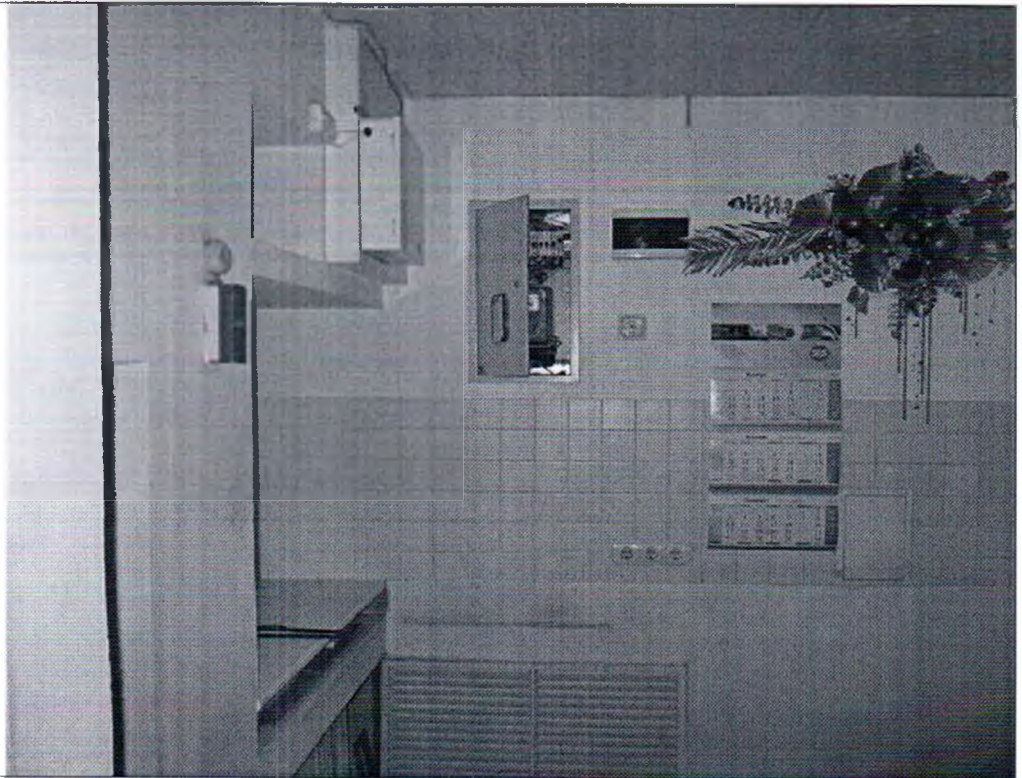
Ефремов Я.Д.





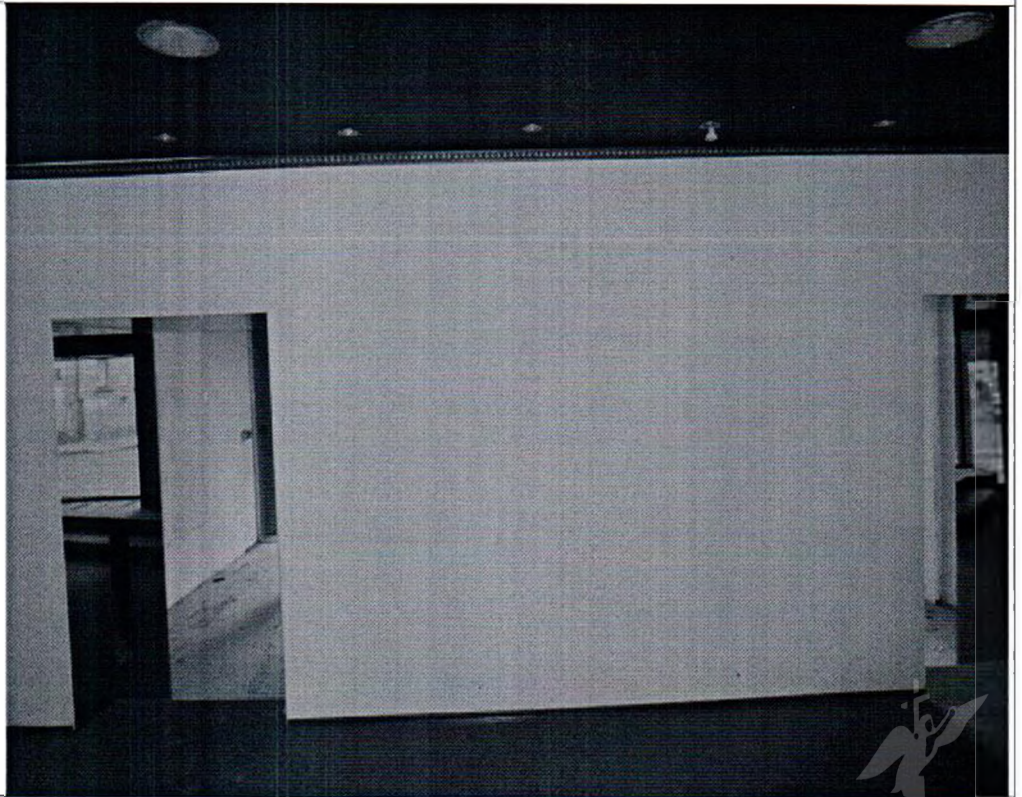
Приложение к Акту обследования от 07.12.2020  
в соответствии с Приказом от 04.12.2020 № 8134-ИО  
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1,  
лит. А, пом. 3-Н.

Фото № 3



Описание:

Фото № 4



Описание: между ч.п. 2 и 8 оборудованы 2 прохода

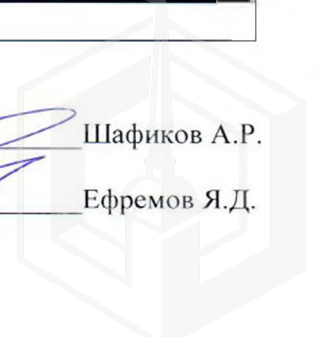
Главный специалист \_\_\_\_\_

Главный специалист \_\_\_\_\_

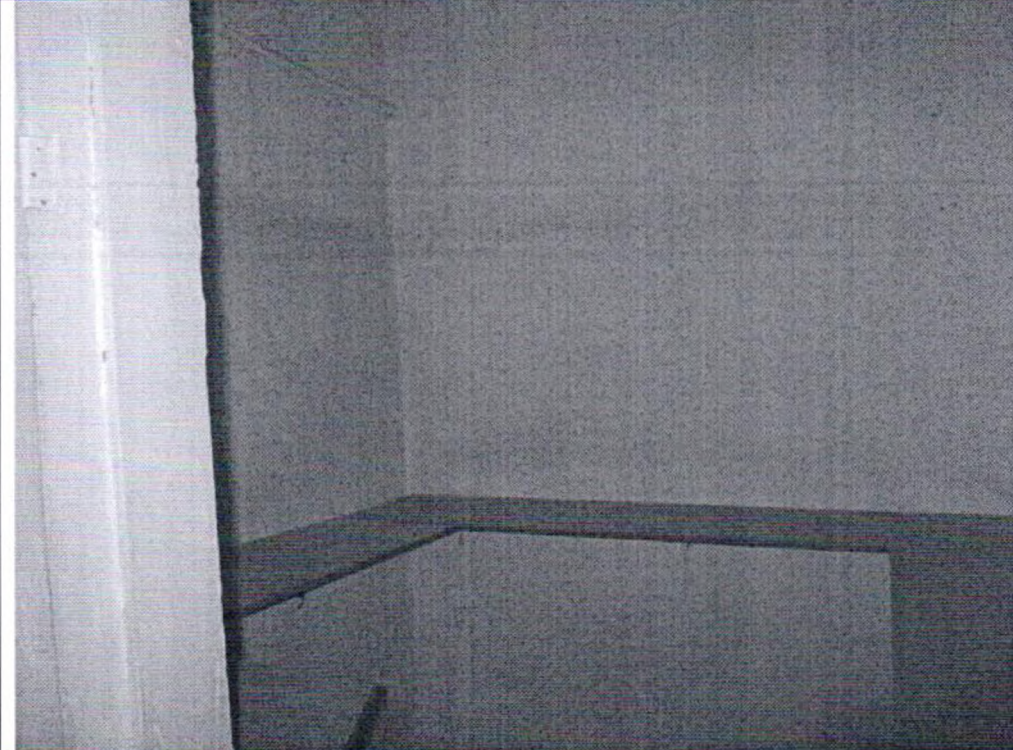
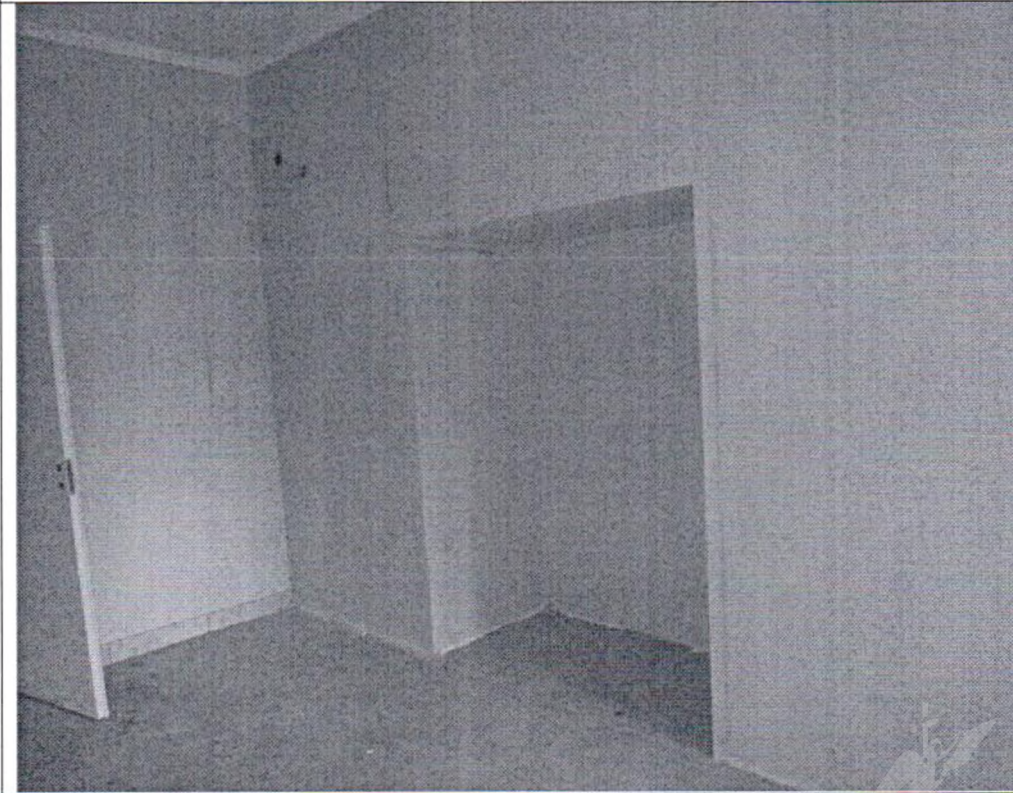
Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, positioned over the signature lines.

Шафиков А.Р.

Ефремов Я.Д.



Приложение к Акту обследования от 07.12.2020  
в соответствии с Приказом от 04.12.2020 № 8134-ПО  
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1,  
лит. А, пом. 3-Н.

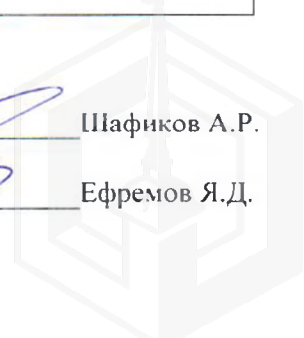
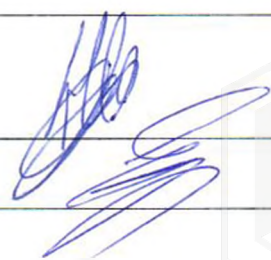
Фото № 5	
Описание:	заложен проход между ч.п. 6 и ч.п. 7
Фото № 6	
Описание:	оборудована ниша в ч.п. 4

Главный специалист \_\_\_\_\_

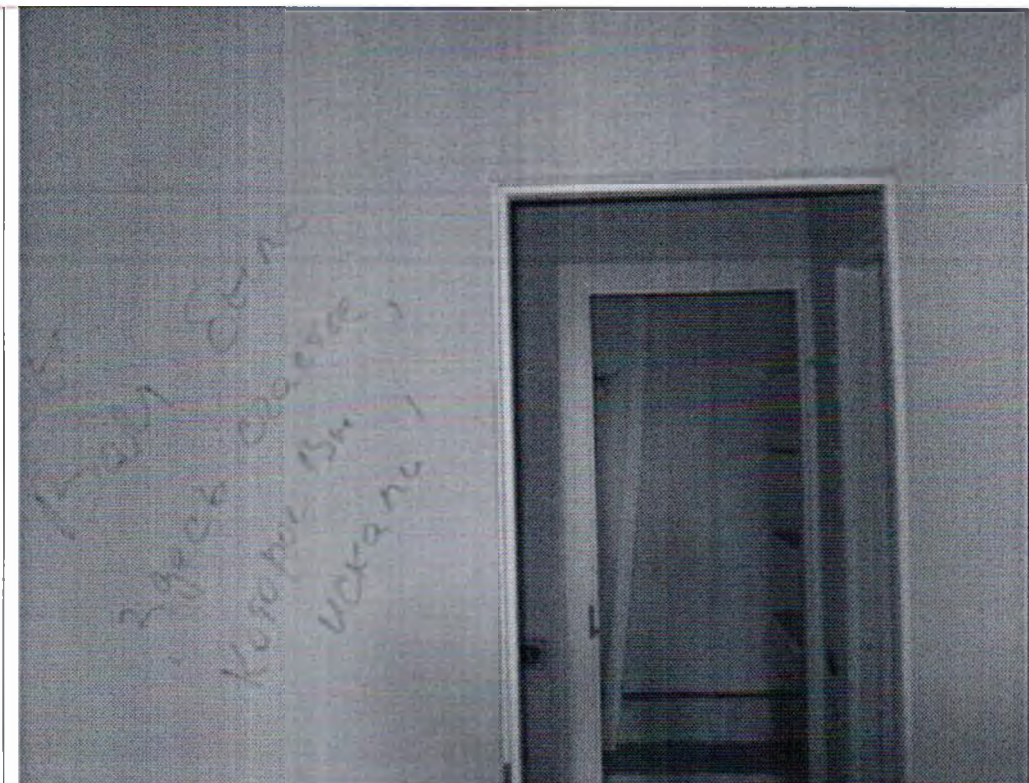

Шафиков А.Р.

Главный специалист \_\_\_\_\_

Ефремов Я.Д.



Приложение к Акту обследования от 07.12.2020  
в соответствии с Приказом от 04.12.2020 № 8134-ПО  
Адрес: Санкт-Петербург, Большой пр. П.С., д. 28/1,  
лит. А, пом. 3-Н.

Фото № 7	
Описание:	установлена перегородка с дверным проемом в ч.п. 4
Фото № 8	
Описание:	

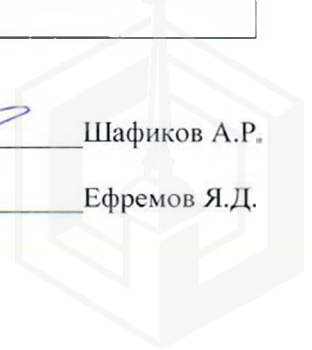
Главный специалист \_\_\_\_\_

Главный специалист \_\_\_\_\_



Шафиков А.Р.

Ефремов Я.Д.



## ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	 A photograph showing the exterior of a building with a light pink facade. On the left is a dark brown wooden door. To its right is a large glass window with a yellow sign. Further right is a glass entrance door with a sign that reads 'КОЛЛЕКЦИЯ' and 'группы № 12-20'. A blue trash bin is visible at the base of the door.
Описание:	Вход в Объект.
Фото № 2	 A photograph of an interior hallway with light-colored walls and a dark carpet. A dark doorway is visible in the center, leading to another room. A ceiling light fixture is visible above the doorway.
Описание:	

Главный специалист \_\_\_\_\_

Главный специалист \_\_\_\_\_

Шафиков А.Р.

Ефремов Я.Д.

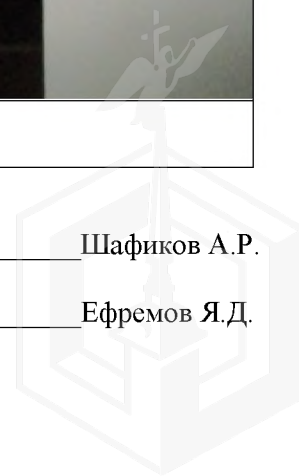


Фото № 3	
Описание:	
Фото № 4	
Описание:	между ч.п. 2 и 8 оборудованы 2 прохода

Главный специалист \_\_\_\_\_

Шафиков А.Р.

Главный специалист \_\_\_\_\_

Ефремов Я.Д.

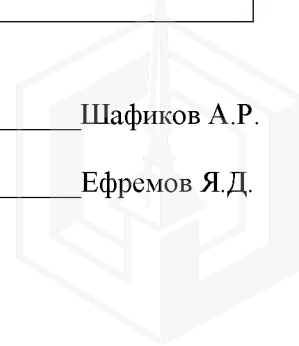


Фото № 5	
Описание:	заложен проход между ч.п. 6 и ч.п. 7
Фото № 6	
Описание:	оборудована ниша в ч.п. 4

Главный специалист \_\_\_\_\_

Главный специалист \_\_\_\_\_

Шафиков А.Р.

Ефремов Я.Д.

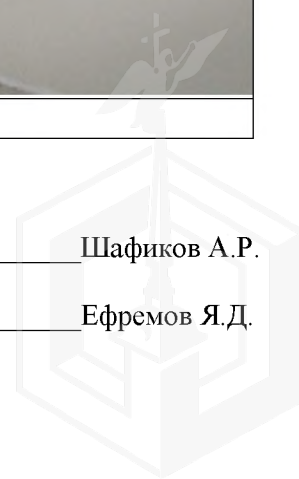


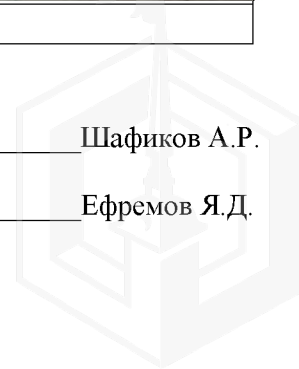
Фото № 7	 A photograph showing a doorway in a room. On the wall to the left of the doorway, there is handwritten graffiti in Russian: "Вам было", "Здесь спящее,", "Которые вы", "искали!". The doorway leads to a dark area, possibly a hallway or another room.
Описание:	установлена перегородка с дверным проемом в ч.п. 4
Фото № 8	 A photograph of an empty room with light-colored walls and a tiled floor. A large window is visible, looking out onto a city street with cars and buildings. A white radiator is positioned below the window. The ceiling has several recessed light fixtures.
Описание:	

Главный специалист \_\_\_\_\_

Шафиков А.Р.

Главный специалист \_\_\_\_\_

Ефремов Я.Д.





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>

Исполняющему обязанности начальника  
Управления приватизации и арендных  
отношений СПб КУ "Имущество  
Санкт-Петербурга"

Дрик Т.Ю.

№01-25-16374/20-0-1 от 09.09.2020

№ 01-25-16374/20-0-1

На № 04-07-19237/20-0-0 от 02.09.2020

Рег. № 01-25-16374/20-0-0 от 02.09.2020

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **197198, г.Санкт-Петербург, Большой проспект П.С., дом 28/1, литера А, пом. 3-Н** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

Коробкова Е.В.

Иванов С.Е. (812)315-50-15

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 3E93BC0092AB13B14E72BFD2DA6344B1  
Владелец Коробкова Елена Валентиновна  
Действителен с 03.04.2020 до 03.04.2021