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

от 07.07.2022 № 05-25-24171/22-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, литера А, пом. 4-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный

Кадастровый номер: 78:31:0001521:3959

Этаж: подвал

Общая площадь помещения: 121,4 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

Целевое назначение: нежилое

2. Акционерному обществу «Фонд имущества 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: 1 307 500,00 (один миллион триста семь тысяч пятьсот 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 здании, которое относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли».

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

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

8. Участниками Аукциона могут являться только физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговой режим «Налог на профессиональный доход», субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Заместитель
председателя Комитета К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 0DB9E11A6845DF6E946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Лиговский проспект		
Номер дома	64-66	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Лиговский проспект, дом 64-66

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [ ] здание
- [ ] сооружение
- [√] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
4-Н	4-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)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	7
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	8
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**121.4**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	72.1	4-Н (ч.п.1 — 2)
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):	121.4	

Примечание:

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 28.01.2021 № КУВИ-002/2021-3119807.
Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:121.4 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 нужное 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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	Лиговский проспект	
Номер дома	64-66	Корпус		Литера: А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Лиговский проспект, дом 64-66

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [ ] здание
- [ ] сооружение
- [√] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
4-Н	4-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)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	7
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	8
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**121.4**
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	49.3 — 4-Н (ч.п.3 — 12)
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):	121.4

Примечание:

Справка изготовлена по данным выписки из ЕГРН от 28.01.2021 № КУВИ-002/2021-3119807.
Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 121.4 кв.м

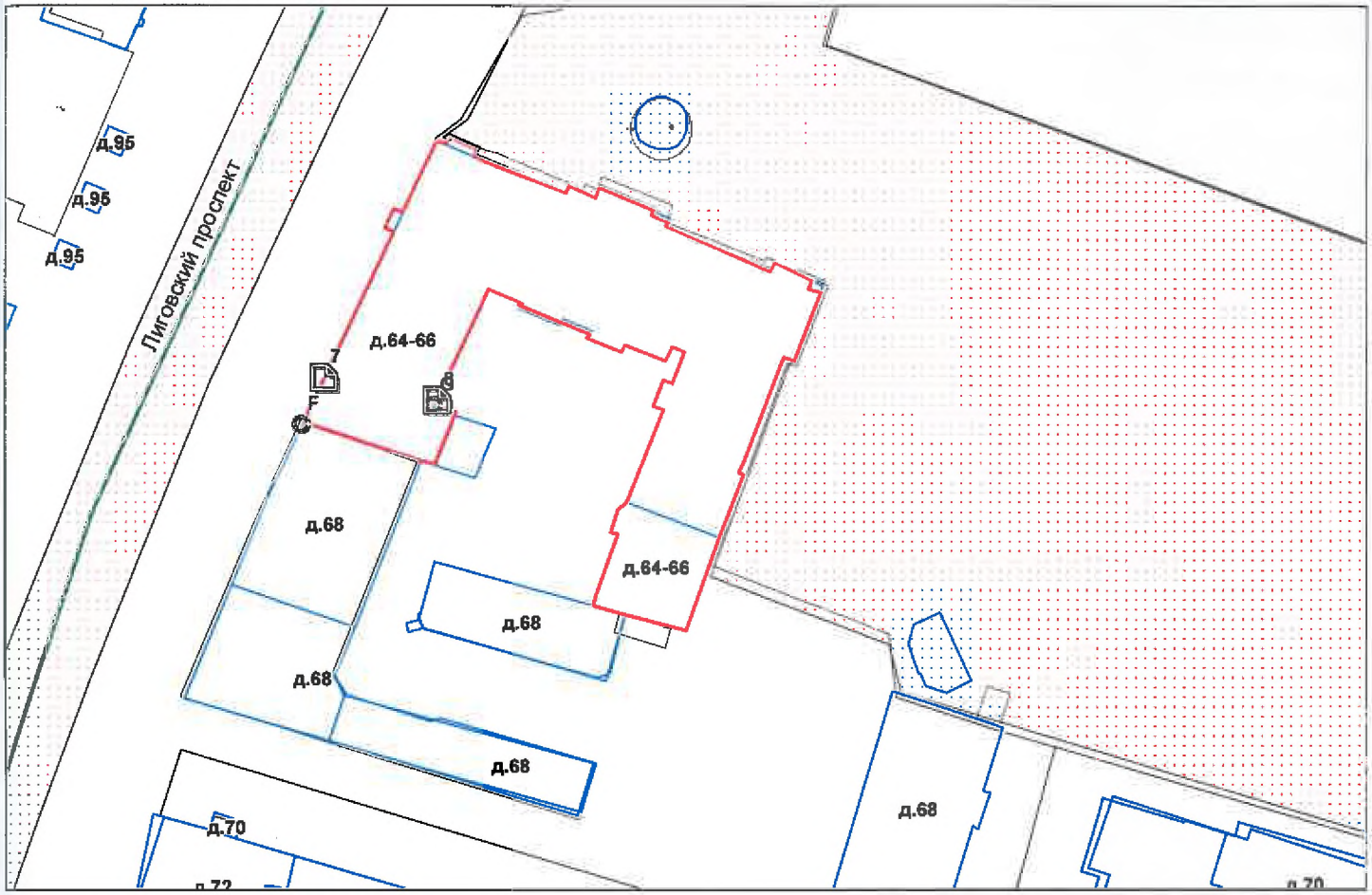
В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~не верно~~ (не нужное зачеркнуть)

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	F	7	115969.08	92829.43	
2	G	8	115983.60	92826.50	

Исполнитель: Попкова В.Н.

Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности: В.Б.Митичева

Район: Центральный

Дата: 12 февраля 2021 года

Всего пронумеровано и
прошнуровано 3 листа(ов)
«12» 02 2021г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «18» декабря 2020 года

Обследование начато в «16» ч. «10 мин.
Обследование окончено в «16» ч. «30» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «17» декабря 2020 г. № 8560-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга Базуновой О.О.; ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга Седовым С.В.

в присутствии: ———————

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)**.

Кадастровый номер Объекта: 78:31:0001521:3959.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0021К0853Н0002.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 121,4 кв.м. Этаж: цоколь. Вход: 1 отдельный со двора, 1 отдельный с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, теплоснабжение, электроснабжение, 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: поэтажного плана, размещенного в региональной геоинформационной системе, содержащей сведения об объектах недвижимости и объектах землеустройства, «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (РГИС) (далее – План).

(далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☑ Обеспечен ☐ Не обеспечен

		В				

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☑ Удовлетворительное

☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

Вид использования Объекта: -..

Пользователь: -..

Перепланировка/переустройство: демонтированы мойки в ч.п. 5 и ч.п. 4.

Иные лица, использующие Объект: -.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☑ электроснабжения _____ (указывается основание подключения (при наличии))**

☑ водоснабжения/водоотведения _____ (указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения _____ (указывается основание подключения(при наличии))**

☑ теплоснабжения _____ (указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☑ не применяется

Дополнительная информация: Объект учтен в Реестре собственности Санкт-Петербурга. Доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Центрального района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения: произведено переустройство.

Приложение:

☑ Фототаблица ☑ Копии документов технического учета

Ведущий специалист _____ Базунова О.О.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист _____ Седов С.В.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

_____
(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

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

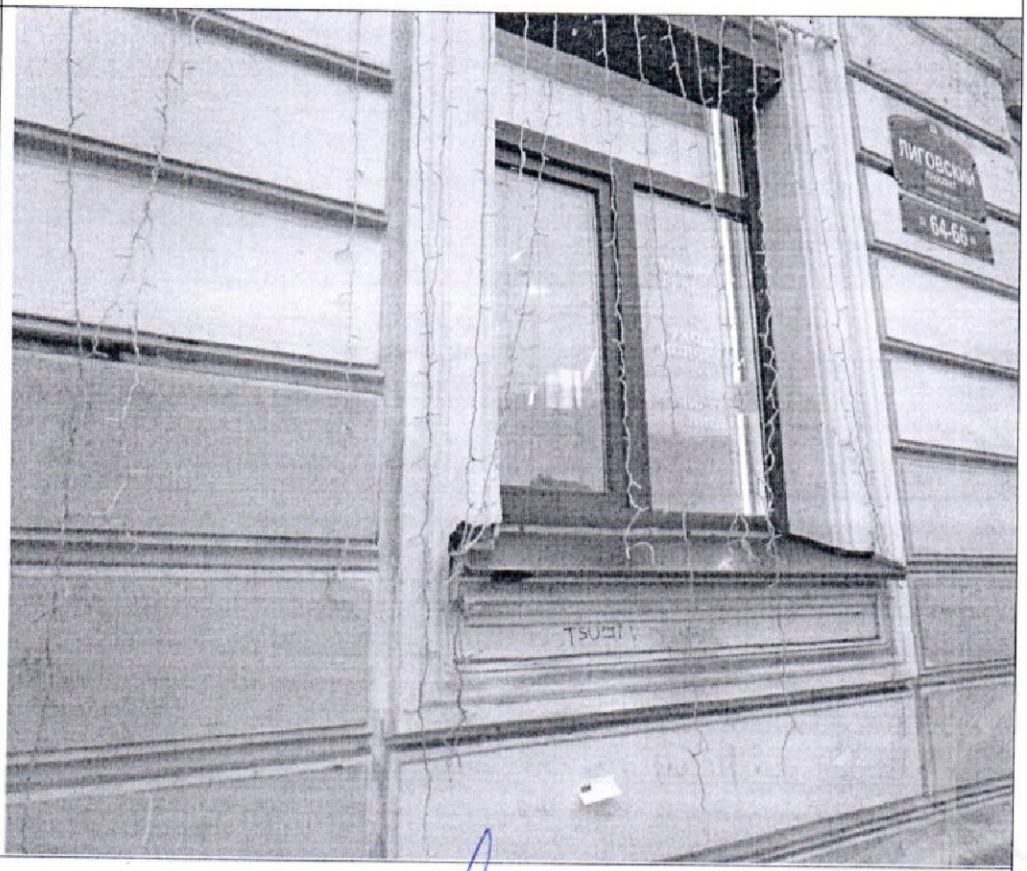
* В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербурга»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

*** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

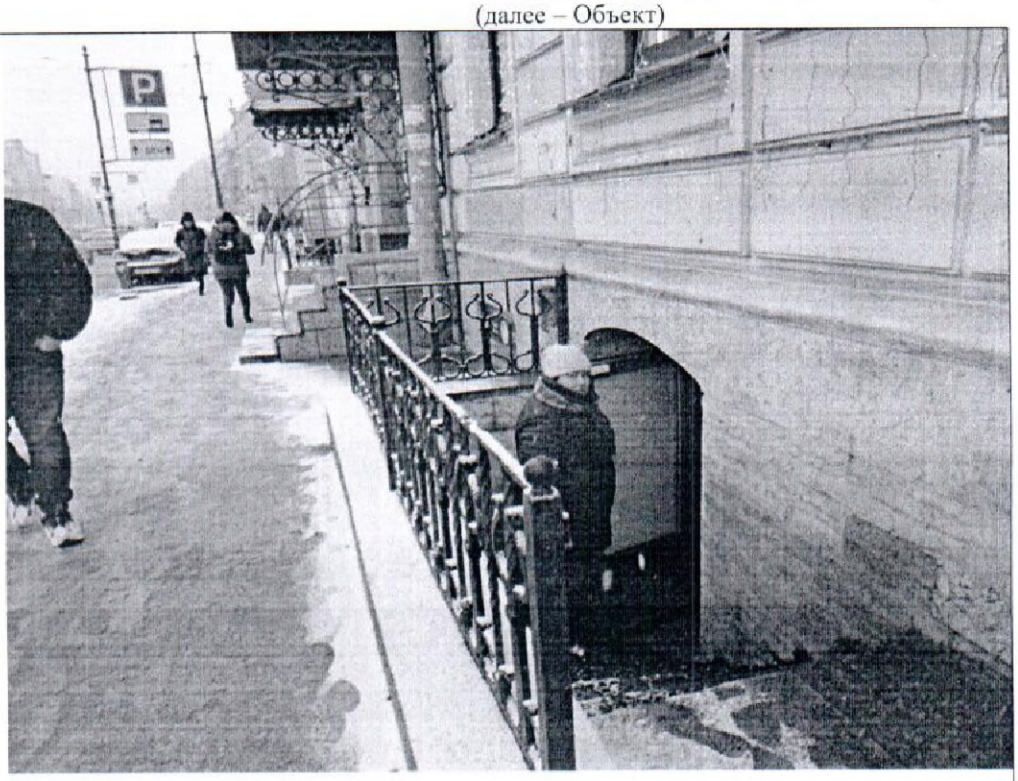
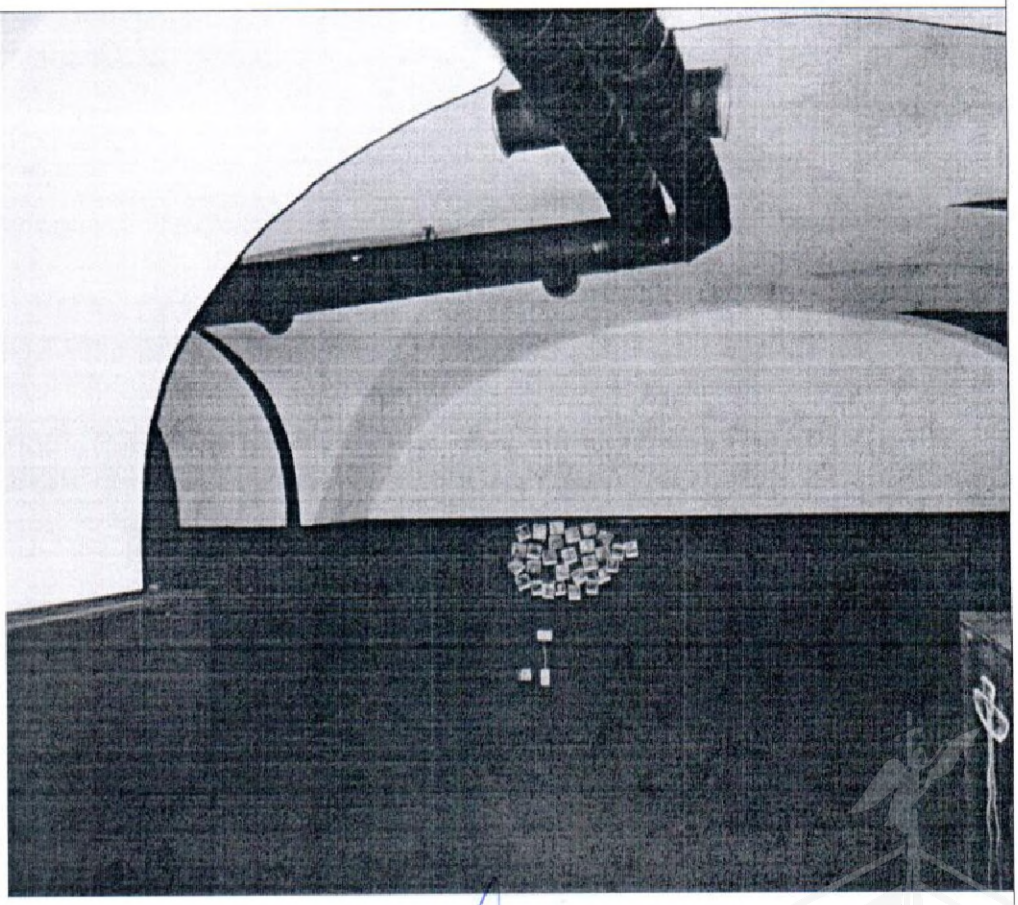
ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир Объекта
Фото № 2	
Описание:	

Ведущий специалист _____ Базунова О.О.

Ведущий специалист _____ Седов С.В.

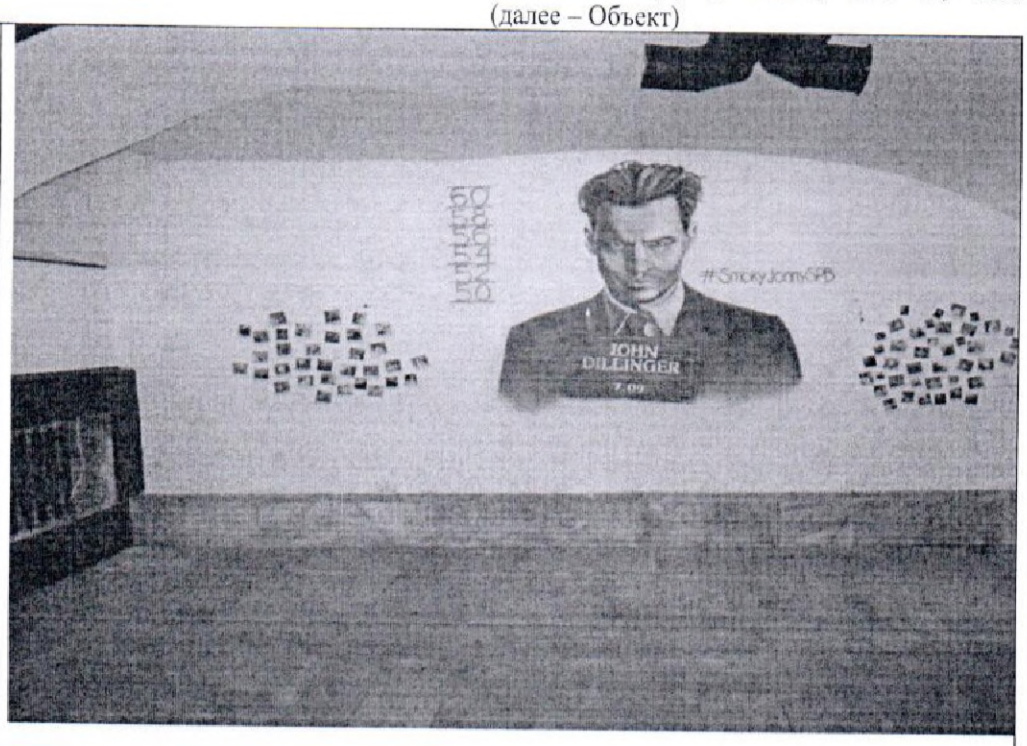
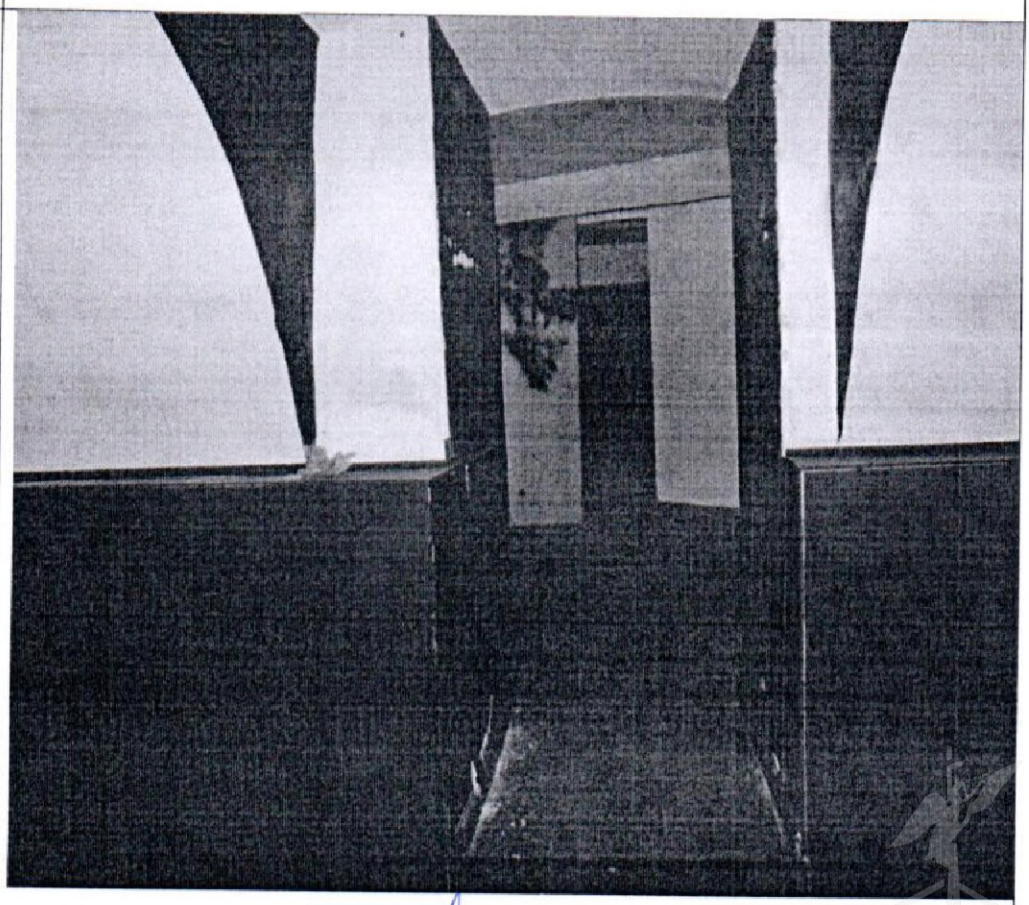
Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 3	
Описание:	
Фото № 4	
Описание:	

Ведущий специалист_____Базунова О.О.

Ведущий специалист_____Седов С.В.

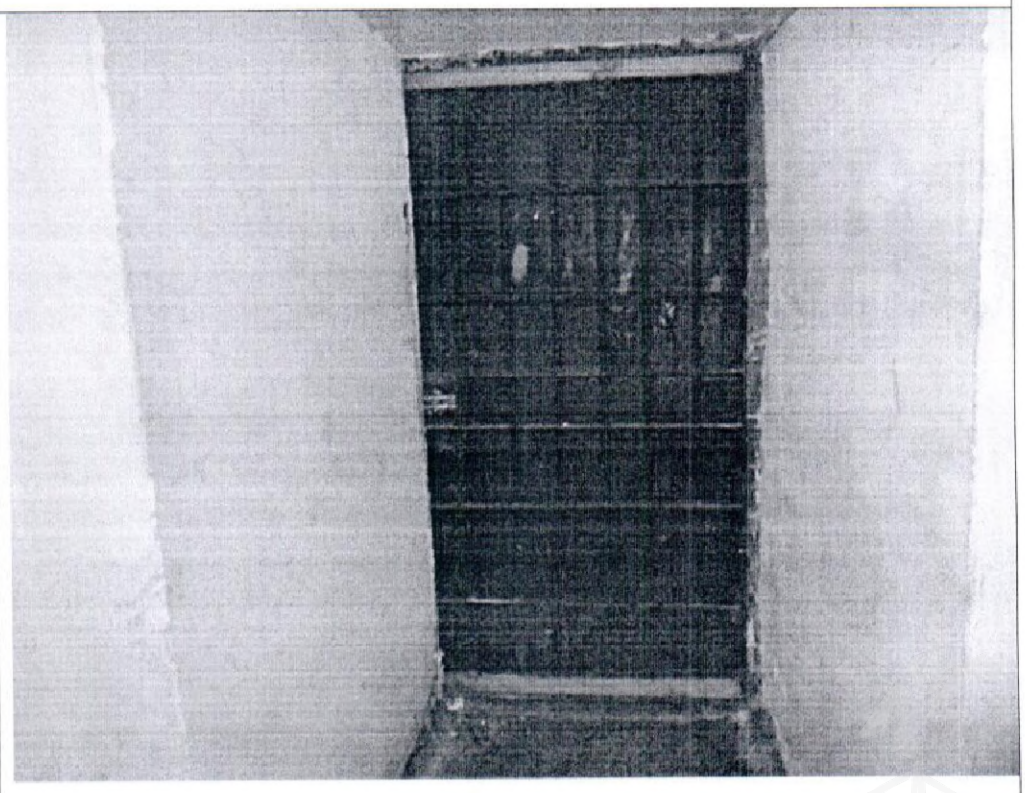
Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 5	
Описание:	
Фото № 6	
Описание:	

Ведущий специалист _____ Базунова О.О.

Ведущий специалист _____ Седов С.В.

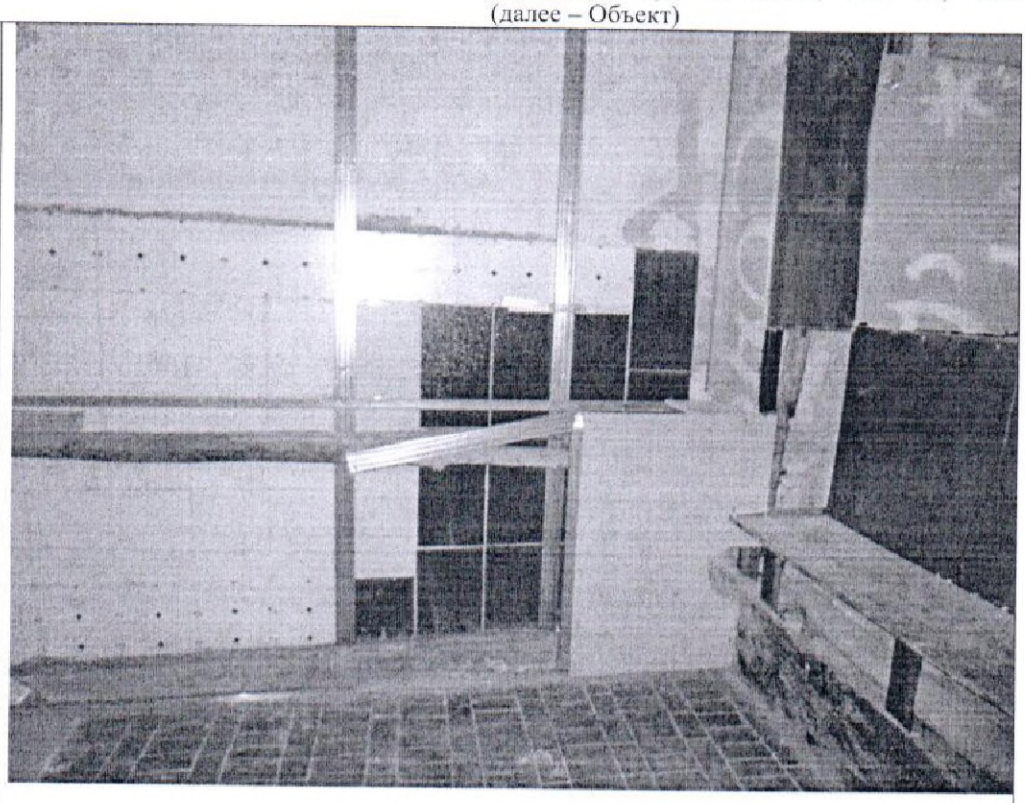
Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 7	
Описание:	
Фото № 8	
Описание:	

Ведущий специалист _____ Базунова О.О.

Ведущий специалист _____ Седов С.В.

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 9	
Описание:	
Фото № 10	
Описание:	

Ведущий специалист _____ Базунова О.О.

Ведущий специалист _____ Седов С.В.

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир Объекта
Фото № 2	
Описание:	

Ведущий специалист_____Базунова О.О.

Ведущий специалист_____Седов С.В.

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 3	
Описание:	
Фото № 4	
Описание:	

Ведущий специалист_____Базунова О.О.

Ведущий специалист_____Седов С.В.

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 5	
Описание:	
Фото № 6	
Описание:	

Ведущий специалист_____Базунова О.О.

Ведущий специалист_____Седов С.В.

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 7	
Описание:	
Фото № 8	
Описание:	

Ведущий специалист_____Базунова О.О.

Ведущий специалист_____Седов С.В.

Приложение к Акту обследования от 18.12.2020 в соответствии с Приказом от 17.12.2020 № 8560-ПО Адрес: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, лит. А, пом. 4-Н (далее – Объект)

Фото № 9	
Описание:	
Фото № 10	
Описание:	

Ведущий специалист_____Базунова О.О.

Ведущий специалист_____Седов С.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

Штамп

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

Ворохобиной О.А.

№ 07-410/21-0-0 от 25.01.2021
На № 04-07-900/21-0-0 от 25.01.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 64-66, литера А** на основании **Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001** относится к числу **выявленных объектов культурного наследия** "Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли".

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

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

№01-25-3084/21-0-1 от 19.02.2021
_____ № _____
На № 04-07-2352/21-0-0 от 11.02.2021
Рег. № 01-25-3084/21-0-0 от 11.02.2021

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

Ворохобиной О.А.

Уважаемая Ольга Анатольевна!

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

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 64-66, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия (далее – Объект).

В целях обеспечения сохранности помещения 4-Н, являющегося частью Объекта, КГИОП заключено охранное обязательство от 22.05.2007 № 7404. В силу пункта 4 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении права пользователя на помещение.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) для выявленных объектов культурного наследия оформление охранного обязательства в настоящее время не предусмотрено.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или 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. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Приложение (в копиях, в адрес заявителя):
1. Охранное обязательство от 22.05.2007 № 7404 на 11 л. в 1 экз.

Начальник Юридического управления - юрисконсульт КГИОП **Ж.Г. Трушина**

Исполнитель:Иванова Ю.А.312-76-20

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7F7BBF0092ABE28A4D1E3619127D4DEC
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 03.04.2020 по 03.04.2021

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

на нежилое(ые) помещение(ия), расположенное(ые) в выявленном объекте культурного наследия

№ 7404

Санкт-Петербург 22 МАЙ 2007 г.

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее - Госорган) в лице заместителя начальника управления по охране и использованию памятников КГИОП Ломакиной Елены Евгеньевны, действующей на основании доверенности №7/1954 от 03.11.2006 г. и индивидуальный предприниматель Арутюнян Георги Шураевич (далее - Пользователь), действующий на основании свидетельства о внесении в Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей от 15.09.2004 г., согласились о нижеследующем:

1. Пользователь помещения(ий) 4Н, площадью 121,5 кв.м., кадастровый № 78:1521:0:101:10, подвал (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли» по адресу: Санкт- Петербург, Лиговский проспект, д.64-66, лит.А (далее - Памятник) обязуется обеспечить сохранность принадлежащих ему Помещений, не причинять ущерба Памятнику и участвовать в обеспечении сохранности Памятника.

Основание отнесения Памятника к числу выявленных объектов культурного наследия: приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.01.

Основание для заключения охранного обязательства на Помещение: распоряжение КУГИ от 01.02. 2000 №187-р; Договор аренды от 29 мая 2002 №20-А076541; распоряжения главы администрации Центрального района Санкт-Петербурга №1103-р от 21.08.2003 и №1444-р от 22.10.2003г.; Дополнительное соглашение №1 от 21 сентября 2003г. к договору аренды от 29 мая 2002 №20-А076541;

Предметы охраны Памятника: перечень предметов охраны Памятника определяется в соответствии с приложением 2, составляющим неотъемлемую часть настоящего охранного обязательства.

2. В целях обеспечения сохранности Помещения(ий) и Памятника Пользователь обязуется:

2.1. Содержать Помещение(ия) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также обеспечивать уборку Помещения(ий) и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя.

В случае, если для содержания Помещения(ий) в исправном техническом, санитарном и противопожарном состоянии, необходимо выполнить работы, которые не предусмотрены актом осмотра технического состояния Помещения(ий), либо актами текущего осмотра, либо предписанием Госоргана, Пользователь обязан обратиться к Госоргану за разрешением на производство работ и выполнить работы в соответствии с условиями полученного разрешения.

2.2. Выполнять работы по сохранению Помещения(ий), предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), составляющим единое целое с охранным обязательством, актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

В случаях и в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актом текущего осмотра, предписанием Госоргана, обеспечивать работы проектно-сметной, научной и фотофиксационной документацией.

Разработка документации осуществляется на основании задания, подготавливаемого Госорганом по запросу Пользователя. Обязанность получить задание несет Пользователь.

Пользователь выполняет работы и обеспечивает эти работы документацией за свой счет.

Акт осмотра технического состояния Помещения(ий) составляется по инициативе Госоргана либо Пользователя, не реже чем один раз в пять лет.

2.3. Приступать к выполнению работ после получения разрешения Госоргана.

Работы по реставрации Помещения(ий) выполнять силами лиц, имеющих лицензию на право осуществления деятельности по реставрации объектов культурного наследия.

2.4. Выполнять работы в сроки, предусмотренные актом осмотра технического состояния Помещения(ий), актами текущего осмотра, предписаниями Госоргана.

Отсутствие у Пользователя (по своей вине) разрешения на выполнение работ не освобождает его от ответственности за несоблюдение сроков выполнения работ.

В случае, если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения, либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе выдать Пользователю предписание с указанием новых сроков выполнения работ.

Установление Госорганом новых сроков выполнения работ не влечет прекращение права Госоргана на взыскание с Пользователя штрафов за невыполнение работ в сроки, предусмотренные в акте осмотра технического состояния Помещения, либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана.

2.5. Выполнять работы на основании и в соответствии с согласованной Госорганом документацией, наличие которой предусмотрено актом осмотра технического состояния Помещения, либо актом текущего осмотра, либо предписанием Госоргана.

2.6. Обеспечивать охрану Помещения в целях пресечения противоправных действий третьих лиц, направленных на причинение ущерба Помещению и (или) Памятнику.

2.7. В течение трех дней посредством передачи телефонограммы или факсограммы известить Госорган обо всех известных Пользователю повреждениях, авариях или иных обстоятельствах, причинивших ущерб Помещению и (или) Памятнику, или угрожающих причинением такого ущерба, и безотлагательно принимать меры для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения, а также незамедлительно проводить необходимые работы по его сохранению.

2.8. Производить установку любых носителей информации на Памятник, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника исключительно с разрешения Госоргана.

Эскизный проект любого носителя информации, технического устройства, решетки, козырька, ограждения Пользователь обязан предварительно согласовать с Госорганом.

2.9. Обеспечивать с 9 ч. до 18 ч. (в рабочие дни) допуск представителя Госоргана в Помещение. Допуск осуществляется при предъявлении представителем Госоргана действительного служебного удостоверения.

2.10. Без согласования с Госорганом:

- не изменять внешний и (или) внутренний архитектурный облик Помещения и Памятника и (или) планировочную структуру Помещения и Памятника;
- не заменять исторический материал, из которого изготовлены конструкции, архитектурно-художественные элементы, оконные и дверные заполнения Помещения и Памятника;
- не осуществлять реконструкцию (приспособление для современного использования Помещения и Памятника;
- не изменять целевое назначение Помещения в Памятнике;
- не устанавливать дополнительное стационарное санитарно-техническое и (или) термическое оборудование (печи, нагреватели).

2.11. За свой счет и в срок, установленный Госорганом, устранять последствия своих самовольных действий, перечисленных в пункте 2.10 настоящего охранного обязательства.

2.12. По запросу Госоргана в 10-дневный срок безвозмездно представлять имеющуюся у Пользователя документацию, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания Помещения и Памятника.

2.13. В случае обнаружения в процессе работ не известных ранее объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, направить в трехдневный срок со дня их обнаружения письменное сообщение о них Госоргану.

2.14. Запрещается производить работы в Помещении и на Памятнике, изменяющие предметы охраны Памятника.

2.15. Не использовать Помещение, Памятник и прилегающую к Памятнику территорию:

- под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов, материалов, загрязняющих интерьер Памятника, его фасад, территорию и водные объекты, а также материалов, имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
- под производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции Памятника, независимо от их мощности;
- под производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для Памятника температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- под хранение машин и механизмов, строительных и иных материалов без согласования с Госорганом;
- под ремонтные мастерские; ремонт, хранение и стоянку транспортных средств без согласования с Госорганом.

2.16. В течение трех дней со дня окончания выполнения работ (этапа работ) посредством письменного сообщения вызывать представителя Госоргана для составления с его участием акта о выполненных работах (этапах работ).

2.17. Участвовать в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника и нести издержки на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений.

2.18. Пользователь обязан обеспечивать доступ граждан в принадлежащее ему Помещение Памятника, в случае, если интерьер Помещения является предметом охраны Памятника, для осмотра.

Сроки и порядок допуска граждан в Помещение Памятника, интерьер которого является предметом охраны, определяются Госорганом по согласованию с Пользователем.

2.19. В случае утраты (повреждения) в течение действия настоящего охранного обязательства архитектурно-художественных наружных элементов и (или) элементов интерьера Памятника (при их наличии), Пользователь обязан в срок, установленный Госорганом, восстановить утраченный элемент (устранить повреждение элемента), а при невозможности восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента – уплатить Госоргану стоимость работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента.

Размер стоимости работ определяется сметой, составляемой по инициативе Госоргана либо Пользователя.

Независимо от взыскания стоимости работ, которые необходимо произвести для восстановления утраченного (устранения повреждения) элемента, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 300 МРОТ за каждый утраченный (поврежденный) элемент.

3. Ответственность Пользователя:

3.1. В случае, если Пользователь не содержит Помещение в исправном техническом, санитарном, противопожарном состоянии, а равно не обеспечивает уборку Помещения и прилегающей к Памятнику территории от бытовых и промышленных отходов, образующихся в результате деятельности Пользователя, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 100 МРОТ.

3.2. В случае просрочки выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, к выполнению которых Пользователь приступил, а равно просрочки устранения последствий самовольных действий Пользователя, указанных в п. 2.10. охранного обязательства, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.3. В случае просрочки принятия мер для предотвращения дальнейшего разрушения Помещения и (или) Памятника, поврежденного в результате аварии или иного обстоятельства, причинившего ущерб Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 10 МРОТ за каждый день просрочки.

3.4. В случае если на дату истечения срока выполнения работ, указанных в акте осмотра технического состояния Помещения либо в акте текущего осмотра, либо в предписании Госоргана, Пользователь к их выполнению не приступил, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 200 МРОТ за каждый случай и вид работ, который Пользователь не начал выполнять.

3.5. В случае выполнения работ без разрешения Госоргана, не на основании или не в соответствии с документацией, согласованной Госорганом, силами лица, не имеющего соответствующей лицензии, совершения без разрешения Госоргана любых действий, из перечисленных в п. 2.10. охранного обязательства, невыполнения пункта 8 охранного обязательства, а равно использования Помещения и (или) Памятника, и (или) прилегающей к Памятнику территории в целях, перечисленных в п. 2.15. настоящего охранного обязательства, изменения предметов охраны, Госорган вправе взыскать с Пользователя за каждый такой случай штраф в размере 300 МРОТ.

3.6. В случае совершения самовольных действий по выполнению замены дверных и (или) оконных заполнений Помещения и (или) Памятника, установке любых носителей информации, а также технических устройств, решеток, козырьков, ограждений Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай совершения таких действий.

3.7. В случае просрочки передачи запрашиваемой Госорганом и имеющейся у Пользователя документации, по вопросам обеспечения сохранности и содержания Помещения и (или) Памятника, Госорган вправе взыскать с Пользователя пеню в размере 1 МРОТ за каждый день просрочки.

3.8. В случае необеспечения по вине Пользователя допуска представителя Госоргана в Помещение, необеспечения доступа граждан в Помещение, интерьер которого является предметом охраны, необеспечения охраны Помещения, несообщения Госоргану в установленный срок о факте окончания выполнения работ (этапа работ), а равно о фактах причинения ущерба или обстоятельствах, угрожающих причинением такого ущерба Помещению и (или) Памятнику, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 10 МРОТ за каждый случай нарушения.

3.9. В случае отказа либо уклонения от участия в выполнении ремонтно-реставрационных работ по фундаментам, несущим стенам и каркасам, общим помещениям, общим сетям инженерно-технического обеспечения, общему санитарно-техническому, осветительному и термическому оборудованию Памятника, а также от несения издержек на выполнение указанных работ в размере, пропорциональном площади занимаемых помещений, Госорган вправе взыскать с Пользователя штраф в размере 100 МРОТ за каждый случай отказа либо уклонения.

3.10. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Пользователем условий охранного обязательства по вине третьих лиц, на которых Пользователь возложил исполнение условий охранного обязательства, не освобождает его от ответственности.

3.11. Уплата штрафа не освобождает Пользователя от исполнения обязательства в натуре.

4. Охранное обязательство прекращает свое действие при прекращении права на Помещение, со дня его передачи по акту от Пользователя третьему лицу, а также в случае исключения Памятника из числа объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

5. Об изменении юридических адресов и банковских реквизитов Стороны извещают друг друга в течение 10 дней со дня изменений.

6. Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении и исполнении настоящего охранного обязательства, разрешаются в Арбитражном суде Санкт-Петербурга и Ленинградской области на основании российского законодательства.

7. В случае передачи Пользователем права владения и (или) пользования Памятником (его частью) третьему лицу и заключения последним с Госорганом охранного обязательства на Памятник (его часть), действие настоящего охранного обязательства приостанавливается в отношении Памятника (его части) на период действия охранного обязательства, заключенного третьим лицом.

8. Прочие условия: _____

Настоящее охранное обязательство составляется в 4-х экземплярах: 2 экз. у Госоргана, 2 экз. у Пользователя.

Местонахождение Сторон:

Госорган: 191023, Санкт-Петербург, пл.Ломоносова, 1
ИНН 7832000069

Пользователь:
адрес регистрации:191119, Санкт-Петербург, Транспортный переулок, д.9, кв.19
документ: паспорт 40 02 265985
выдан: 5 отделом милиции Центрального района Санкт-Петербурга
дата выдачи: 22.05.2002
дата рождения: 02.03.1966
ИНН:782570098150

Приложение:
1. Акт осмотра технического состояния Помещения.
2. Перечень предметов охраны памятника.

Госорган

_____ Е.Е. Ломакина
подпись Ф.И.О.

Пользователь

_____ Г.Ш. Арутюнян
подпись Ф.И.О.

/ Н.С. Николаева / 15.05.2012

Приложение 1
к охранному обязательству
от 22 МАЙ 2007 № 7404

Акт
осмотра технического состояния
нежилого помещения,
расположенного в выявленном объекте культурного наследия

Санкт-Петербург "22" февраля 2007г.

Госорган, в лице представителя по доверенности №7/11 от 10.01.07 Ю.И. Гаретовской.
должность Ф.И.О.

Пользователь, в лице индивидуального предпринимателя Г.Ш. Арутюняна
должность Ф.И.О.

произвели осмотр технического состояния помещения 4Н, площадью 121,5 кв.м., кадастровый № 78:1521:0:101:10, подвал (далее - Помещение(ия)), расположенного(ых) в выявленном объекте культурного наследия «Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли» по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д.64-66, лит.А (далее - Памятник) (историческое наименование, местонахождение, категория историко-культурного значения)

1. Исторические сведения: на угловом участке, примыкающем к саду завода Сан-Галли, расположены лицевые и дворовые корпуса. Здание построено в первой половине 19 в.; перестроено в 1880-1881г.г. по проекту архитектора Д.Д. Зайцева. В 1967-1968г.г. дом №66 по Лиговскому пр. был реконструирован и присоединен к дому №68 по Лиговскому пр. Лицевые фасады решены в стиле «эклектика». Главный фасад здания обращен в сад, имеет симметричную композицию, акцентированную портиком по центральной оси и боковыми ризалитами. Помещение находится в лицевом корпусе по Лиговскому пр., вход со стороны лицевого фасада. По визуальному осмотру здание находится в удовлетворительном состоянии.

2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Памятника в целом:

а) основания:
- фундамент: бутовый ленточный;
- цоколи: известняковая скоба, на лицевом фасаде известняковые плиты цоколя в пределах приямка входа в Помещение облицованы керамической плиткой диссонирующей с архитектурой фасада;
- отмостки: со стороны лицевых фасадов – мощение тротуарной плиткой, состояние удовлетворительное; со стороны двора - асфальтовые, требуется ремонт покрытия на отдельных участках;

б) несущие конструкции:
- стены: выполнены из красного полнотелого обожженного кирпича на известняково-цементном растворе, по визуальному осмотру кладка находится в удовлетворительном состоянии;
- колонны, столбы: отсутствуют;

в) перекрытия:
- подвальные: сводчатые;

г) крыша:
- стропила: деревянные, состояние в целом удовлетворительное;
- обрешетка: деревянная, состояние в целом удовлетворительное;
- кровля: металлическая, состояние в целом удовлетворительное.

д) главы, шатры, их конструкция и покрытие: отсутствуют;

е) наружные водоотводные конструкции:
- желоба: металлические, на дворовом фасаде на отдельных участках требуют ремонта;

- трубы: металлические, на дворовом фасаде на отдельных участках требуют ремонта;
- сливы: металлические, на дворовом фасаде на отдельных участках требуют ремонта;

ж) фасады:[1]

- облицовка стен: лицевой фасад: рустован на всю высоту здания. Состояние удовлетворительное. Дворовый фасад: рустован в уровне 1-го этажа, выше 1-го этажа стены гладко оштукатурены, наблюдаются участки деструкции штукатурного слоя в местах нарушения водоотводящей системы.
- окраска стен: окрашены, на дворовых фасадах наблюдаются участки шелушения красочного слоя;
- монументальная живопись: отсутствует;
- декоративные элементы: лицевой фасад по Лиговскому пр.: угол здания выделен ризалитом на три оси, увенчанным аттиком; междуэтажная тяга между 1-м и 2-м этажами; подоконный пояс в уровне 2-го этажа; окна оформлены профилированными штукатурными наличниками (с «ушками» в уровне 3-го этажа); наружные подоконники (на кронштейнах – в уровне 2-го этажа); прямые сандрики на кронштейнах над окнами 2-го этажа (на ризалите и по оси воротного проезда – треугольные сандрики). Наблюдаются утраты элементов декора. Дворовый фасад: междуэтажные тяги между 1-м и 2-м; 3-м и 4-м этажами; окна 1-го этажа оформлены профилированными штукатурными наличниками; Состояние декора удовлетворительное;
- карнизы: на лицевом фасаде - венчающий карниз большого выноса с модульонами, тягой из ионников и бус, состояние удовлетворительное. На дворовых фасадах венчающий карниз профилированный, состояние удовлетворительное;
- пилястры: на лицевом фасаде: на ризалите в простенках в уровнях 2-3 этажей - каннелированные пилястры коринфского ордера, состояние удовлетворительное;
- балконы, лоджии, крыльца: на лицевом фасаде: по оси воротного проезда - балкон в уровне 2-го этажа, с металлическим ажурным ограждением, состояние удовлетворительное.
- окна: прямоугольные; в Помещении окна выходят в уровне цоколя на лицевой и дворовый фасады (оконный проем заложен), оконные заполнения деревянные, окрашены в темно-коричневый цвет, состояние удовлетворительное;
- двери: вход в Помещение - со стороны лицевого фасада. Дверь металлическая, окрашена светло-серой краской, диссонирует с архитектурой фасада. Имеется приямок входа, с металлическим ограждением. Ступени и ограждающие конструкции приямка, включая часть цоколя, облицованы керамической плиткой, диссонирующей с архитектурой лицевого фасада. Со стороны дворового фасада вход в Помещение - металлическая дверь, с приямком. Ограждающие конструкции приямка и ступени – бетонные. Над приямком самовольно сооружена оштукатуренная пристройка с покрытием из листов кровельного железа, диссонирующая с архитектурой дворового фасада.

з) монументы:[2]

- постамент: отсутствует;
- скульптура: отсутствует;
- обелиск: отсутствует;
- колонна: отсутствует.

3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Помещения:

к) интерьеры:[3] произведена самовольная перепланировка помещения без согласования с КГИОП.

- полы: керамическая плитка, линолеум. По визуальному осмотру техническое состояние удовлетворительное;

- перекрытия: своды. Устроены подвесные потолки; в пом. 4Н(5) своды облицованы пластиковой вагонкой; в пом. 4Н(4) своды облицованы панелями ДВП. По визуальному осмотру техническое состояние удовлетворительное;
- стены: кирпичные, облицованы панелями «гипрок» с последующей отделкой современными материалами. По визуальному осмотру техническое состояние удовлетворительное;
- живопись (монументальная и станковая): отсутствует;
- лепные, скульптурные и проч. декоративные украшения: отсутствуют;
- карнизы: отсутствуют;
- лестницы: отсутствуют;
- двери: двери внутренние современные щитовые;

л) инженерные коммуникации: [4]

- электроснабжение: имеется;
- отопление: имеется;
- водопровод: имеется;
- канализация: имеется;
- охранная сигнализация: имеется;

4. Предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры: [5]отсутствуют

5. ПЛАН ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ [6]

NN пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1.	Демонтировать самовольно сооруженную пристройку над приямком входа со стороны дворового фасада.	По истечении 4 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	
2.	Облицевать входные двери в Помещение со стороны лицевого и дворового фасадов деревянным филенчатым полотном.	По истечении 6 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	
3.	Облицевать ограждающие конструкции и ступени приямков входов со стороны лицевого и дворового фасадов известняковыми плитами.	По истечении 12 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	
4.	Представить проект перепланировки помещения в КГИОП.	По истечении 6 месяцев со дня регистрации охранного обязательства Госорганом.	

Представитель Госоргана _____ (подпись) Ю.И. Гаретовская (ФИО)

Представитель Пользователя _____ (подпись) Г.Ш. Арутюнян (ФИО)

Госорган

_____ подпись Е.Е. Ломакина ФИО

Пользователь

_____ подпись Г.Ш. Арутюнян ФИО

13.04.07

[1] если элемент здания, указанный в подпункте «ж», не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается - «отсутствует»; если элемент здания существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

[2] в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается точное место расположение каждого из монументов, перечисленных в подпункте «и».
Если монумент не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если монумент существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

[3] в тексте акта осмотра технического состояния точно указываются помещения, в которых находятся элементы интерьера, перечисленные в подпункте «к».
Если элемент интерьера не существовал ранее, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствует»; если элемент интерьера существовал ранее, но на сегодняшний день утрачен, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается – «утрачен».

[4] в тексте акта осмотра технического состояния помещения в случае отсутствия элементов инженерных коммуникаций, перечисленных в подпункте «л», указывается – не имеется.

[5] при отсутствии предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, в тексте акте осмотра технического состояния помещения указывается – «отсутствуют»; при наличии, в тексте акта осмотра технического состояния помещения указывается, что перечень предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры определяется описью, составляющей неотъемлемую часть охранного обязательства.

[6] в случае, если на дату составления акта осмотра технического состояния помещение(ия), расположенное(ные) в Памятнике, находится в удовлетворительном состоянии, и отсутствует необходимость выполнения работ, в таблице «план выполнения работ» указывается – «не требуется выполнение работ в помещении(ях), расположенном(ых) в Памятнике, на дату составления акта осмотра технического состояния помещения».

Приложение № 2
к охранному обязательству
от 22 МАЙ 2007 № 7404

Перечень предметов охраны
выявленного объекте культурного наследия «Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли» по адресу: Санкт- Петербург, Лиговский проспект, д.64-66, лит.А

В целом по зданию: объемно-пространственная композиция; исторические габариты основного объема здания; исторические отметки и конфигурация крыши; общая архитектурная композиция фасада в характере эклектики; фактурная обработка фасадов; историческое объемно-планировочное решение; конструкции; фундаменты; наружные и внутренние капитальные стены; металлодекор фасадов (ажурная металлическая решетка балкона и металлический козырек на кронштейнах – дверного проема со стороны Лиговского пр.); исторические материалы элементов архитектурно-декоративного оформления фасадов.

Фасад северного корпуса, обращенный к заводу Сан-Галли: известняковый цоколь; рустовка стен 1–3-го этажей; окна 1-го этажа с профилированными наличниками и трехчастным замковым камнем; карниз между 1-м и 2-м этажом; подоконный карниз 2-го этажа; окна 2-го этажа с профилированными наличниками, наружными подоконниками на кронштейнах и прямыми сандриками на кронштейнах; в центральном и боковых ризалитах окна 2-го этажа с треугольным сандриком; окна 3-го этажа с профилированными наличниками с «ушками»; портик центрального ризалита и боковые ризалиты на уровне 2–3-го этажей с каннелированными колоннами и пилястрами коринфского ордера; треугольный фронтон портика; фриз в виде полосы ионików и дентикул; венчающий карниз на кронштейнах; балюстрада на крыше.

Фасад западного корпуса, обращенного в сад:, - аналогичен фасаду северного корпуса, но без портика с фронтоном и балюстрады на крыше; имеет 1 боковой ризалит и слева воротный проезд.

Фасад восточного корпуса со стороны Лиговского пр. - аналогичен фасаду западного корпуса, но с балконом на уровне 2-го этажа.

Дворовый фасад: известняковый цоколь; рустовка стен 1-го этажа; карниз между 1–2, 3–4 этажами; полукруглые ризалиты лестниц; венчающий карниз.

Интерьеры: конструктивное, планировочное и архитектурно-художественное решение парадных лестниц.

Госорган

подпись Е.Е. Ломакина
Ф.И.О.

Пользователь

подпись Г.Ш. Арутюнян
Ф.И.О.

В настоящем документе прошито
и скреплено печатью
восемь
_____листа (ов)
Специалист I категории
юридического отдела
Т.В. Филимонова

25. 02. 2021

МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

наб. р. Мойки, 85, Санкт-Петербург, 190000
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

19.02.2021 № исп-130-418

На № 04-21-1046/21-0-0 от 26.01.2021
№ 04-02-1196/21-0-0 от 27.01.2021
О предоставлении учетных данных

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

О.А. Ворохобиной

ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

СПБ ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-9963/21-0-0
от 25.02.2021

На Ваш запрос сообщаю, что по учетным данным Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Садовая ул., д.90, лит. А, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, наб. Обводного канн., д.141, лит. А, пом. 14-Н;
Санкт-Петербург, ул. Александра Невского, д.3, лит. А, пом. 3-Н;
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Широкая, д.20, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, пос. Шушары, Московское шоссе, д.246, лит. А, пом. 27-Н;
Санкт-Петербург, Краснодонская ул., д.12, корп.9, лит. А, пом.2-Н;
Санкт-Петербург, Невский пр., д.156, лит. А, пом. 15-Н;
Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., д.16, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Лиговский пр., д.64-66, лит. А, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, Галерная ул., д.4, лит. А, пом. 8-Н;
Санкт-Петербург, Кронверкский пр., д.73/39, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Звездная, д.16а, лит. А, пом. 2-Н;
Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д.18, лит. И;
Санкт-Петербург, Большая Конюшенная ул., д.11, лит. М;
Санкт-Петербург, Кронверкский пр., д.47, лит. А, пом. 6-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, г.Ломоносов, Михайловская ул., д.25а, лит.А, пом.1-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Моховая ул., д.22, лит. А, пом.1-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Садовая ул., д.65, лит. А, пом. 6-Н;
Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.20, лит. А, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, Подольская ул., д.44, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Приморское шоссе, д.516, лит. В;
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский пр., д.61, лит. В;
Санкт-Петербург, Театральная площадь, д.16, лит.А, пом. 14-Н;
Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Промышленная, д.4, лит.А,Б,В;
Санкт-Петербург, Рубинштейна, д.5, лит. А, пом. 13-Н (2 этаж);
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.34, ли. А, пом. 11-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, г. Пушкин, Средняя ул., д.13, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Павловская, д.1/21, лит. А, пом.21-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.143, лит. А, пом. 8-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д.93, лит. А, пом. 11-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Б. Монетная ул., д.22, лит. А, пом. 6-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.6, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д.5/2, лит. А, пом. 7-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, наб. кан. Грибоедова, д.162, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж)

не являются объектами гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии объектов гражданской обороны по адресам:

Санкт-Петербург, ул. Полярников, д.5, лит. В, пом. 1-Н;

Санкт-Петербург, Садовая ул., д.65, лит. Б

необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости и план вторичного объекта (помещения) с обозначением границ помещения и указанием входа.

По учетным данным Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу, по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д.72, лит. В, пом. 2-Н, числится защитное сооружение гражданской обороны (далее – ЗС ГО).

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 24.12.1993 г. № 2284 «О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий РФ» объекты гражданской обороны являются государственной федеральной собственностью и их приватизация и продажа запрещены.

ЗС ГО допускается использовать для нужд организаций, а также для обслуживания населения по решению руководителей объектов экономики или органов местного самоуправления по согласованию (заключению) с органами управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям при выполнении обязательных требований действующих нормативных документов приказами МЧС России от 15.12.2002 года № 583 «Об утверждении и введении в действие Правил эксплуатации защитных сооружений гражданской обороны» и от 21.07.2005 года № 575 «Об утверждении Порядка содержания и использования защитных сооружений ГО в мирное время».

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Красавцев Р.А.
247-09-95

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1
тел. 8 (800) 220-0-220, факс: 8 (812) 494-32-54
e-mail: office@lenenergo.ru
www.lenenergo.ru

10.02.2021 № ЭСКЛ/16-01/1785

На № 04-25-1913/21-0-0 от 04.02.2021

Исполняющему обязанности
начальнику
Управления приватизации и
арендных отношений
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Т.Ю. Дрик

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

chentsova@commim.spb.ru

Копия:
Генеральному директору
ООО «ЖКС № 2 Центрального
района»
В.В. Кожину

ул. Достоевского, д. 5,
Санкт-Петербург, 191002

cn2zhilkomservice.ru

Уважаемая Татьяна Юрьевна!

В ответ на Ваше обращение от 05.02.2021 вх. № ЛЭ/01-02/1992 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 08.02.2021 № 21-005986 о восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, литера А, помещение 4-Н, кадастровый номер 78:31:0001521:3959 (далее – Объект).

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены ЭПУ, по требованию собственника или иного законного владельца ЭПУ или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электроэнергетики и ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов

электросетевого хозяйства.

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64-66, литера А.

Таким образом, в силу вышеприведенного нормативного положения обязанность по оформлению и выдаче в отношении ЭПУ Объекта документов о технологическом присоединении лежит на балансодержателе электрических сетей жилого дома, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлен в разделе VIII Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должен быть переоформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объекта Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей жилого дома, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности Е.А. Жданова

Исп. Иванова В.А.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/1992
Вх. № 21-005986

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 584-19 от 09.12.2019

Документ подписан электронной подписью
Жданова Екатерина Андреевна
Сертификат: 029F978A0087AC6BAE4DF25775B393952C
Дата подписания: 10.02.2021
Действителен: **с** 04.12.2020 **по** 04.03.2022

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 основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.06.2022, поступившего на рассмотрение 07.06.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89262966	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3959

Номер кадастрового квартала:	78:31:0001521
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:31:1521:2012:240:10
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 64-66, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, м2:	121.4
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	16385585.01
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001521:2024
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Чернокнижный Афанасий Федорович, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89262966	
Кадастровый номер:	78:31:0001521:3959

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-157/2002-462.1 17.07.2002 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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.

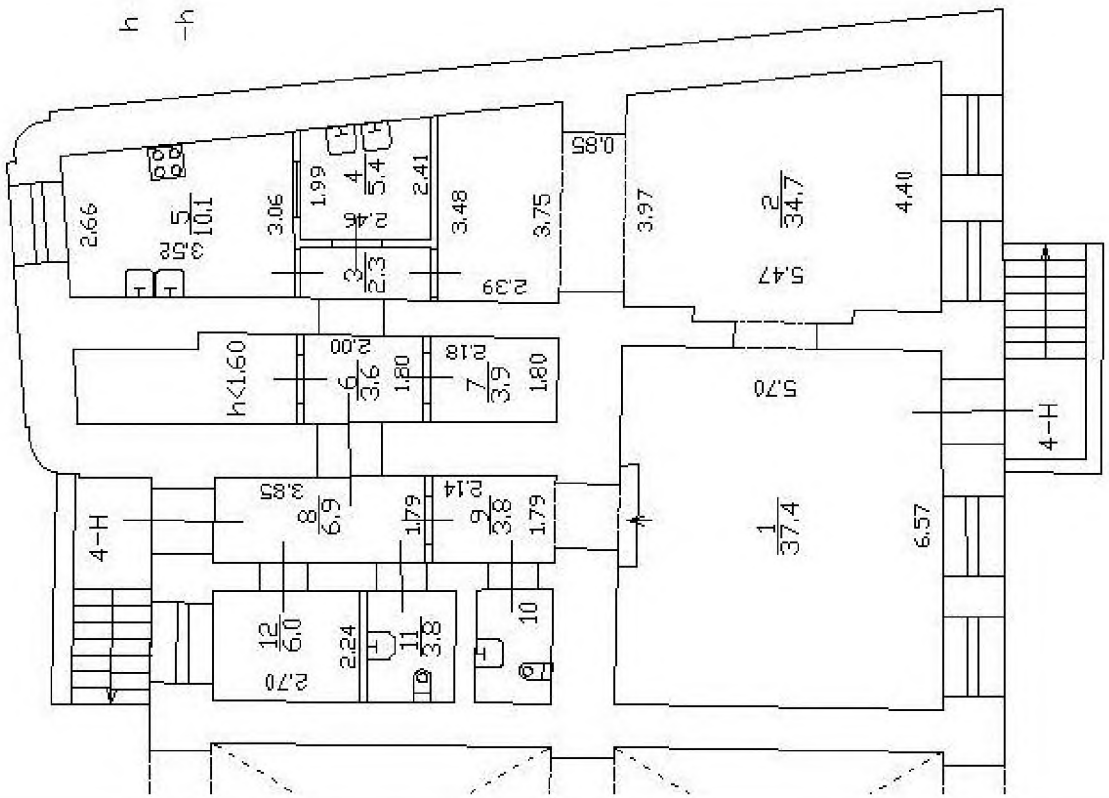
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

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

07.06.2022г. № КУВИ-001/2022-89262966	
Кадастровый номер: 78:31:0001521:3959	Номер этажа (этажей): подвал



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 4-Н площадью 121,4 кв.м, кадастровый но-мер 78:31:0001521:3959, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 64-66, литера. А

1. **Данные об отчете:**

1.1. Дата проведения оценки: 23.05.2022.

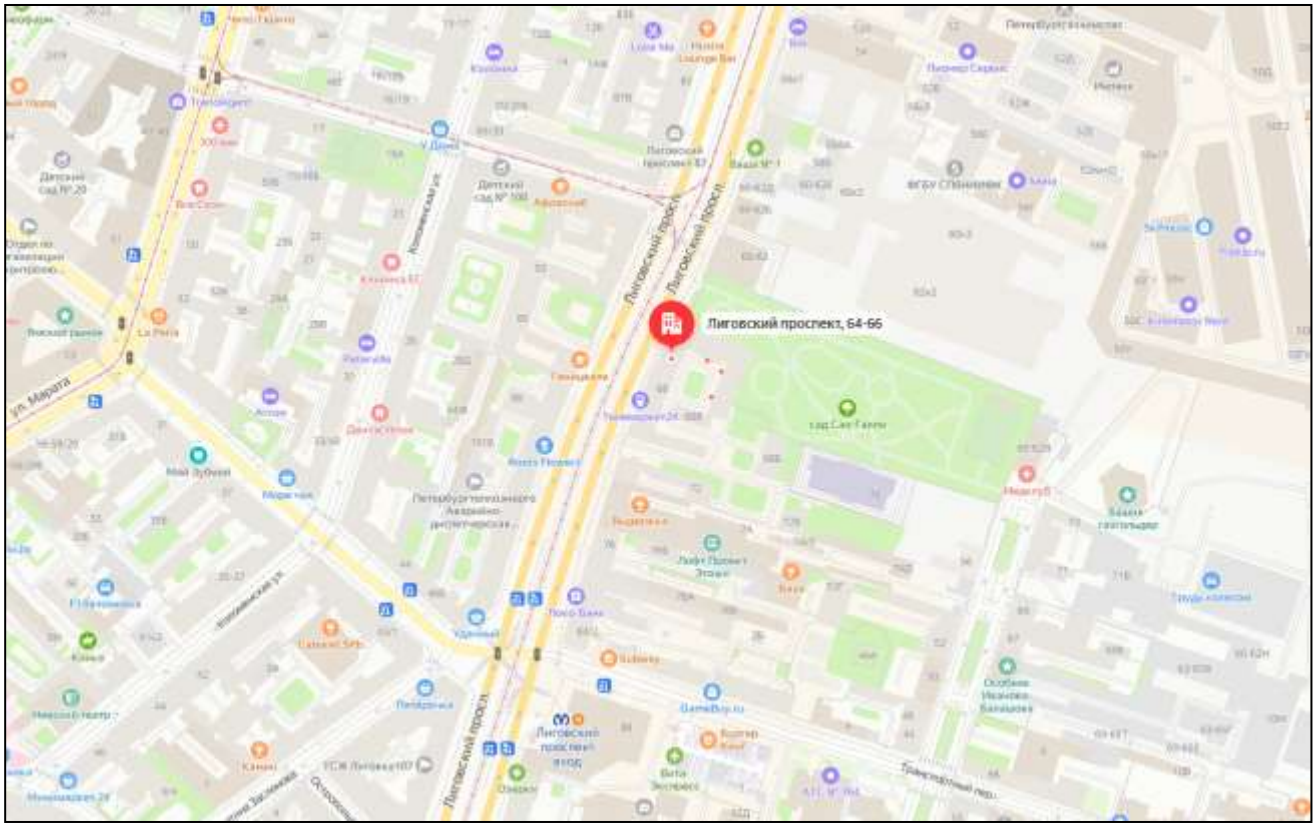
1.2. Дата составления отчета: 27.05.2022.

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	Жилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 64-66, литера. А
Кадастровый (условный) номер	78:31:0001521:2024
Общая площадь, кв. м.	4599,4
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	Многоквартирный дом
Этажность здания	6 (в т.ч. 1 подземный)
Строительный объем, куб. м	Н/д
Год постройки	1881
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

Характеристика	Значение
Описание конструктивных элементов	Фундамент – бутовый ленточный; Стены – красный полнотелый кирпич; Перекрытия подвальные– сводчатые; Крыша – стропила деревянные, обрешетка деревянная, кровля металлическая; Фасад – рустованный, стены гладко оштукатурены, окрашены; Окна – заполнения деревянные; Двери – металлическая с приямком;
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие газоснабжения	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Выявленный объект культурного наследия «Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли»
Кадастровая стоимость, руб.	76 994 526,33[1]

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт[2].

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	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 64-66, литера. А, пом. 4-Н
Кадастровый номер	78:31:0001521:3959
Общая площадь, кв. м	121,4
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Тип входа	Отдельный и общий (через парадную)
Витринное остекление	Отсутствует
Занимаемый этаж	Подвал
Расположение помещений	Изолированное
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Свободная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровая стоимость, руб.	16 385 585,01[3]

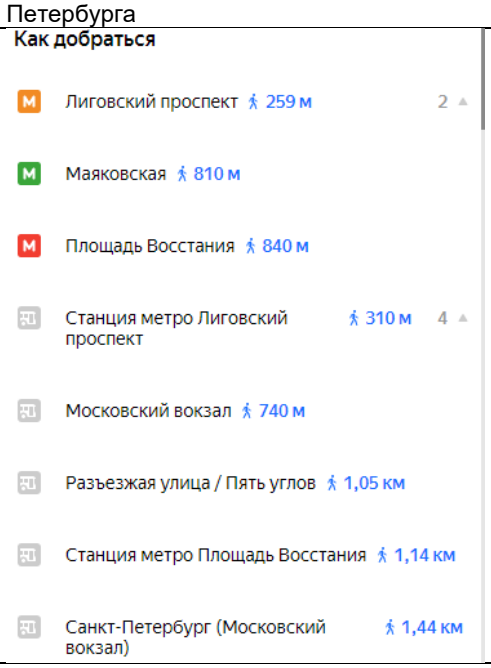
[1] https://lk.rosreestr.ru/
[2] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

Характеристика	Показатель
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние отделки	Требует косметического ремонта

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, пр-кт. Лиговский, д. 64-66, литера. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения
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. Объект оценки является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом при заводе Ф.К. Сан-Галли».

2.5. Анализ НЭИ

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:

[3] https://lk.rosreestr.ru/

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. Состояние отделки – требует косметического ремонта. На дату оценки помещение не эксплуатируется. 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 – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – свободная. Площадь оцениваемого объекта – 121,4 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. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, с учетом требований задания на оценку, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговлю (объект стрит-ритейл). Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговлю (объект стрит-ритейл).**

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 23.05.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[4] и КП[5] (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР[6] и КП[7]
Нежилое помещение 4-Н площадью 121,4 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001521:3959, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 64-66, литера. А	1 569 000,00	1 307 500,00

[4] Эксплуатационные расходы
[5] Коммунальные платежи
[6] Эксплуатационные расходы
[7] Коммунальные платежи