

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 26.04.2021

№ УРОНФ--1246/21

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, Большая Морская ул., д. 25, лит. А, пом. 3-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001180:1296

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 97,5 кв. м

Входы: 1 отдельный с уллцы, 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 1 329 916,67 (один миллион триста двадцать девять тысяч девятьсот шестнадцать рублей 67 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 здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом, где в 1840-1841 гг. жил писатель и философ Герцен А.И.».

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 7D2997000AAD47A24357806CA26007C2  
Владелец Фёдоров Кирилл Валентинович  
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2023

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу  
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.05.2021, поступившего на рассмотрение 06.05.2021, 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: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

6 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-51811627	
Кадастровый номер:	78:32:0001180:1296
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001180
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1180:1:1:3
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 25, литера. А, пом. 3-Н
Площадь:	97.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	ресторан
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	21463466.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001180:1015
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: 5
6 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-51811627			
Кадастровый номер:		78:32:0001180:1296	
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: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-51811627			
Кадастровый номер:		78:32:0001180:1296	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 1258865.1 28.08.2000 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	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	23.11.2006 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-30/0117/2007-155	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527, выдан 10.07.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
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	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
6 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-51811627			
Кадастровый номер:		78:32:0001180:1296	
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.

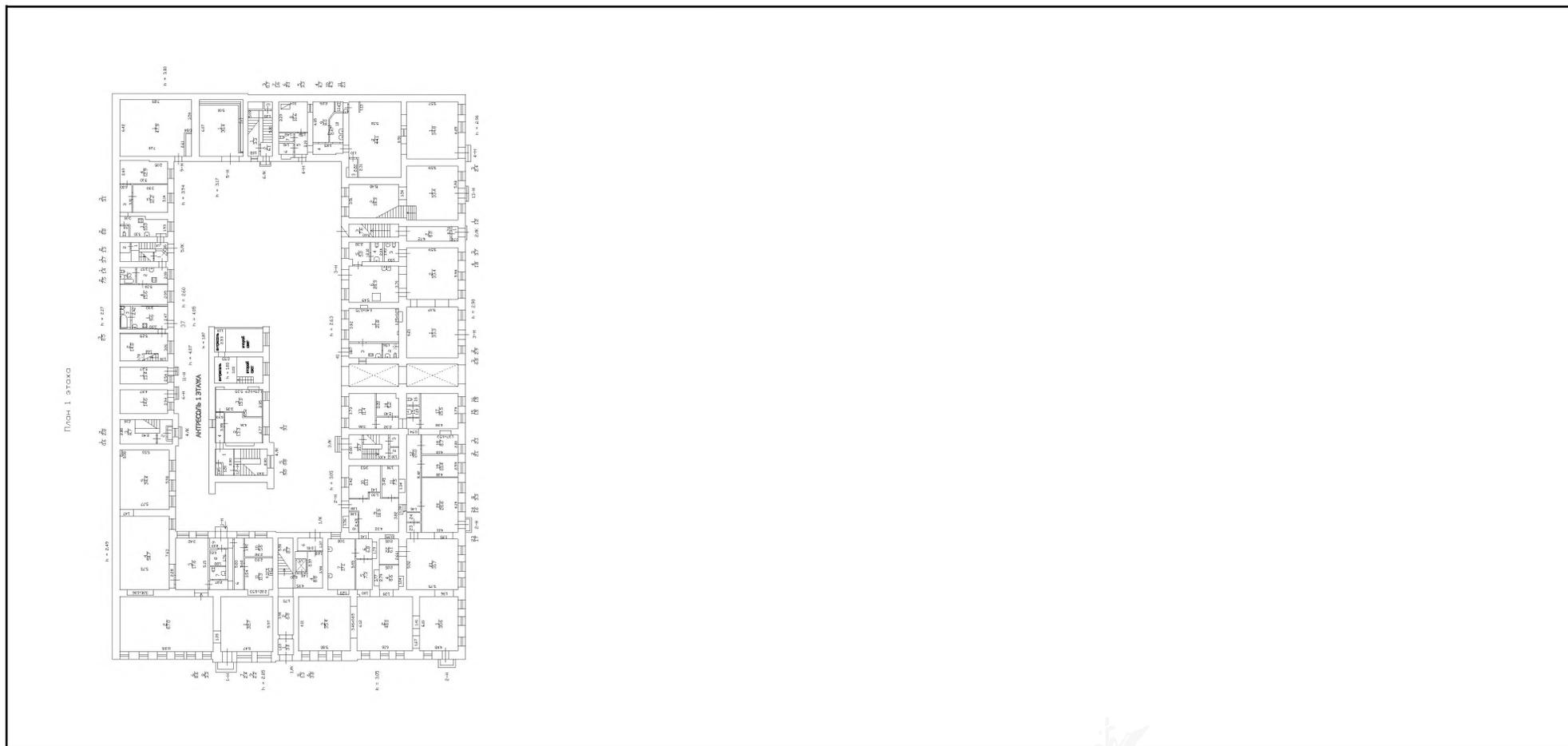


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

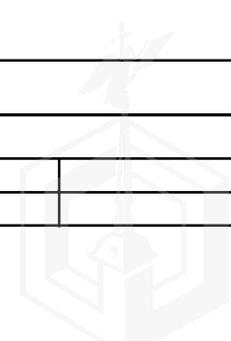
6 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-51811627	Номер этажа (этажей): 1
Кадастровый номер: 78:32:0001180:1296	



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: Нежилое помещение 3-Н площадью 97,5 кв.м, кад. №78:32:0001180:1296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 25, литера А.**

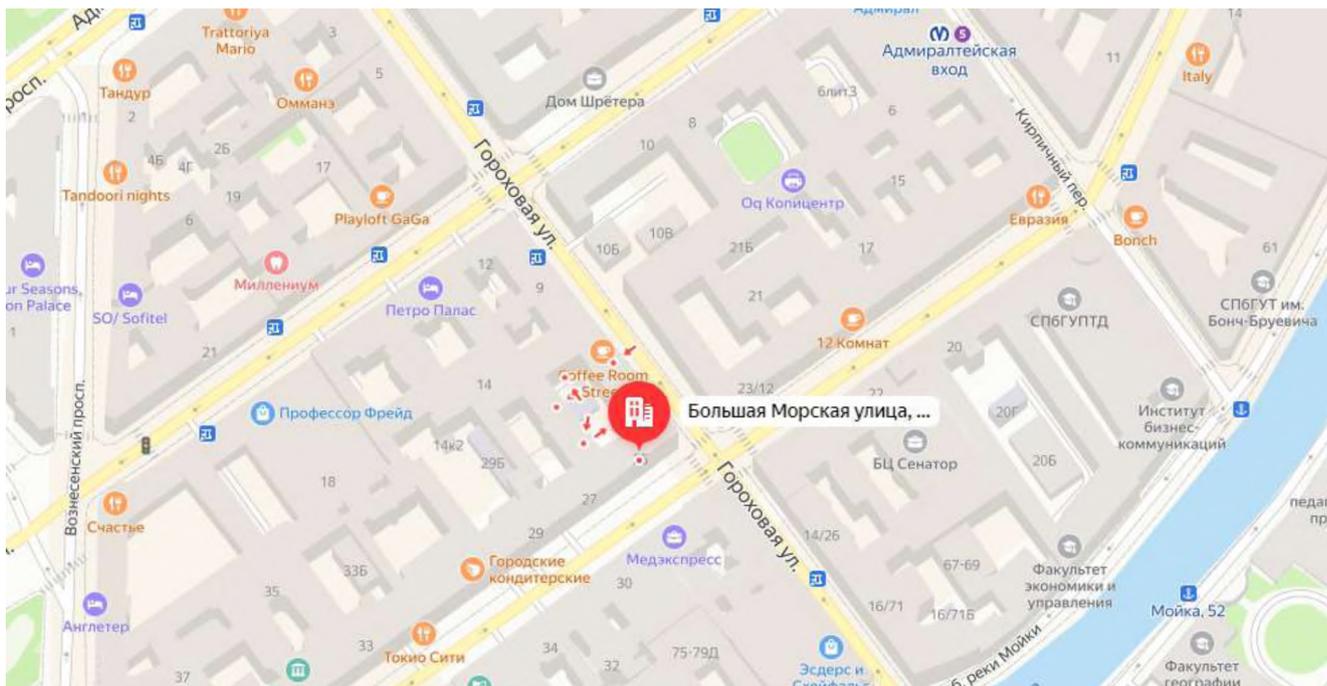
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.03.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.04.2021.
- 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 многоквартирный дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 25, лит. А
Кадастровый (условный) номер	78:32:0001180:1015
Общая площадь, кв. м	5 060,7
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	6
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1820
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
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется

Характеристика	Значение
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	84 824 591,07 <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, Большая Морская ул., д. 25, лит. А
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	есть
Общая площадь, кв. м	97,5
Занимаемый этаж	1
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроосвещение; водоснабжение; отопление; канализация
Кадастровый номер	78:32:0001180:1296
Кадастровая стоимость, руб.	21463466,13
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения <sup>3</sup>	Удовлетворительное

<sup>1</sup> <https://rosreestr.ru/>

<sup>2</sup> <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-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).

**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).

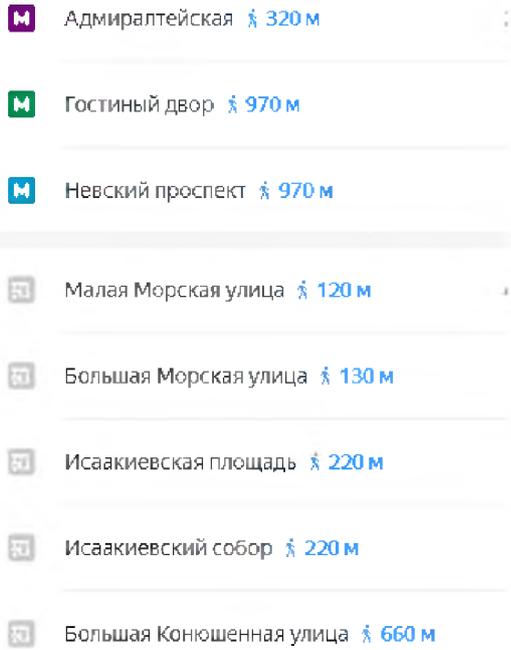
**Неудовлетворительное** - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих

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	 <ul style="list-style-type: none"> <li>Адмиралтейская 320 м</li> <li>Гостиный двор 970 м</li> <li>Невский проспект 970 м</li> <li>Малая Морская улица 120 м</li> <li>Большая Морская улица 130 м</li> <li>Исаакиевская площадь 220 м</li> <li>Исаакиевский собор 220 м</li> <li>Большая Конюшенная улица 660 м</li> </ul>
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.

В соответствии с данными Росреестра и Выписки из ЕГРН №78/001/004/2020-49315 от 04.2020, на помещение зарегистрировано обременение - № 78-78-30/0117/2007-155 от 23.11.2006 (Прочие ограничения (обременения)).

В соответствии с данными Охранного обязательства на объект нежилого фонда, являющийся объектом культурного наследия федерального значения и находящимся государственной собственности №4908 от 04.08.2004 с приложением и Соглашением о внесении изменений в охранное обязательство

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.

№4908 от 04.08.2004 от 23.03.2006, нежилое помещение является объектом культурного наследия федерального значения, у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

## 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 состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. На дату оценки эксплуатация 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 Адмиралтейском 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 – 97,5 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.
Вывод	<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 26.03.2021 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 97,5 кв.м, кад. №78:32:0001180:1296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д. 25, лит. А.	1 595 900,00	1 329 916,67

<sup>4</sup> Эксплуатационные расходы

<sup>5</sup> Коммунальные платежи



# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Большая Морская улица	
Номер дома	25	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Большая Морская улица, дом 25; Гороховая улица, дом 11

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:	1	2
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	1
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):

	97.5	
	97.5	3-Н
	97.5	

**Примечание:**

Справка изготовлена на основании Плана вторичного объекта недвижимости б/н от 03.06.2005.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 97.5 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)

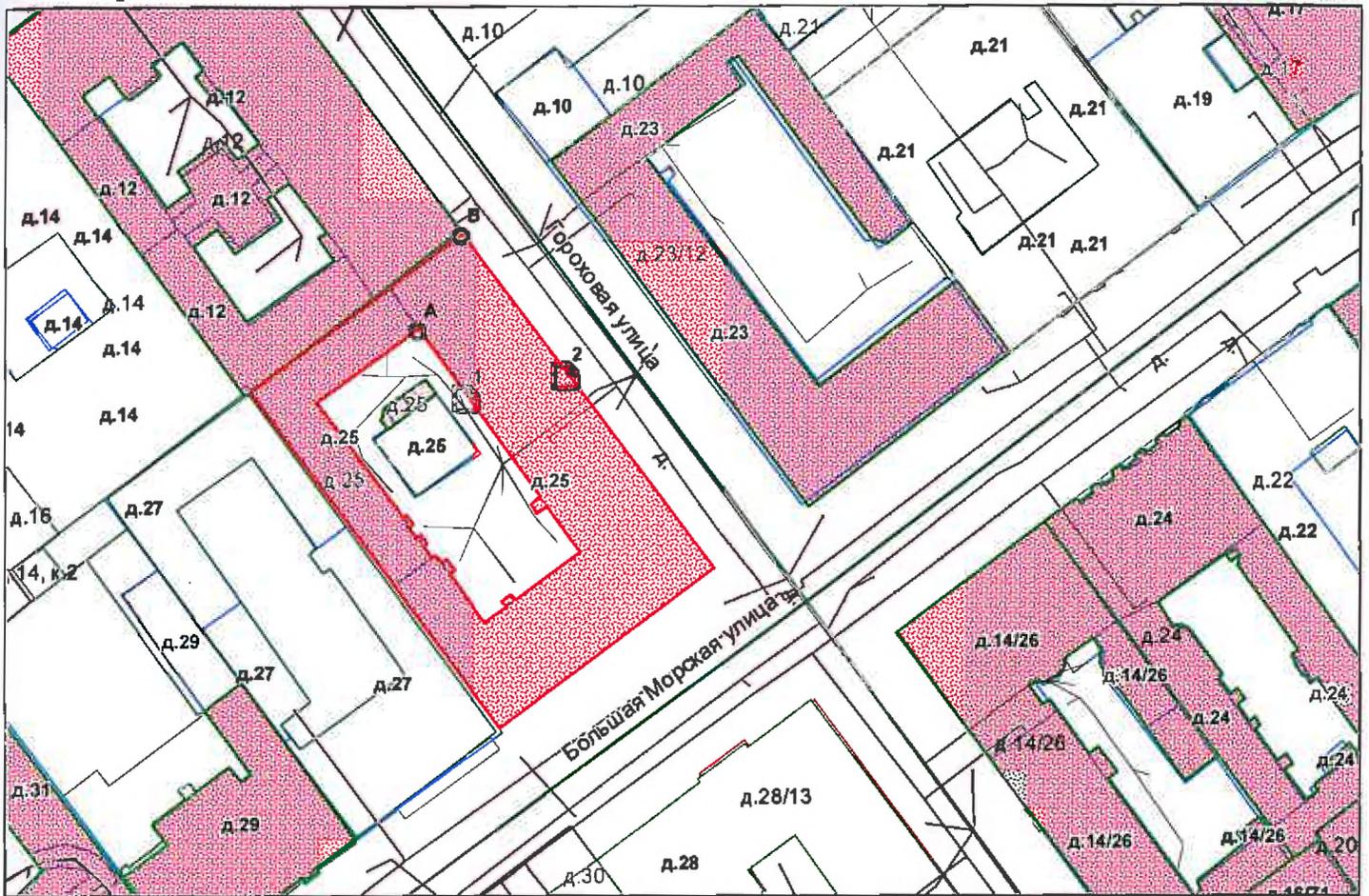
Сведения о перепланировке и т.д.

\* 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	113544.08	94118.25	
2	В	2	113559.22	94121.62	

Исполнитель: Филь С.И.  
 Начальник филиала ГУП «ГУИОН» -  
 ПИБ Центрального района:  
 Дата: 22 июля 2020 года

Н.В.Крайнова



Район: \_\_\_\_\_

Адмиралтейский





Прошито и пронумеровано  
\_\_\_\_\_ листа (ов)

(подпись Начальника Филиала  
ГУП "ГУИОН" ПИБ  
Центрального района Н.В. Крайнова)





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

АКТ  
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

01 декабря 2020 года

Обследование начато в «16» час. «19» мин.  
Обследование окончено в «16» час. «40» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 01 декабря 2020 года. № 8047-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М.; главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Агаевой Е.В.

в присутствии:

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Большая Морская, дом 25, литера А, помещение 3-Н (далее – Объект).

**Кадастровый номер Объекта:** 78:32:0001180:1296.

**Реестровый номер Объекта (при наличии):** 002K0324H0001.

**Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам**

**и технической документации (при наличии):** площадь: 97.5 кв.м; этаж: первый; вход: отдельный вход со двора, отдельный вход с улицы; элементы благоустройства: теплоснабжение, водоснабжение/водоотведение, электроснабжение.

**Статус объекта культурного наследия:** объект культурного наследия федерального значения – памятник «Дом, где в 1840-1841 гг. жил писатель и философ Герцен А.И.».

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

**В ходе обследования проводилось:** осмотр, фотофиксация (Canon IXUS 180(№ 3400444)).

**Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета:** выписки из ЕГРН, являющейся приложением к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 12.11.2020 № 04-07-24191/20-0-0.

**В результате проведения обследования установлено:**

**Доступ:**

Обеспечен

Не обеспечен

**Объект:**

Используется

Не используется

**Состояние Объекта\*:**

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

**Вид использования Объекта:** не используется.

**Пользователь:** Отсутствует.

**Перепланировка/переустройство:**

- в ч.п. 6 и ч.п. 4 Объекта демонтированы раковины (фото № 5, 7);

- ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта разделены на две части путем установки перегородки с дверным проемом (фото № 8-11).

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

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

электроснабжения

водоснабжения/водоотведения

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения (при наличии))\*\*

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения (при наличии))\*\*

газоснабжения

теплоснабжения

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения(при наличии))\*\*

\_\_\_\_\_ (указывается основание подключения(при наличии))\*\*

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

применяется

не применяется

**Дополнительная информация:**

Доступ на Объект предоставлен представителем ООО «Жилищно-Коммунальные Системы Северо-Запада».

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

**Приложение:**

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

\_\_\_\_\_ Ведущий специалист

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

\_\_\_\_\_ *Мальшко*  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / Мальшко Ю.М. /

\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_ Главный специалист

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

\_\_\_\_\_ *Агаева*  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / Агаева Е.В. /

\_\_\_\_\_ (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 от 01 декабря 2020 года  
в соответствии с Приказом № 8047-по от 01 декабря 2020  
года Адрес: Санкт-Петербург, улица Большая Морская,  
дом 25, литера А, помещение 3-Н

### ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	 A black and white photograph of a building facade. A dark, rectangular address sign is mounted on the wall. The sign has white text: 'БОЛЬШАЯ МОРСКАЯ УЛИЦА' (BOLSHAYA MORSKAYA ULITSYA) and the number '25'. Below the main sign, there are smaller numbers '27' and '23'. The building has classical architectural features, including a decorative frieze with a Greek key pattern above the sign and arched windows.
Описание:	Адресная табличка на фасаде здания.

Фото 2	 A black and white photograph of a separate entrance door. The door is dark-colored with a large glass panel and a metal handle. It is set within a white frame. To the right of the door is a window with a dark frame. The building's facade is visible in the background, showing classical architectural details like columns and arches.
Описание:	Отдельный вход на Объект с улицы.

Ведущий специалист

Главный специалист

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M. A. ...'.

Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.

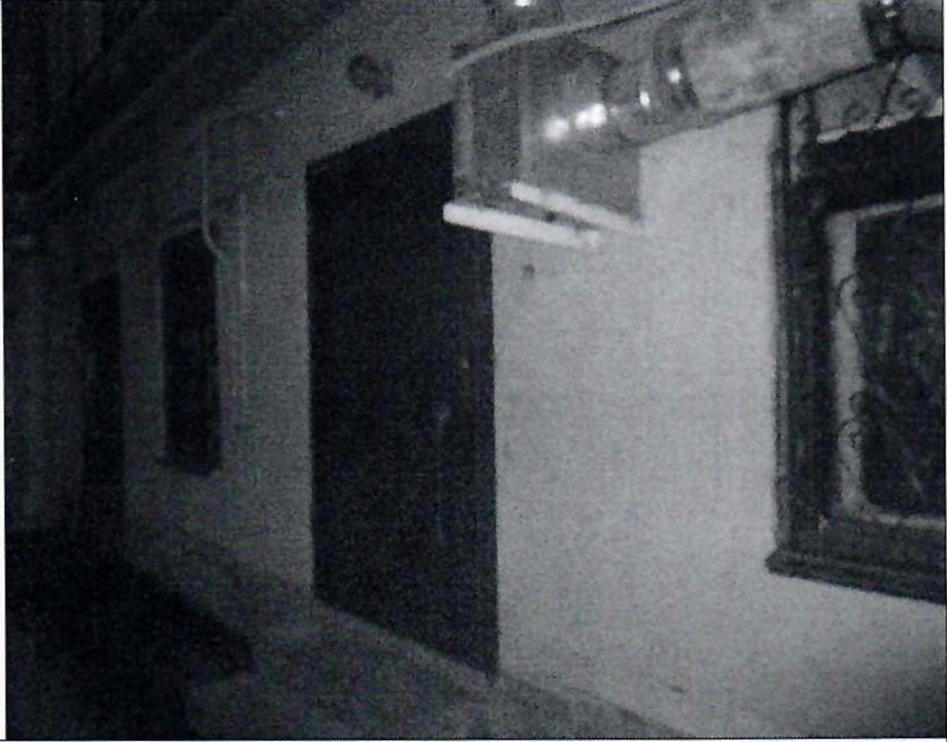
Фото 3	
Описание:	Отдельный вход на Объект со двора.

Фото 4	
Описание:	Вид на ч.п. 5 Объекта.

Ведущий специалист

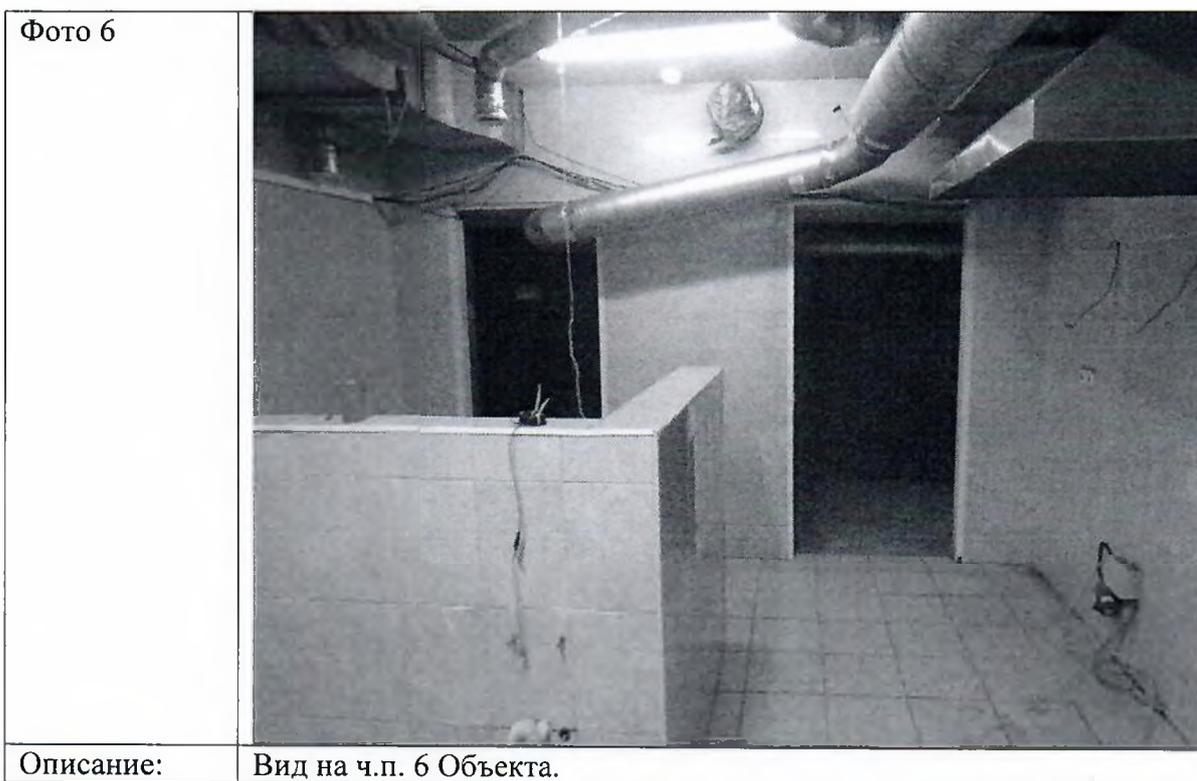
Главный специалист



Мальшко Ю.М.

Агаева Е.В.





Ведущий специалист

Главный специалист



Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.



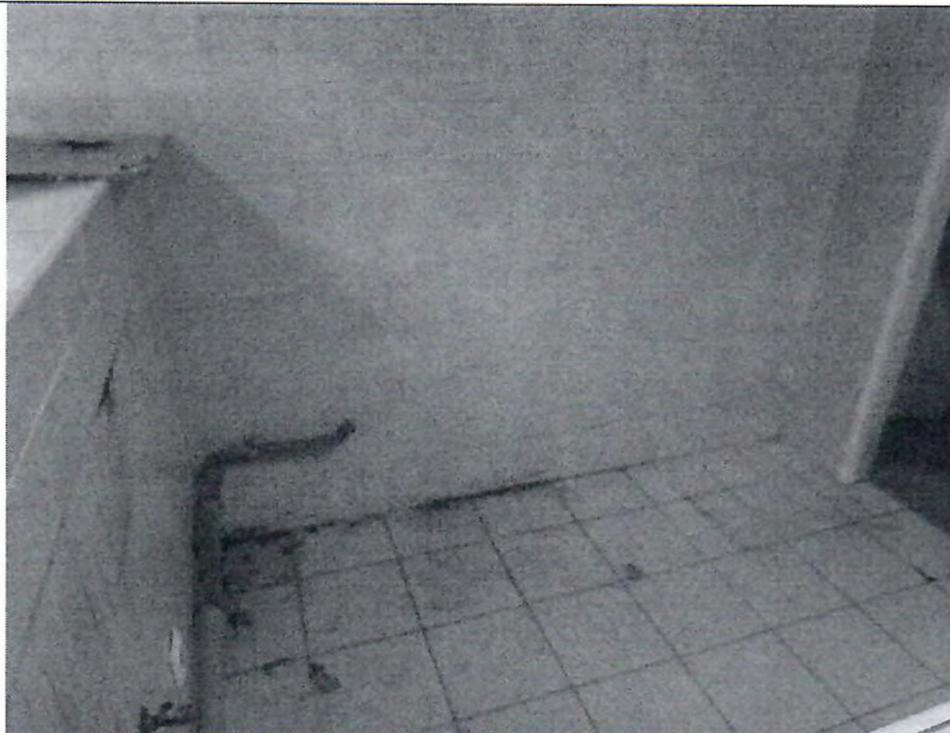
Фото 7	
Описание:	Вид на ч.п. 6 Объекта, демонтированы раковины.

Фото 8	
Описание:	Вид на ч.п. 1 Объекта, установлена перегородка, разделяющая ч.п. 1 Объекта на две части.

Ведущий специалист

Главный специалист



Малышко Ю.М.



Агаева Е.В.





Ведущий специалист

Главный специалист



Мальшко Ю.М.



Агаева Е.В.

Фото 11	
Описание:	Вид на ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта, установлена перегородка с дверным проемом, разделяющая ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта на две части.

Ведущий специалист

Главный специалист



Мальшко Ю.М.

Агаева Е.В.



## ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	 A photograph of a blue address sign mounted on a light-colored building facade. The sign is rectangular with a decorative top edge and contains the text: 'БОЛЬШАЯ МОРСКАЯ УЛИЦА' (BOLSHAYA MORSKAYA ULITSA) and the number '25'. The numbers '27' and '23' are visible on the left and right sides of the sign respectively. The building features a decorative geometric frieze above the sign and arched architectural elements.
Описание:	Адресная табличка на фасаде здания.

Фото 2	 A photograph of a separate entrance to a building. The entrance consists of a dark-framed glass door with a large handle. To the right of the door is a window with a dark frame. The building has a light-colored facade and arched architectural details. The scene is illuminated by artificial light, suggesting it is nighttime.
Описание:	Отдельный вход на Объект с улицы.

Ведущий специалист

Главный специалист

Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.

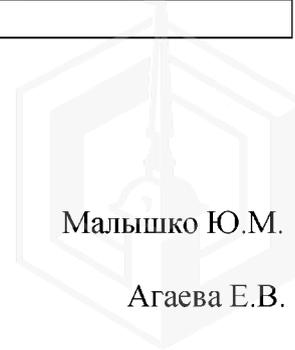
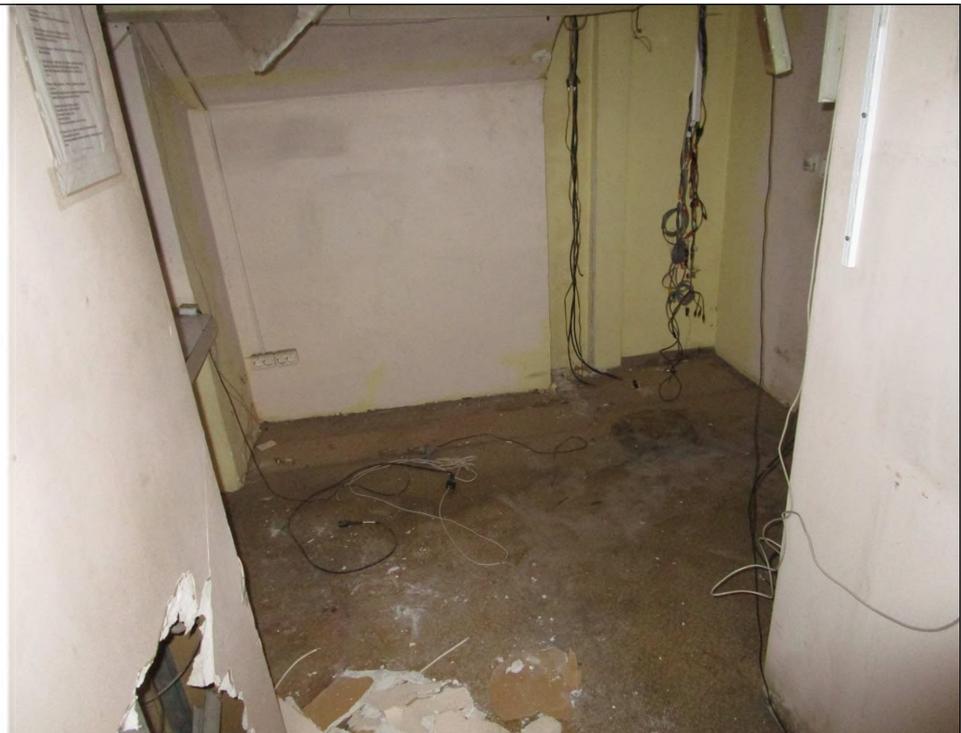


Фото 3	
Описание:	Отдельный вход на Объект со двора.

Фото 4	
Описание:	Вид на ч.п. 5 Объекта.

Ведущий специалист

Главный специалист



Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.



Ведущий специалист

Главный специалист



Фото 7	
Описание:	Вид на ч.п. 6 Объекта, демонтированы раковины.

Фото 8	
Описание:	Вид на ч.п. 1 Объекта, установлена перегородка, разделяющая ч.п. 1 Объекта на две части.

Ведущий специалист

Главный специалист

Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.



Фото 9	 A photograph showing a hallway with a light-colored tiled floor. On the left is a glass door. In the center, a grey partition wall with a small window is visible. On the right, there is a long service counter with a white top and a dark base. The ceiling has recessed lighting.
Описание:	Вид на ч.п. 1 Объекта, установлена перегородка, разделяющая ч.п. 1 Объекта на две части.

Фото 10	 A photograph showing a hallway with a light-colored tiled floor. On the left, there is a dark wooden bench or counter. In the center, a dark partition wall with a glass door is visible. The ceiling has recessed lighting.
Описание:	Вид на ч.п. 2 Объекта, установлена перегородка с дверным проемом, разделяющая ч.п. 2 Объекта на две части.

Ведущий специалист

Главный специалист

Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.

Фото 11	
Описание:	Вид на ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта, установлена перегородка с дверным проемом, разделяющая ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта на две части.

Ведущий специалист

Главный специалист



Малышко Ю.М.

Агаева Е.В.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ  
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ  
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ  
И КУЛЬТУРЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ  
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"  
(СПб ГКУ ЦИОООКН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011  
тел. (812) 417-2232  
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

Начальнику Управления приватизации  
и арендных отношений СПб ГКУ  
"Имущество Санкт-Петербурга"

Ворохобиной О.А.

№07-1238/21-0-1 от 11.02.2021

№ 07-1238/21-0-0 от 10.02.2021

На № 04-07-2323/21-0-0 от 10.02.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **190000, г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 25, литера А** на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от **10.07.2001 № 527** относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дом, где в 1840 - 1841 гг. жил писатель и философ Герцен А.И."

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах  
культурного наследия и режимах зон охраны

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.  
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4CD8BD0079AC20A14542E59ACBD5E6B12  
Владелец Коробкова Елена Валентиновна  
Действителен с 20.11.2020 по 20.11.2021



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

ш. 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

№01-25-3652/21-0-1 от 24.02.2021  
№

На № 04-07-2908/21-0-0 от 18.02.2021  
Пер. № 01-25-3652/21-0-0 от 18.02.2021

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

Ворохобиной О.А.

**Уважаемая Ольга Анатольевна!**

В ответ на Ваше обращение Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 25, литера А, на основании постановления Правительства РФ от 10.07.2001 № 527 является объектом культурного наследия федерального значения «Дом, где в 1840 - 1841 гг. жил писатель и философ Герцен А.И.» (далее – Объект).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство в отношении Объекта КГИОП не утверждалось.

В целях обеспечения сохранности помещения 3-Н, являющегося частью Объекта, КГИОП заключено охранное обязательство от 04.08.2004 № 4908. В силу пункта 6 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды помещения, а также при изменении формы собственности на помещение.

В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

После получения указанного охранного обязательства лицом, которому объект культурного наследия, включенный в реестр, принадлежат на праве собственности или ином вещном праве, указанное лицо обязано обеспечить внесение в договоры, предусматривающие передачу третьим лицам права владения и (или) пользования таким объектом, изменений, предусматривающих в качестве существенного условия обязательство лица, во владении и (или) в пользовании которого находится указанное имущество, по выполнению требований, предусмотренных охранным обязательством, а также порядок и условия их выполнения.

Таким образом, договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, должен содержать

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7F7BBF0092A8E28A4D1E3619127D4DEC  
Владелец Трушина Жанна Германовна  
Действителен с 03.04.2020 по 03.04.2021

обязательство лица, у которого возникает право владения и пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта вне зависимости от наличия либо отсутствия охранного обязательства.

Приложение:

1. Охранное обязательство от 04.08.2004 № 4908 на 7 л. в 1экз.

**Начальник Юридического управления –  
юрисконсульт КГИОП**

**Ж.Г. Трушина**

Исполнитель:  
Иванова Ю.А.  
312-76-20

