

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 18.05.2021

№ УРДНФ -- 1444/21

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. 46, лит. А, пом. 3-Н, 5-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001256:190

Этаж: покольный

Общая площадь помещения: 214,3 кв. м

Входы: 1 отдельный с улицы, 3 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 1 583 916,67 (один миллион пятьсот восемьдесят три тысячи 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 границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(32)).

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: 9,4 кВт.

Заместитель
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7D2997000AAB47A24357806CA28007C2
Владелец Фёдоров Кирилл Валерьевич
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2022

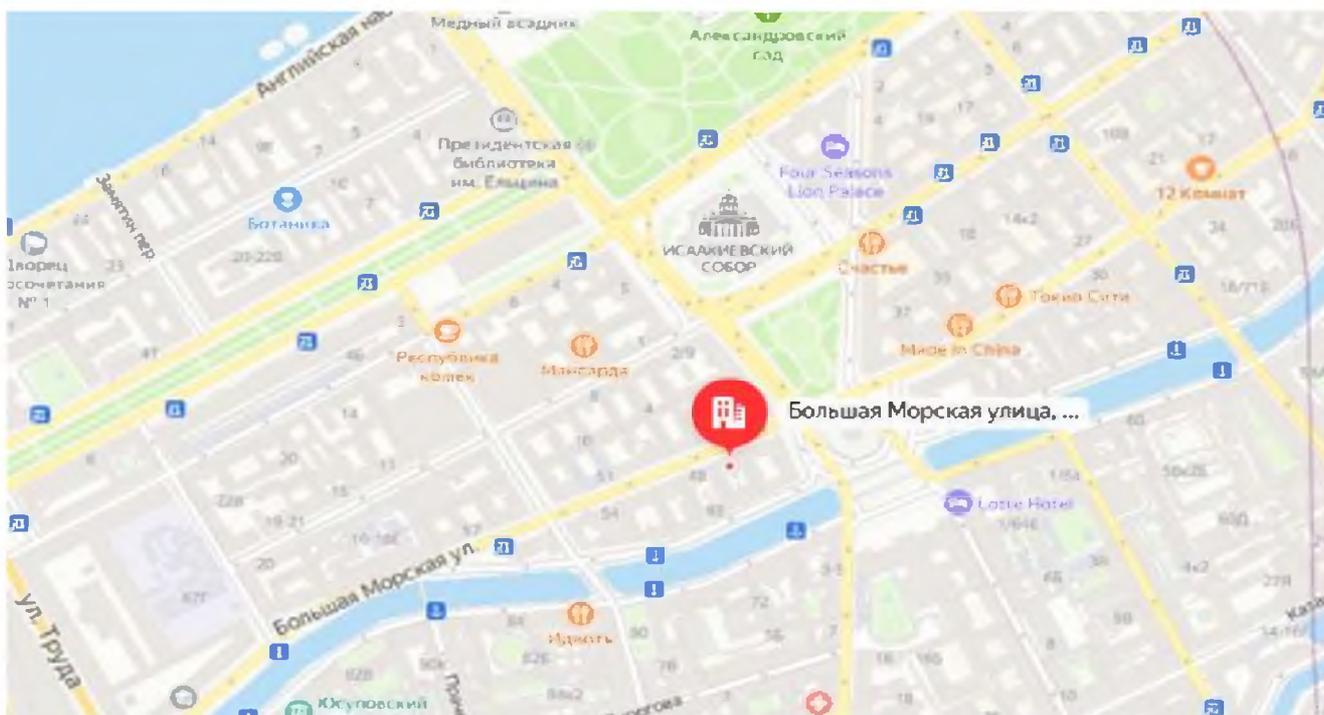
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 3-Н, 5-Н площадью 214,3 кв.м, кад. №78:32:0001256:190, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д.46, литера А. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.03.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.04.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

1. 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 улица, дом 46, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:32:0001256:11
Общая площадь, кв. м	5 974,3
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	10
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1872
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
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
Наличие канализации	Имеется

Характеристика	Значение
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	100 274 945,93 ¹

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт².

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.46, литера А.
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	нет
Общая площадь, кв. м	214,3
Занимаемый этаж	цоколь
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроосвещение; водоснабжение; отопление; канализация
Кадастровый номер	78:32:0001256:190
Кадастровая стоимость, руб.	35 929 758,36
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения ³	Неудовлетворительное

¹ <https://rosreestr.ru/>

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

³ 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).

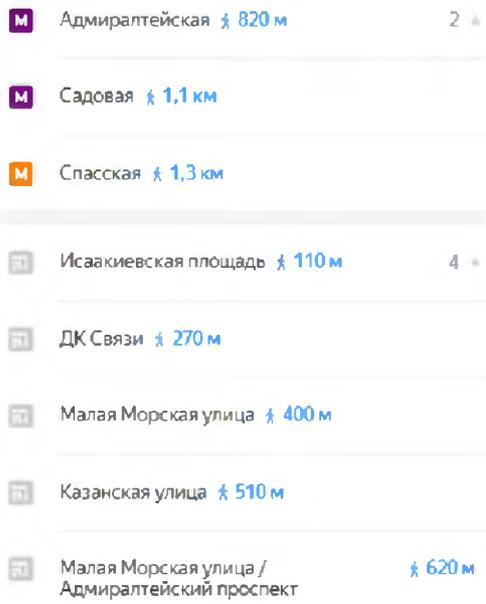
Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах, поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки, увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Требуется капитальный 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.

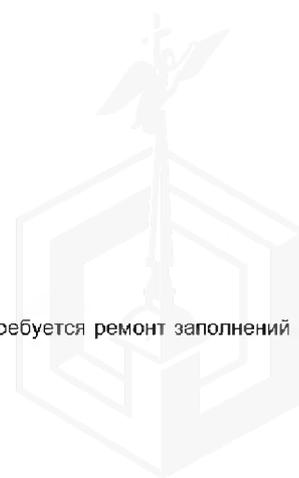
Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д.46, литера А.
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 <p>Адрес: Адмиралтейская \approx 820 м 2</p> <p>Садовая \approx 1,1 км</p> <p>Спасская \approx 1,3 км</p> <p>Исаакиевская площадь \approx 110 м 4</p> <p>ДК Связи \approx 270 м</p> <p>Малая Морская улица \approx 400 м</p> <p>Казанская улица \approx 510 м</p> <p>Малая Морская улица / Адмиралтейский проспект \approx 620 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).

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 состояние оцениваемого объекта было установлено как неудовлетворительное. На дату оценки эксплуатации в текущем состоянии невозможна, так как необходим капитальный 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 – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения - смешанная. Площадь оцениваемого объекта – 214,3 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 доходное. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под стрит-ритейл после проведения ремонтных работ является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под объект стрит-ритейл после проведения необходимых ремонтных работ.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 24.03.2021 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР ⁴ и КП ⁵	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
нежилое помещение 3-Н, 5-Н площадью 214,3 кв.м, кад. №78:32:0001256:190, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская ул., д.46, литера А.	1 900 700,00	1 583 916,67

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Большая Морская улица	
Номер дома	46	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Большая Морская улица, дом 46; набережная реки Мойки, дом 91

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 *:

3-Н, 5-Н

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

3-Н, 5-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:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	2
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	3	3,4,9
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):

214.3
23.6 5-Н
214.3

Примечание: Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 05.11.2020 № КУВИ-002/2020-35228018.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 214.3 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 репланировке 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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Большая Морская улица	
Номер дома	46	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Большая Морская улица, дом 46; набережная реки Мойки, дом 91

Тип здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Капитальное
<input type="checkbox"/>	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, 5-Н	3-Н, 5-Н
----------	----------

Занимаемые этажи:

<input type="checkbox"/>	1-й этаж
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением более 1.5 м)
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
<input checked="" type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	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:	3	3,4,9
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):

214.3	
190.7	3-Н
214.3	

Примечание: Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 05.11.2020 № КУВИ-002/2020-35228018.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 214.3 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)

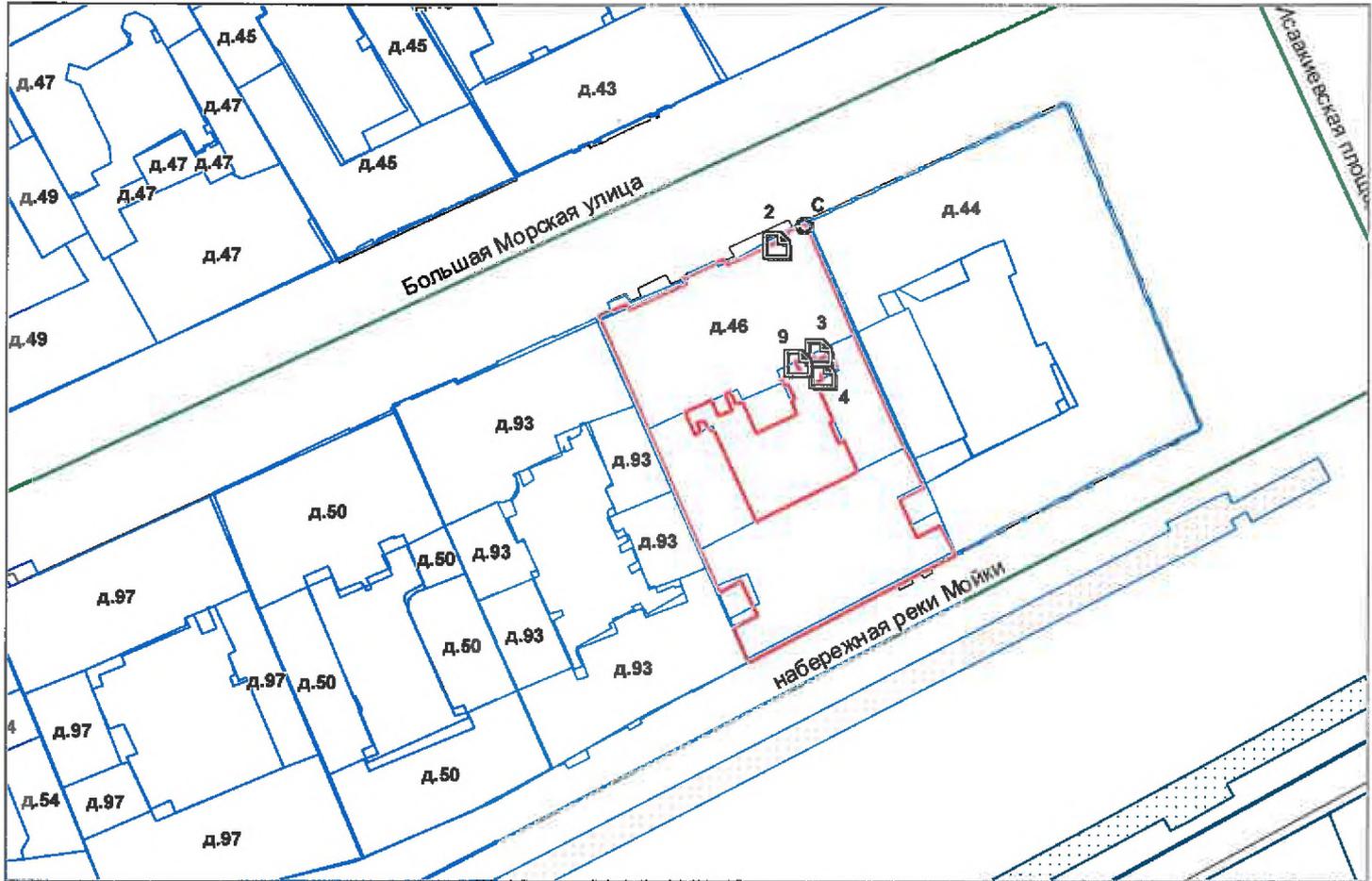
Сведения о перепланировке и т.д.

* 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
			Х, м	У, м	
1	С	2	113197.68	93831.51	
2	С	3	113204.10	93815.03	
3	С	4	113204.73	93811.61	
4	С	9	113200.85	93813.48	

Исполнитель: Сорокина Г.И.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 27 ноября 2020 года

Сорокина
В.Б.Митичева



Район:

Адмиралтейский



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 19.05.2021, поступившего на рассмотрение 19.05.2021, 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: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

19 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-58699220	
Кадастровый номер:	78:32:0001256:190
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001256
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1256:0:10:6; Кадастровый номер 78:32:1256:4:24:6
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 46, литера А, помещение 3-Н,5-Н
Площадь:	214.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	кафе
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	35929758.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001256:11
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

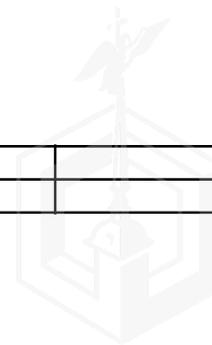
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-58699220			
Кадастровый номер:		78:32:0001256:190	
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:		Ченцова Ирина Валерьевна, 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
19 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-58699220			
Кадастровый номер:		78:32:0001256:190	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-37/2002-214.1 12.03.2002 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	

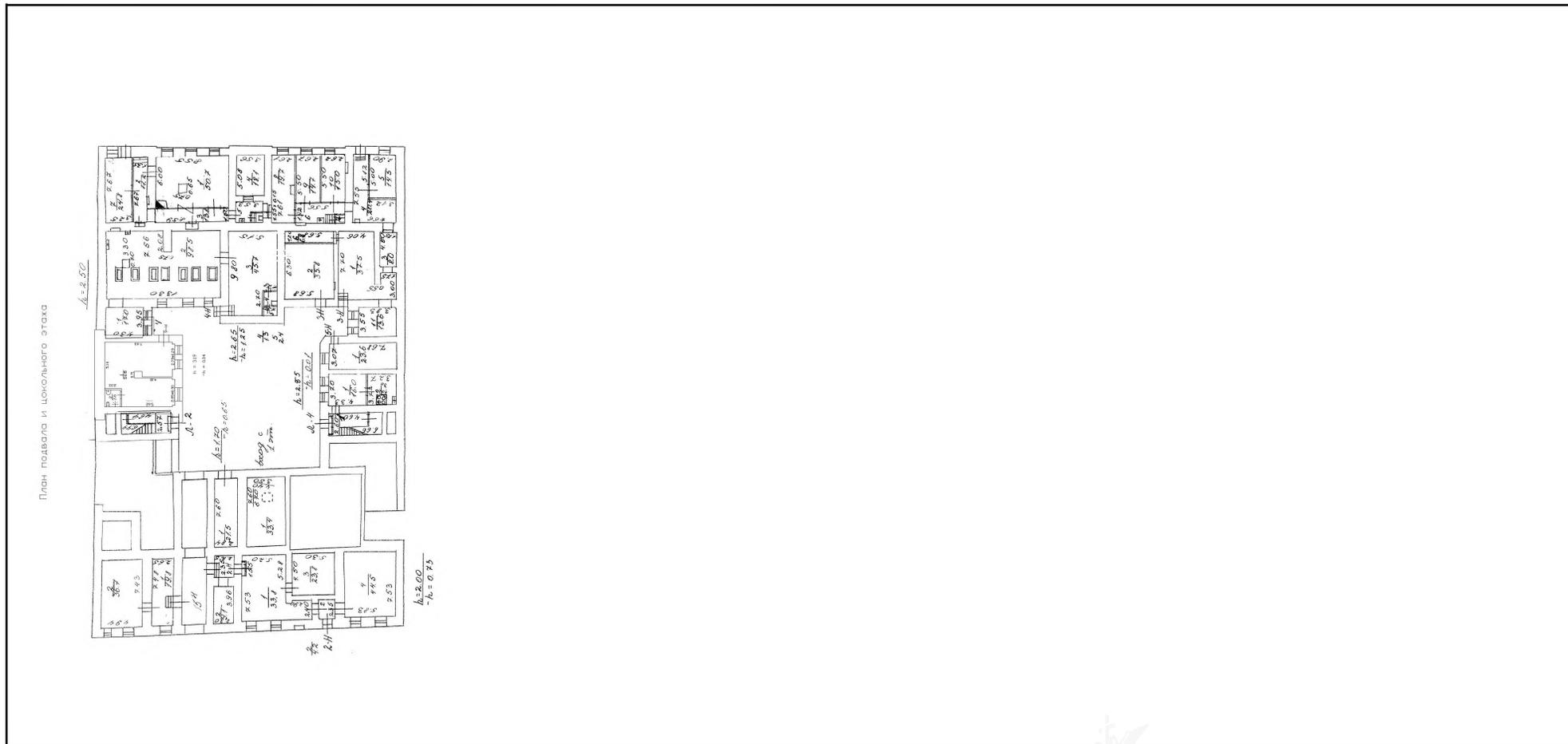
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

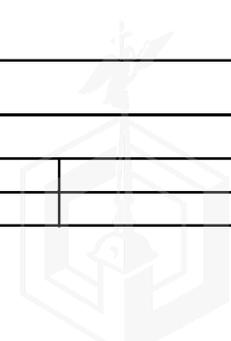
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
19 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-58699220			
Кадастровый номер: 78:32:0001256:190		Номер этажа (этажей): цокольный	

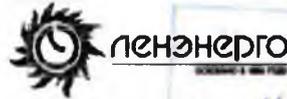


Масштаб 1

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

М.П.





ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ "ЛЕНЭНЕРГО"

271 835

Бисморта

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

ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 35.12, 40.10.3

АКТ

об осуществлении технологического присоединения

№ 18-2898

от "27" 06

2018 г.

Настоящий акт составлен Публичным акционерным обществом энергетики и электрификации «Ленэнерго»

(полное наименование сетевой организации)

именуемым (именуемой) в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Директора филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть" Стефановича Николая Георгиевича,

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

действующего на основании

Доверенности № 509-17 от 22.12.2017г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

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

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

1. Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу:

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, дом 46, литера А, пом. 3-Н, 5-Н

Дата фактического присоединения: в соответствии с заключенным Договором электроснабжения.

Характеристики присоединения:

максимальная мощность: **9,4 (три) кВт.**

Категория надежности электроснабжения: **третья – 9,4 (девять целых четыре десятых) кВт.**

2. Перечень точек присоединения

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Увеличена номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)
1	РУ-0,4 кВ к/к №1738 (через распределительную сеть дома)	ПС-36 (РП 5820, ТП 5052, ф 36-44)	контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,4 кВ кабельного киоска №1738 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону дома № 46 лит. А по Большой Морской ул. (через распределительную сеть дома).	0,4/ 0,22	9,4	не предусмотрено	3	0,35

В том числе опосредованно присоединенные абоненты.

(Handwritten signatures)



№ 271835
Викторова

Границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон:

Описание границ балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств)	Описание границ эксплуатационной ответственности сторон
Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем	

3. У сторон на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования) заявителя
Не предусмотрено	

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации	Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя
Не предусмотрено	

4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в акте допуска прибора учета электрической энергии.

5. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики: в соответствии с однолинейной схемой.

6. Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.

7. Прочие сведения:

Справка №34/25-П-2547 (рег. №№ 6010 от 24.12.2002г.)-аннулируется.

8. Схематично границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже однолинейной схеме присоединения энергопринимающих устройств.

Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем

9. Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Подписи и реквизиты сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Директор филиала ПАО "Ленэнерго"
"Кабельная сеть"
/Н.Г. Стефанович /

Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
КОМИТЕТА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ СПб

Д.А. РЯКУШЕВ
05.03.2018 14470-42



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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

24 ноября 2020 года

Обследование начато в «11» час. «18» мин.
Обследование окончено в «12» час. «15» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 23 ноября 2020 года. № 7830-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

специалистом 1-й категории отдела контроля имущества Афанасьевым В.В ;
главным специалистом отдела контроля имущества Огневой Е.В

в присутствии:

проведено обследование здания, (части здания), помещения, (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 46, литера А, помещение 3-Н, 5-Н (далее – Объект)

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001256:190

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0697H0001

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам

и технической документации (при наличии): площадь: 214.3 кв.м; этаж: цокольный; 4 входа, в т.ч. 1 отдельный с улицы и 3 отдельных со двора; элементы благоустройства: теплоснабжение, водоснабжение/водоотведение, электроснабжение

Статус объекта культурного наследия: отсутствует

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olimpus Tough TG-4(№ 3400590))

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: плана подвала и цокольного этажа (далее – План), приложенного к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 09.11.2020 № 04-07-23880/20-0-0 (вх. от 10.11.2020 № 01-16-5769/20-0-0)

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: отсутствует

В Д

Пользователь: отсутствует

Перепланировка/переустройство:

- вход отдельный с улицы зашит (фото 2);
- расположение входа в 5-Н не соответствует Плану (фото 3);
- вход в 3-Н (ч.п. 2) заложен (фото 4);
- в части Объекта 5-Н (ч.п. 1) установлены перегородки, возведен антресольный этаж, оборудованы душевая, санузел (фото 5-9);
- между 5-Н (ч.п. 1) и 3-Н (ч.п.11) оборудован проход; в 3-Н между ч.п. 11 и ч.п. 1 оборудован второй проход, оконные проемы в ч.п. 11 заложены (фото 10, 11);
- в части Объекта 3-Н проход между ч.п. 1 и ч.п. 3 отсутствует (фото 12, 22);
- в части Объекта 3-Н (ч.п. 1) установлена перегородка, ч.п. 1 и ч.п. 2 соединены проходом (фото 13, 14);
- в части Объекта 3-Н перегородки между ч.п. 2, ч.п. 6 и выгороженной частью ч.п. 1 отсутствуют (фото 15, 16);
- в перегородке внутри ч.п. 6 (3-Н) оборудован дверной проем (фото 16, 17);
- в части Объекта 3-Н перегородки между ч.п. 6, 7, 8, 9, 10, сантехоборудование в ч.п. 6, 7 отсутствуют (фото 17, 19, 20), в ч.п. 6 оборудована ниша (фото 20);
- в части Объекта 3-Н перегородки между ч.п. 4 и 5 отсутствуют, между ч.п. 4 и 3 оборудован дверной проем (фото 21);
- в части Объекта 3-Н (ч.п. 3) установлены перегородки (фото 22).

Иные лица, использующие Объект: не выявлены

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 выполнен через часть Объекта 5-Н (ч.п. 1). Объект захламлен крупногабаритным бытовым и строительным мусором.

Выявленные нарушения:

- несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Инос:

Главный специалист
(должность лица, проводившего обследование)


(подпись)

/ Огнева Е.В./
(фамилия, имя, отчество)

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


(подпись)

/ Афанасьев В.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

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Адресная табличка.

Фото 2	
Описание:	Вид на Объект с Большой Морской улицы, вход отдельный с улицы зашит.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

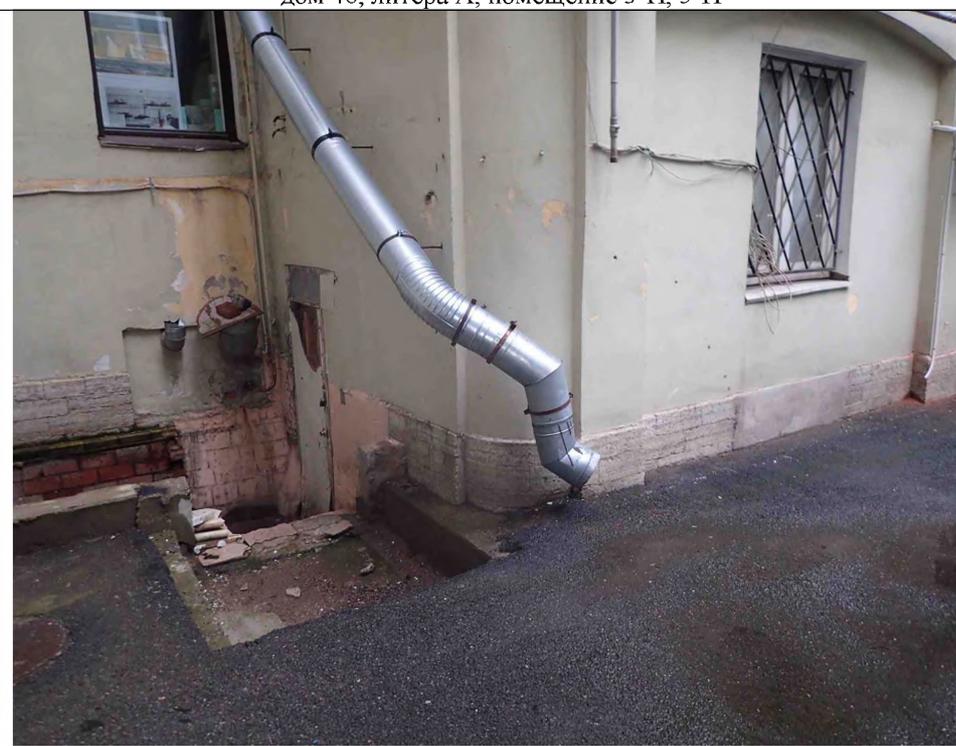
Фото 3	
Описание:	Вид на Объект со двора, расположение входа в 5-Н не соответствует Плану.

Фото 4	
Описание:	Вид на Объект со двора. Вход в 3-Н (ч.п. 2) заложен.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

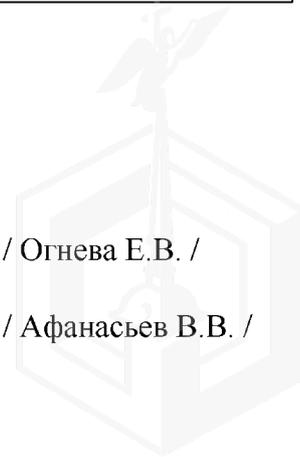


Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (5-Н, ч.п.1). Установлены перегородки.

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта (5-Н, ч.п.1). Установлены перегородки, оборудована антресоль.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

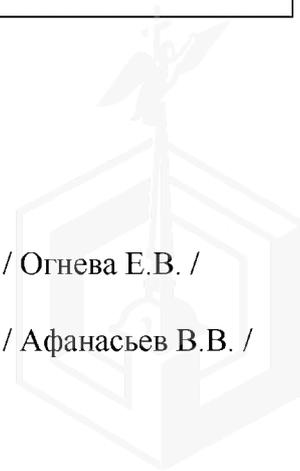


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта (5-Н, ч.п.1). Оборудована антресоль, установлены перегородки.

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (5-Н, ч.п. 1). В возведенной антресоли в одной из частей оборудована душевая.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

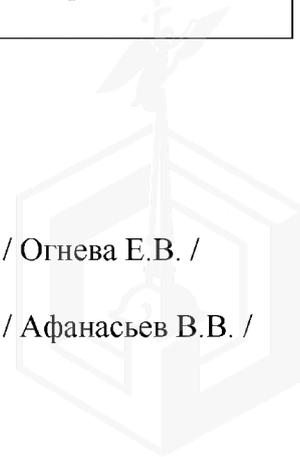


Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта (5-Н, ч.п. 1). В возведенной антресоли в одной из частей оборудован санузел.

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта. Между 5-Н и 3-Н (ч.п.11) оборудован проход. В 3-Н между ч.п. 11 и ч.п. 1 оборудован второй проход.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

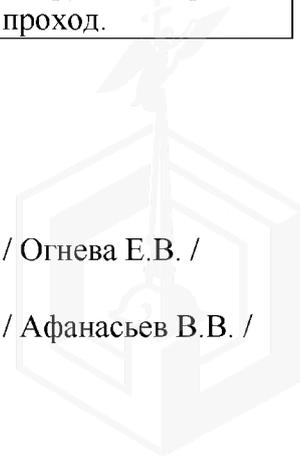


Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н, ч.п. 11), оконные проемы заложены, между ч.п. 11 и ч.п. 1 оборудован второй проход.

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), проход между ч.п. 1 и ч.п. 3 отсутствует.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

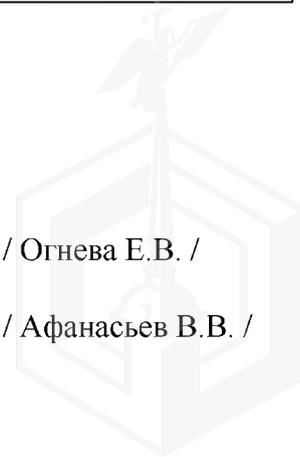


Фото 13	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), в ч.п. 1 установлена перегородка.

Фото 14	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), в ч.п. 1 установлена перегородка, ч.п. 1 и ч.п. 2 соединены проходом.

Ответственные за проведение обследования: _____ / Огнева Е.В. /
_____ / Афанасьев В.В. /

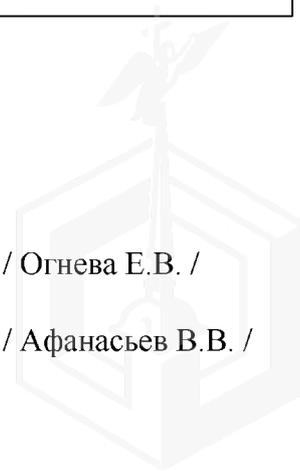


Фото 15	 A photograph showing the interior of a room. On the right, there is a tall, grey, rectangular door or panel. The wall behind it is made of dark, textured stone blocks. To the left, there is a large, light-colored stone sculpture or relief. The floor is covered with debris, including a pile of yellowish material. The ceiling has a decorative cornice with a relief.
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), ч.п. 2, ч.п. 6 и выгороженная часть ч.п. 1 соединены, перегородки отсутствуют.

Фото 16	 A photograph showing a different part of the interior. The wall is made of light-colored stone blocks. There is a doorway or archway in the background. The ceiling is decorated with a grid pattern and recessed lighting. The floor is covered with debris and some greenery.
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н). Перегородка между ч.п. 2 и ч.п. 6 отсутствует, в перегородке внутри ч.п. 6 оборудован дверной проем.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

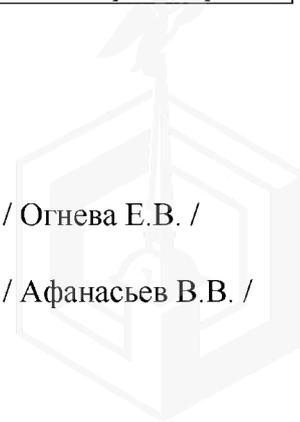


Фото 17	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), В перегородке внутри ч.п. 6 выполнен проход, перегородки между ч.п. 6 и ч.п. 7, 8, 9, 10 отсутствуют.

Фото 18	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), в ч.п. 8 оборудован подиум со ступеньками, ниша в стене зашита.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

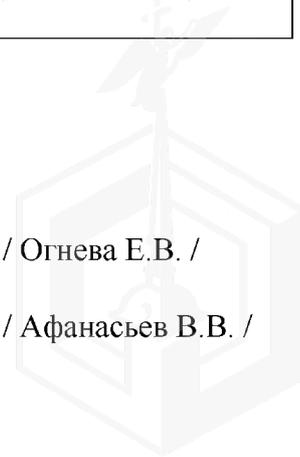


Фото 19	 A photograph showing a room with red walls and a ceiling with exposed pipes and wires. The floor is covered in debris, including papers, plastic, and other trash. A doorway is visible in the background.
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), перегородки между ч.п. 8,9, 10, 6, 7, сантехоборудование (ч.п. 6, 7) отсутствуют. Между ч.п. 10 и ч.п. 4 оборудован дверной проем.

Фото 20	 A photograph showing a room with red walls and a desk with a blue cabinet. The desk is cluttered with various items, including bottles and papers. The ceiling has exposed pipes and wires.
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), во внутренней перегородке ч.п. 6 оборудована ниша.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /

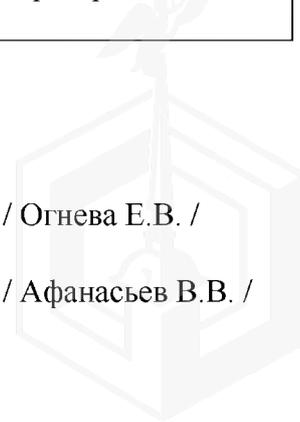


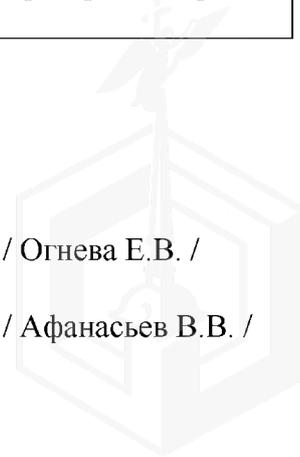
Фото 21	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), перегородки между ч.п. 4 и 5 отсутствуют, между ч.п. 4 и 3 оборудован дверной проем.

Фото 22	
Описание:	Вид внутри Объекта (3-Н), в ч.п. 3 установлены перегородки, проход в ч.п. 1 отсутствует.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Огнева Е.В. /

_____ / Афанасьев В.В. /





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>

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

Ворохобиной О.А.

№ 01-25-15167/20-0-1/1

На № 04-07-17773/20-0-0 от 18.08.2020

Рег. № 01-25-15167/20-0-0 от 18.08.2020

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что объект по адресу: **г.Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 46, литера А, пом. 3-Н, 5-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 охранная зона (участок ООЗ(32)).

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.

