



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

ОКУД

11.08.2021

№ 1892-РЗ

**О продаже объекта жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка**



В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга на торгах и проведении торгов по продаже жилых помещений государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга»:

1. Включить жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А, общей площадью 32,9 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022462:2187, признанный непригодным для проживания (далее – Объект), в жилищный фонд коммерческого использования Санкт-Петербурга.

2. Продать на торгах Объект с земельным участком, в границах которого он расположен, по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А), площадью 362 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022463:1401 (далее – Земельный участок).

3. Утвердить перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка, подлежащих включению в информационное сообщение и договор купли-продажи, согласно приложению.

4. Определить:

4.1. Способ продажи Объекта с Земельным участком: продажа государственного имущества на аукционе.

4.2. Форму проведения продажи Объекта с Земельным участком: электронная.

4.3. Срок продажи: III кв. 2021 г. – II кв. 2022 г.

4.4. Начальную цену продажи Объекта с Земельным участком: 4 000 000 (Четыре миллиона) рублей (НДС не облагается), в том числе:

- рыночная стоимость Объекта составляет 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей;
- рыночная стоимость Земельного участка составляет 3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей.

5. СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение):

5.1. Организовать и провести аукцион по продаже Объекта с Земельным участком.

5.2. Обеспечить ознакомление претендентов на участие в торгах с обременениями (ограничениями), указанными в пункте 3 распоряжения, и условиями договора купли-продажи.

5.3. Заключить по итогам аукциона договор купли-продажи Объекта и Земельного участка.

6. Администрации Курортного района обеспечить специалистам Учреждения и потенциальным покупателям доступ на Объект и Земельный участок.

7. Управлению информатизации и автоматизации Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в срок, не превышающий 10 календарных дней, обеспечить размещение настоящего распоряжения:

на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru);

на официальном сайте Комитета по адресу: [www.commim.spb.ru](http://www.commim.spb.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

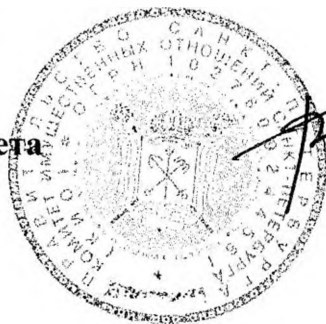
Даты размещения настоящего распоряжения на указанных сайтах должны совпадать.

8. Учреждению в срок, не превышающий 10 календарных дней, обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Фонд) обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

10. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

**Заместитель  
председателя Комитета**



**А.В.Герман**



Приложение  
к распоряжению КИО

от ~~11.08.2021~~ № 1892-РЗ

Перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка

Наименование объекта	Обременения
<p>Жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А, общей площадью 32,9 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022462:2187</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в функциональной зоне 2ЖД – зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне Т2ЖД2 – многофункциональной зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, ЗРЗ(38)27 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Зеленогорск.</p>
<p>Земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный</p>	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в функциональной зоне 2ЖД – зоне малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне</p>

<p>участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А), площадью 362 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022463:1401</p>	<p>Т2ЖД2 – многофункциональной зоне малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, ЗРЗ(38)27 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Зеленогорск.</p> <p>Земельный участок площадью 362 кв. м (весь) находится в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.</p> <p>Части Земельного участка (45 кв. м, 4 кв. м) находятся в охранной зоне газораспределительной сети.</p> <p>Часть Земельного участка (143 кв. м) находится в охранной зоне водопроводных сетей.</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- охранный зона газораспределительной сети;</li><li>- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности;</li><li>- охранный зона водопроводных сетей.</li></ul> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p>
---	--





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД

17.05.2022

№ 1082-РЗ

**О внесении изменений в распоряжение  
КИО от 11.08.2021 № 1892-рз**

1. Внести изменения в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - Комитет) от 11.08.2021 № 1892-рз «О продаже объекта жилищного фонда коммерческого использования Санкт-Петербурга по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка», изложив пункты 4.3 и 4.4 распоряжения в следующей редакции:

«4.3. Срок продажи: II кв. 2022 г. - I кв. 2023 г.

4.4. Начальную цену продажи Объекта с Земельным участком: 3 500 000 (три миллиона пятьсот тысяч) рублей (НДС не облагается), в том числе:

- рыночная стоимость Объекта составляет 600 000 (шестьсот тысяч) рублей;

- рыночная стоимость Земельного участка составляет 2 900 000 (два миллиона девятьсот тысяч) рублей.»

2. Управлению информатизации и автоматизации Комитета в срок, не превышающий 10 календарных дней, обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета по адресу: [www.commim.spb.ru](http://www.commim.spb.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) в срок, не превышающий 10 календарных дней, обеспечить размещение настоящего распоряжения: на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации, [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru);

на официальном сайте Учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее – Фонд) обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

**Заместитель  
председателя Комитета**



 **А.Н.Карельский**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
АДМИНИСТРАЦИЯ КУРОРТНОГО  
РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

0251221

окуд

12.01.2012

№ 11-р

О признании жилого помещения,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск,  
ул. Комендантская, д.5/10, кв.1 литера А,  
непригодным для проживания

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.09.2006 № 1139 «О приведении в соответствие с действующим законодательством правовых актов Правительства Санкт-Петербурга», на основании заключения межведомственной комиссии Курортного района Санкт-Петербурга от 22.12.2011 № 137:

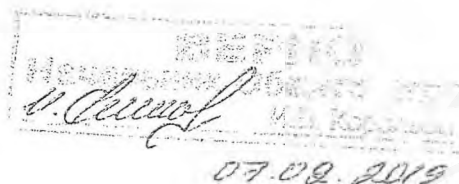
1. Признать непригодным для проживания и подлежащим ремонтно-восстановительным работам жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Комендантская, д. 5/10, кв. 1 литера А, с целью дальнейшей продажи на торгах.

2. Жилищному отделу администрации Курортного района принять меры по переселению граждан в срок не позднее 31 декабря 2013 г.

3. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя главы администрации Скворцова А.Н.

Глава администрации

В.К.Борисов





Заключение

о признании жилого помещения пригодным (непригодным) для постоянного проживания

№ 137 от 22.12.2011

Санкт - Петербург, г. Зеленогорск, ул. Комендантская, д.5/10, кв.1, лит. «А»

Межведомственная комиссия, назначенная распоряжением Администрации Курортного района Санкт - Петербурга от 01.03.2005 г. № 129-р,

в составе:

Председатель комиссии – заместитель главы Администрации Курортного района Санкт - Петербурга – А.Н. Скворцов

Заместитель председателя комиссии – заместитель директора Санкт – Петербургского государственного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт – Петербурга» - Захова Т.В.

Заместитель председателя комиссии – начальник отдела строительства и землепользования администрации Курортного района Санкт - Петербурга Морозов С.А.

и членов комиссии:

Начальник отдела районного хозяйства администрации Курортного района Санкт – Петербурга - Михайлов В.А.

Инженер Санкт - Петербургского Государственного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт - Петербурга» Васильева Г.Н.

Начальник филиала Санкт – Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» Проектно – инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов Токарь В.В.

Начальник отдела контроля Приморского, Выборгского, Кронштадтского, Курортного районов Государственной жилищной инспекции Санкт – Петербурга Смолоногов И.П.

Заместитель главного государственного санитарного врача по Приморскому, Петроградскому, Курортному и Кронштадтскому районам Хижняк Т.Ю.

Начальник Отдела надзорной деятельности Курортного района УНД ГУ МЧС России по Санкт – Петербургу Касеев Р.А.

Государственный инспектор МТУ Ростехнадзора по СЗФО Пахолков Н.К.

Представитель Управления ФРС по Санкт – Петербургу и Ленинградской области Боровицкая Н.Б.

Ведущий специалист УБГЛ КГА Эльяс Р.А.

Заместитель начальника отдела надзора за водными ресурсами Департамента Росприроднадзора по СЗФО Костко В.В.

Секретарь комиссии Савченко В.К.

При участии приглашенных экспертов – не привлекались

И приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица – заместителя начальника отдела районного хозяйства – начальника сектора жилищно – коммунального хозяйства Администрации Курортного района Санкт – Петербурга Александрова А.С.

По результатам рассмотренных документов:

1. копия технического паспорта на жилой дом по состоянию на 26.03.2010г. и на основании акта межведомственной комиссии № 137 от 22.12.2011 г., составленного по результатам обследования, установила несоответствие жилого помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его непригодность для проживания вследствие снижения до недопустимого уровня надежности, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, о чем свидетельствуют разрушения фундаментов и цоколя, биологические повреждения деревянных стен, перекрытий, конструкций крыши, полов (абзац второй п.33 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №47).

приняла заключение о:

несоответствии жилого помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его непригодности для проживания в связи с наличием выявленных вредных факторов среды обитания человека, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие ухудшения в связи с физическим износом в процессе эксплуатации отдельных частей здания эксплуатационных характеристик, приводящего к снижению до недопустимого уровня надежности, прочности и устойчивости строительных

конструкций и оснований жилого помещения (в соответствии с абзацем вторым п.33 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006г. №47).

Приложение к заключению:

- а) копия технического паспорта на жилой дом по состоянию на 26.03.2010г.;
- в) акт обследования помещения по адресу: Санкт - Петербург, г. Зеленогорск, ул.Комендантская, д.5/10, кв.1, лит. «А» Межведомственной комиссией администрации Курортного района Санкт-Петербурга № 132 от 21.03.2014 г.

Председатель межведомственной комиссии

\_\_\_\_\_ А.Н. Скворцов

Заместители председателя межведомственной комиссии

*Захова*  
\_\_\_\_\_ Т.В. Захова

*Морозов*  
\_\_\_\_\_ С.А. Морозов

Члены межведомственной комиссии:

*интересов, лично*  
*не имеют*  
*секретаря районной комиссии*  
*В.В. Токар*  
\_\_\_\_\_ Михайлов В.А.

\_\_\_\_\_ Васильева Г.Н.

*Васильева*  
\_\_\_\_\_ Токар В.В.

\_\_\_\_\_ Смолоногов И.П.

*Хижняк*  
\_\_\_\_\_ Хижняк Т.Ю.

\_\_\_\_\_ Касаев Р.А.

\_\_\_\_\_ Пахолков Н.К.

Решение принято большинством голосов

\_\_\_\_\_ Боровицкая Н.Б.

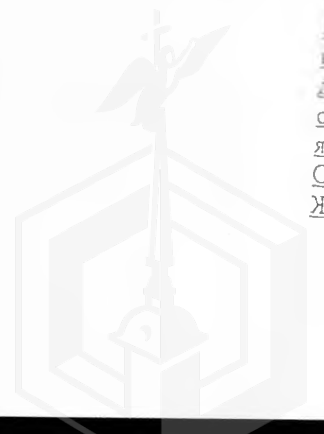
членов районной межведомственной комиссии

Секретарь районной  
\_\_\_\_\_ Эльяс Р.А.

межведомственной комиссии  
*В.К. Савченко*  
\_\_\_\_\_ В.К. Савченко

\_\_\_\_\_ Костко В.В.

*Савченко*  
\_\_\_\_\_ Савченко В.К.



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10



АКТ  
обследования помещения  
№ 191 от «21» декабря 2011

Санкт – Петербург, г. Зеленогорск, ул. Комендантская, д. 5/10, кв.1, лит. «А»

Межведомственная комиссия, назначенная распоряжением Администрации Курортного района Санкт-Петербурга от 01.03.2005 г. № 129-р,  
в составе:

Председатель комиссии – заместитель главы Администрации Курортного района Санкт - Петербурга – А.Н. Скворцов

Заместитель председателя комиссии – заместитель директора Санкт – Петербургского государственного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт – Петербурга» – Захова Т.В.

Заместитель председателя комиссии – начальник отдела строительства и землепользования администрации Курортного района Санкт - Петербурга Морозов С.А.

и членов комиссии:

Начальник отдела районного хозяйства администрации Курортного района Санкт – Петербурга – Михайлов В.А.

Инженер Санкт - Петербургского Государственного учреждения «Жилищное агентство Курортного района Санкт - Петербурга» Васильева Г.Н.

Начальник филиала Санкт – Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» Проектно – инвентаризационное бюро Курортного и Кронштадтского районов Токарь В.В.

Начальник отдела контроля Приморского, Выборгского, Кронштадтского, Курортного районов Государственной жилищной инспекции Санкт – Петербурга Смолоногов И.П.

Заместитель главного государственного санитарного врача по Приморскому, Петроградскому, Курортному и Кронштадтскому районам Хижняк Т.Ю.

Начальник Отдела надзорной деятельности Курортного района УНД ГУ МЧС России по Санкт – Петербургу Касаев Р.А.

Государственный инспектор МТУ Ростехнадзора по СЗФО Пахолков Н.К.

Представитель Управления ФРС по Санкт – Петербургу и Ленинградской области Боровицкая Н.Б.

Ведущий специалист УБГЛ КГА Эльяс Р.А.

Заместитель начальника отдела надзора за водными ресурсами Департамента Росприроднадзора по СЗФО Костко В.В.

Секретарь комиссии Савченко В.К.

При участии приглашенных экспертов - не привлекались

И приглашенного собственника помещения или уполномоченного им лица – заместителя начальника отдела районного хозяйства – начальника сектора жилищно – коммунального хозяйства Администрации Курортного района Санкт – Петербурга Александрова А.С.

произвела обследование помещения по заявлению Денисовой Г.А., г. Зеленогорск, ул. Комендантская, д.5/10, кв.1, лит. «А»

и составила настоящий акт обследования помещения по адресу: Санкт - Петербург, г. Зеленогорск, ул. Комендантская, д.5/10, кв.1, лит. «А».

Жилое помещение (квартира №1) зарегистрировано в реестре недвижимого имущества казны Санкт-Петербурга, находится на аналитическом учете СПб ГУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт – Петербурга» и обслуживании ООО «Жилкомсервис Курортного района».

Краткое описание состояния жилого помещения, инженерных систем здания, оборудования и механизмов и прилегающей к зданию территории:

Жилое помещение представляет собой квартиру №1, состоящую из трех жилых комнат №№2 (5.1 кв.м), 3 (11.7 кв.м), 4 (8.1 кв.м), кухни (5.5 кв.м) и вспомогательных помещений.

Год постройки указанного жилого помещения до 1917; число этажей – 2, в том числе мансарда; наружные и внутренние капитальные стены – бревенчатые; перегородки – деревянные; перекрытия – деревянные утепленные; жилое помещение отапливается от собственного угольного котла и печи, оборудовано электроснабжением; газоснабжение – баллонное, канализование – местное (выгребная яма).

Общая площадь жилого помещения (квартиры №1) – 32.9 кв.м.

Жилая площадь жилого помещения (квартиры №1) – 24.9 кв.м.



Фундаменты – бутовые столбы с кирпичным цоколем. Выявлены глубокие трещины конструкций, в том числе цоколя, неравномерная осадка в грунт, повсеместное намокание и поражение мхом, искривление. Состояние фундаментов и цоколя аварийное. Наружные и внутренние капитальные стены жилого помещения поражены гнилью от 1/2 до полного сечения. Нижние венцы поражены гнилью на 100%. В результате чего, происходит смятие нижнего венца и неравномерная осадка помещения, выявлены значительные перекосы капитальных стен. Древесина конструкций утратила свои первоначальные физико – механические свойства, сильно увлажнена. Деревянная обшивка фасадов подвержена гниению, насыщена влагой, в некоторых местах выпучена, отстала от стен. Конструкции покрыты мхом. Теплотехнические свойства стен утрачены, состояние аварийное. Чердачные перекрытия в жилом помещении находятся в аварийном состоянии. Выявлены значительные перекосы и провисы конструкций, в мансарде выявлен участок конструкций с угрозой обрушения, трещины подшивки потолков, поражение балок перекрытий гнилью и плесенью, установлены следы систематических протечек с кровли. Крыша из деревянных стропил с кровлей из оцинкованного железа по тесовой обрешетке. Выявлены повсеместные поражения гнилью и плесенью древесины, нарушения примыканий листов железа, поражение ржавчиной, свищи, протечки. Состояние недопустимое, в некоторых местах аварийное. Полы – дощатые, повсеместно провалены и поражены гнилью и плесенью вследствие длительной эксплуатации без капитального ремонта. Состояние аварийное. Оконные и дверные проемы имеют неплотный притвор, коробление древесины. В результате перекосов конструкций стен и перекрытий оконные заполнения «вышли» из проектного положения, выявлены поражения грибом. Состояние аварийное, требуется замена. Электрические сети (открытая проводка) находятся в пожароопасном состоянии, не отвечают современным требованиям и нормам (ПУЭ).

Сведения о несоответствиях установленным требованиям с указанием фактических значений показателя или описанием конкретного несоответствия:

Настоящим обследованием установлено аварийное, частично недопустимое состояние основных несущих конструкций жилого помещения. Поражение гнилью, плесенью деревянных элементов конструкций – наружных и внутренних капитальных стен, перекрытий, конструкций крыши, полов, разрушение фундаментов и цоколя свидетельствуют о снижении несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка результатов проведенного инструментального контроля и других видов контроля и исследований: -----

Рекомендации межведомственной комиссии и предлагаемые меры, которые необходимо принять для обеспечения безопасности или создания нормальных условий для постоянного проживания:

Учитывая аварийное, в некоторых местах недопустимое состояние основных несущих конструкций жилого помещения, наступившее вследствие снижения несущей способности конструкций стен, перекрытий, крыши, полов, фундаментов, цоколя необходимо осуществлять контроль за состоянием конструкций на период до полного расселения.

Заключение межведомственной комиссии по результатам обследования помещения:  
Жилое помещение не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и является непригодным для проживания вследствие снижения до недопустимого уровня надежности, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований, о чем свидетельствуют разрушения фундаментов и цоколя, биологические повреждения деревянных стен, перекрытий, полов, конструкций крыши (абзац второй п.33 Положения «О признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. №47).

Приложение к акту:

а) копия технического паспорта на жилой дом по состоянию на 26.03.2010г.

Председатель межведомственной комиссии

\_\_\_\_\_ А.Н. Скворцов

Заместители председателя межведомственной комиссии:

\_\_\_\_\_ Т.В. Захова

\_\_\_\_\_ С.А. Морозов


Члены межведомственной комиссии:

\_\_\_\_\_ Михайлов В.А.

\_\_\_\_\_ Васильева Г.Н.

\_\_\_\_\_ Токарь В.В.



 \_\_\_\_\_ Смолоногов И.П.

\_\_\_\_\_ Хижняк Т.Ю.

\_\_\_\_\_ Касаев Р.А.

\_\_\_\_\_ Пахолков Н.К.

\_\_\_\_\_ Боровицкая Н.Б.

\_\_\_\_\_ Эльяс Р.А.

\_\_\_\_\_ Костко В.В.

 \_\_\_\_\_ Савченко В.К.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.02.2022, поступившего на рассмотрение 22.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

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

22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24901297	
Кадастровый номер:	78:38:0022462:2187
Номер кадастрового квартала:	78:38:0022462
Дата присвоения кадастрового номера:	20.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 1177643
Местоположение:	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А
Площадь:	32.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Рубленые, Каркасно-обшивные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1917
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	70697.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:38:0022463:1401
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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

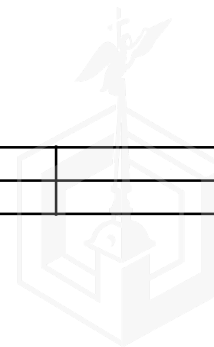
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24901297			
Кадастровый номер:		78:38:0022462:2187	
Сведения о кадастровом инженеру:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Миль Татьяна Мефодьевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

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

М.П.



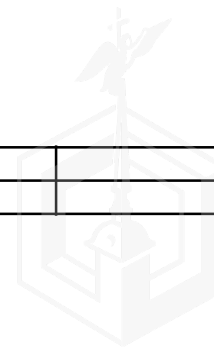
## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24901297			
Кадастровый номер:		78:38:0022462:2187	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 40000450 03.02.1998 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  
 Описание местоположения объекта недвижимости

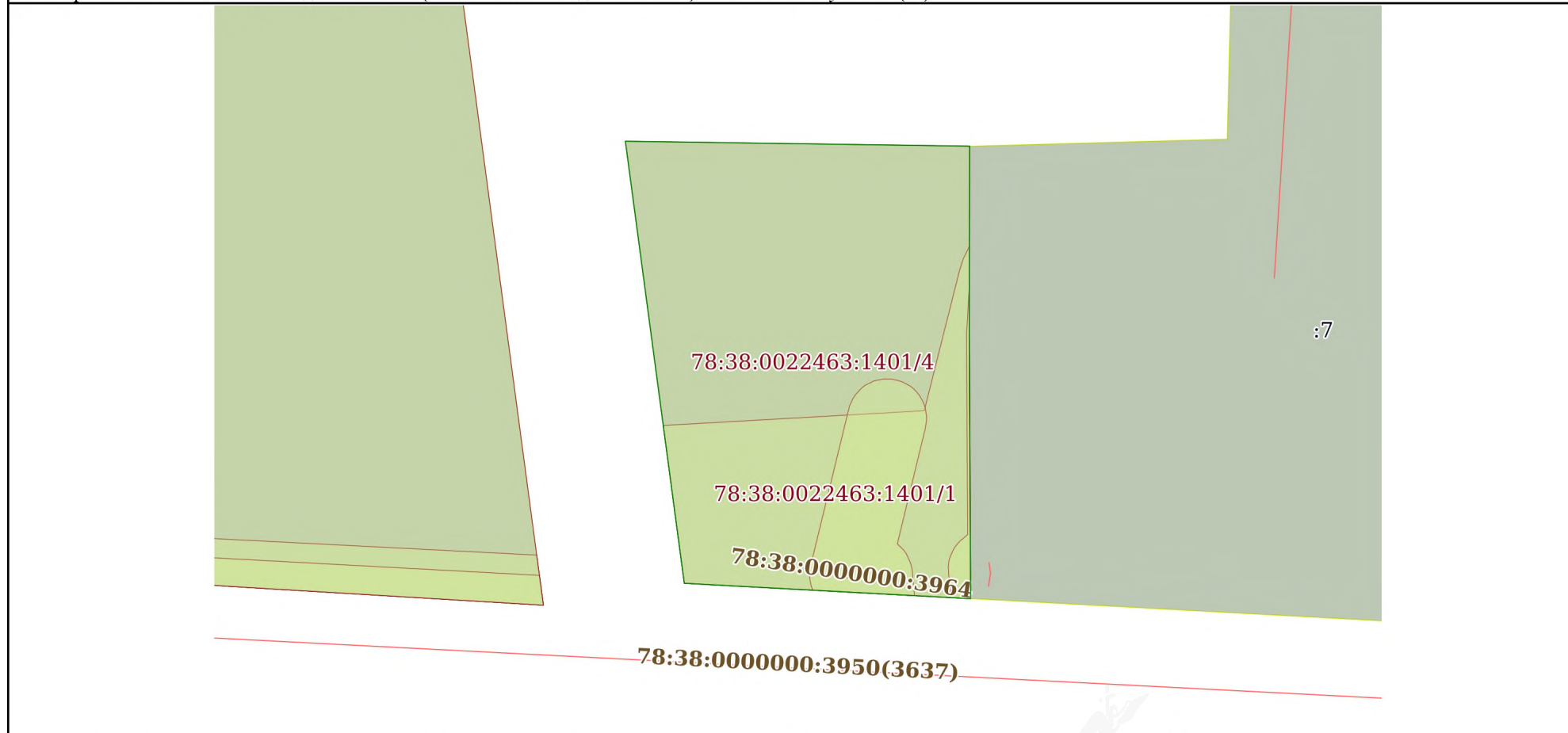
Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

22.02.2022г. № КУВИ-001/2022-24901297

Кадастровый номер: 78:38:0022462:2187

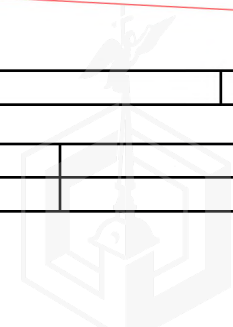
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

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

М.П.



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 28.02.2022, поступившего на рассмотрение 28.02.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433	
Кадастровый номер:	78:38:0022463:1401
Номер кадастрового квартала:	78:38:0022463
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2021

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А)
Площадь:	362 +/- 7
Кадастровая стоимость, руб.:	4292656.31
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:38:0022462:2187
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Бытовое обслуживание
Сведения о кадастровом инженере:	образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной собственности, расположенного: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А)
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют

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

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1		

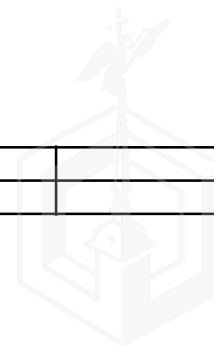
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	
		<p>Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен.</p>	
Получатель выписки:		Миль Татьяна Мефодьевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

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

М.П.



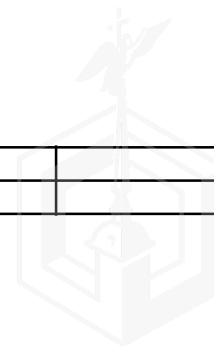
## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:	78:38:0022463:1401		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:38:0022463:1401-78/011/2021-1 13.04.2021 16:34:05
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
-------------------------------	---------	-------------------

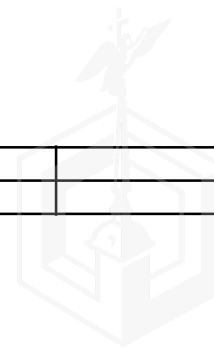
М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

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

М.П.



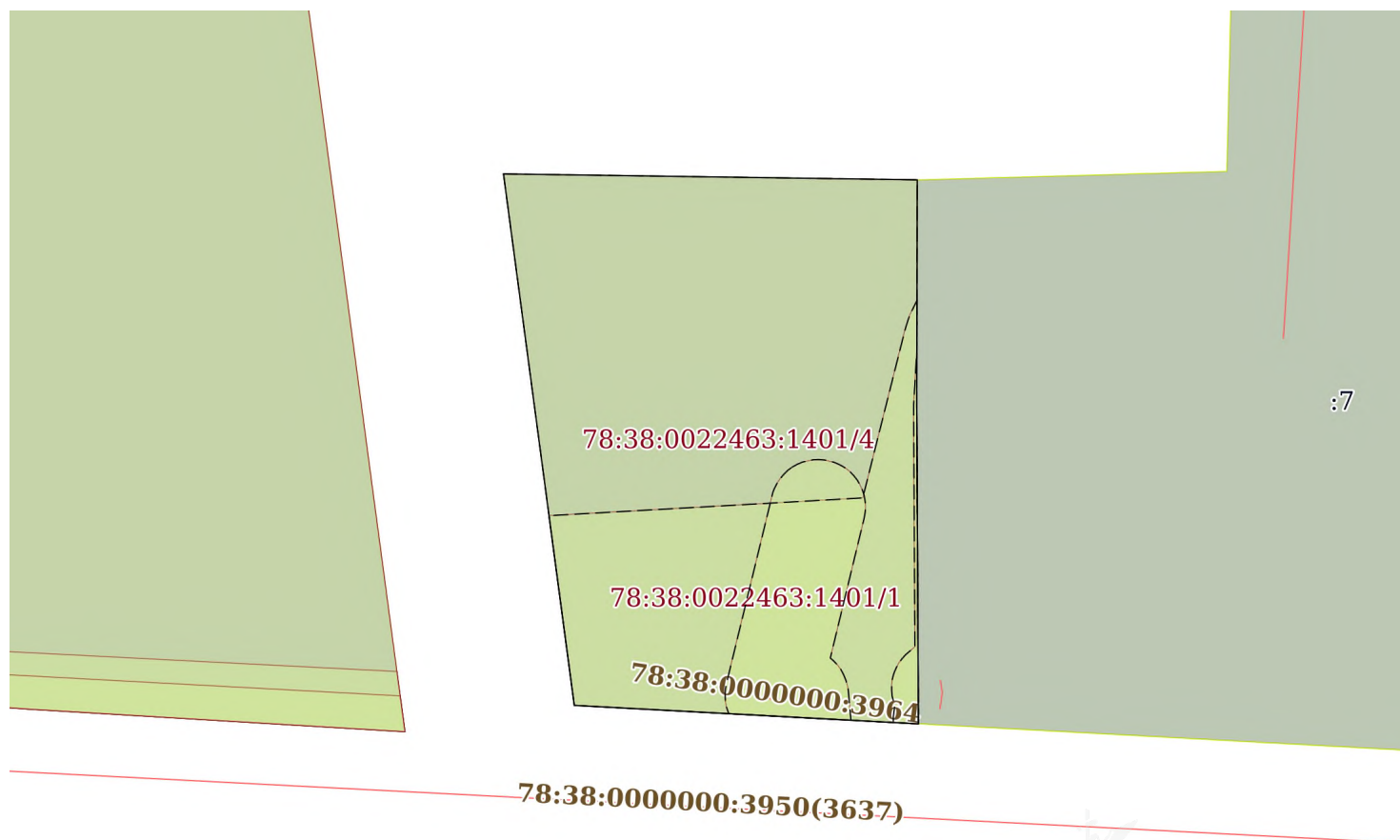


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

План (чертеж, схема) земельного участка

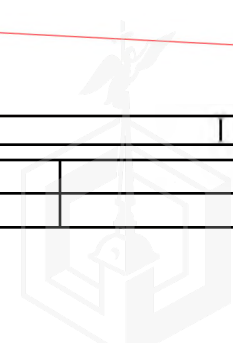


Масштаб 1:300

Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

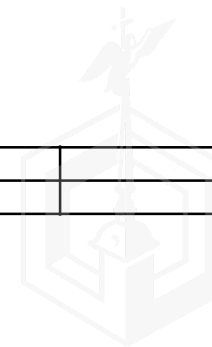
## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	90°49.2'	17.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	180°7.2'	9.52	данные отсутствуют	78:38:0022463:7	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	179°42.1'	13.45	данные отсутствуют	78:38:0022463:7	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	273°4.4'	14.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.1	352°24.6'	22.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

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

М.П.



## Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 78.1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	123323.86	79605.99	-	0.1
2	123301.42	79608.98	-	0.1
3	123300.64	79623.51	-	0.1
4	123314.09	79623.44	-	0.1
5	123323.61	79623.46	-	0.1
1	123323.86	79605.99	-	0.1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

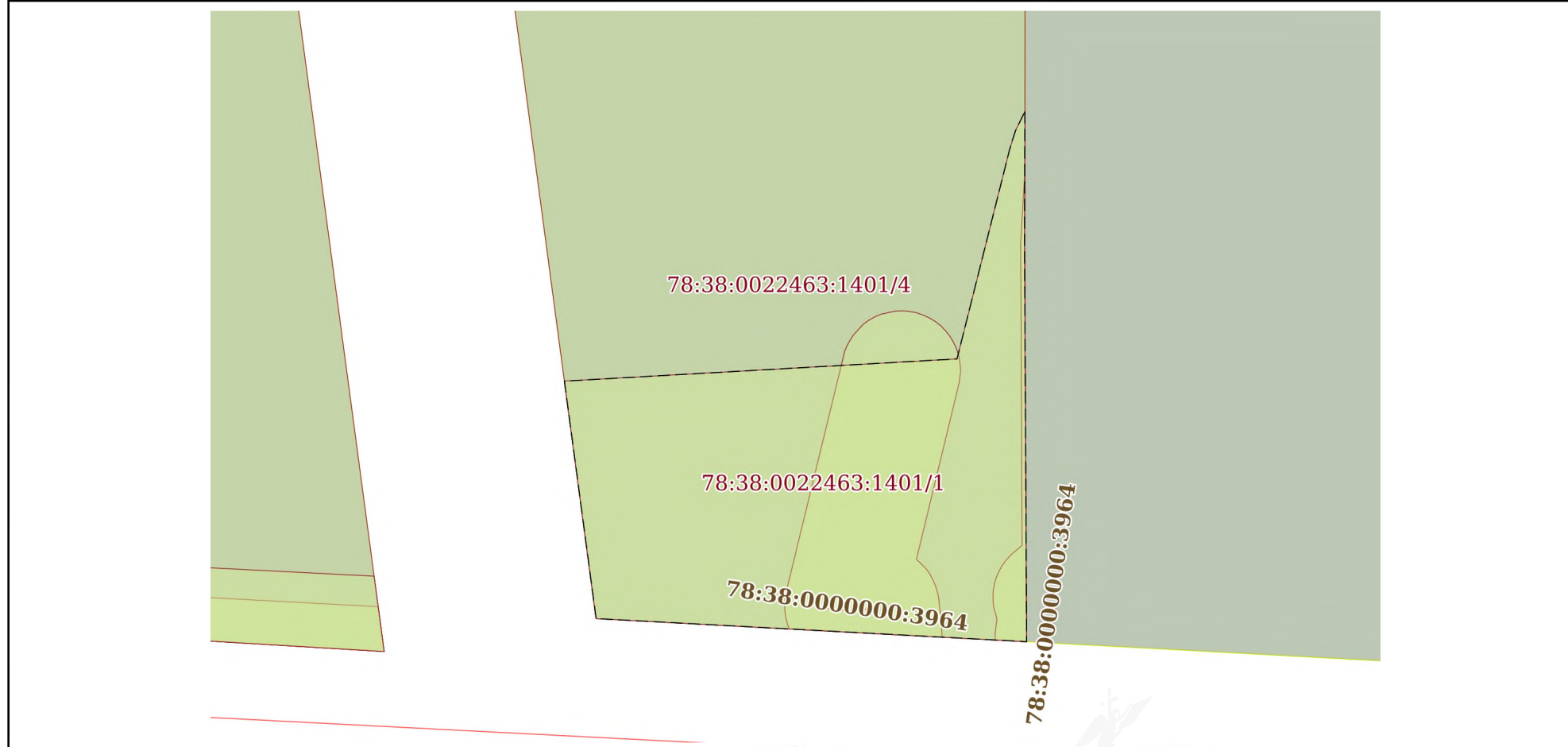
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433

Кадастровый номер: 78:38:0022463:1401

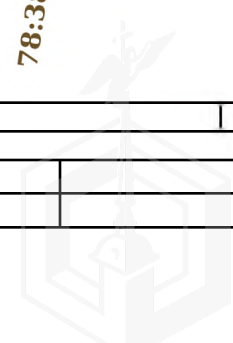
План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/1



Масштаб 1:200 | Условные обозначения:

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

М.П.



Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 4

Всего листов раздела 4: 4

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 18

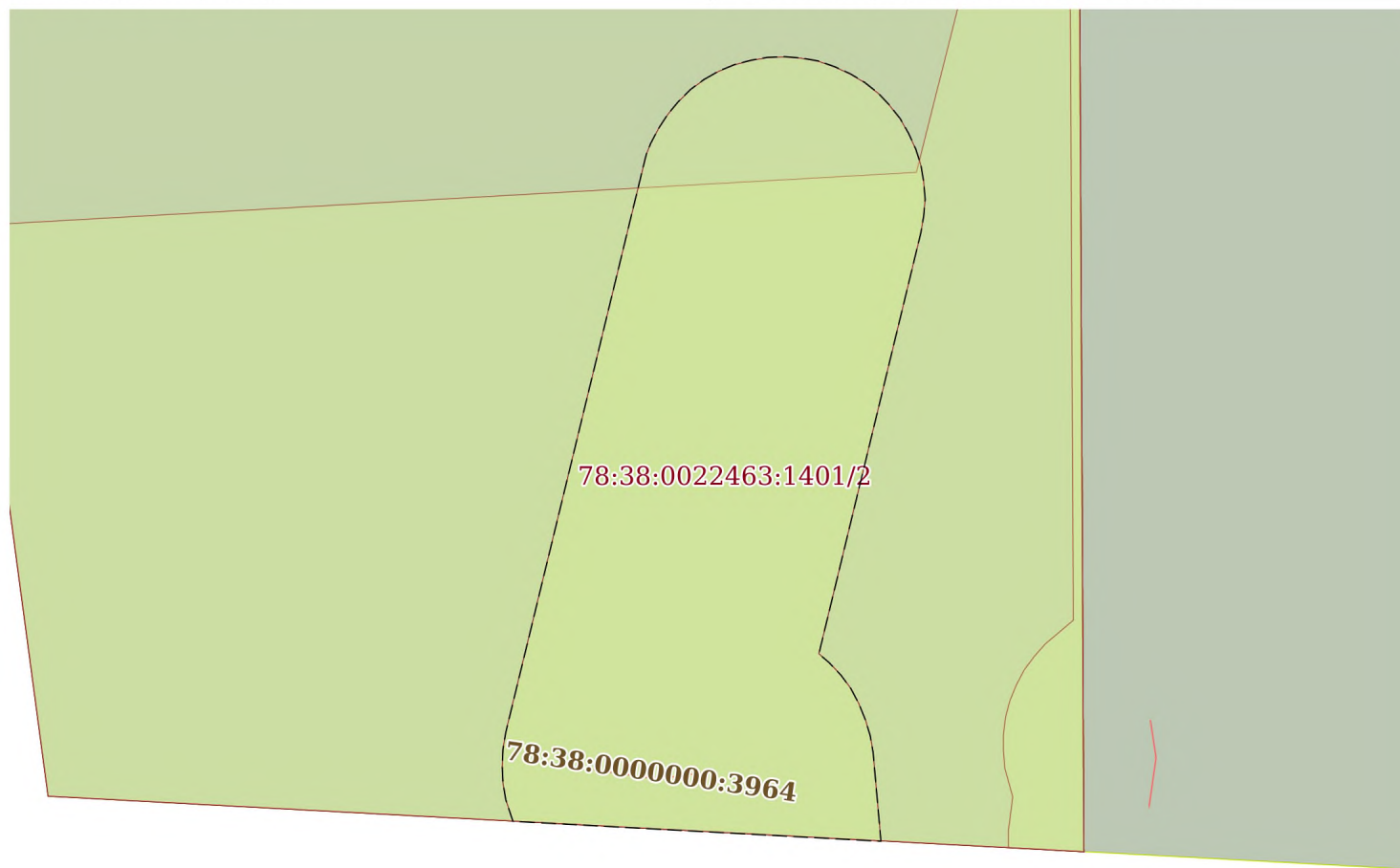
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433

Кадастровый номер:

78:38:0022463:1401

План (чертеж, схема) части земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/2



Масштаб 1:100

Условные обозначения:

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/3
Масштаб 1:200	Условные обозначения:

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

М.П.





Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/4
Масштаб 1:300	Условные обозначения:

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

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
78:38:0022463:1401/1	143	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей	
78:38:0022463:1401/2	45	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети	
78:38:0022463:1401/3	4	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети	
78:38:0022463:1401/4	362	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	

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

М.П.

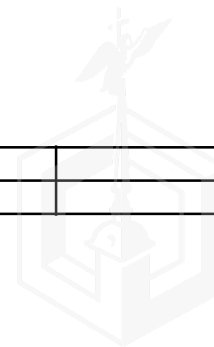
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/1				
Система координат мск 64				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	123318.52	79623.45	-	0.1
2	123317.89	79623.14	-	0.1
3	123317.56	79623.03	-	0.1
4	123317.26	79622.94	-	0.1
5	123310.18	79621.16	-	0.1
6	123309.43	79607.91	-	0.1
7	123301.42	79608.98	-	0.1
8	123300.64	79623.51	-	0.1
9	123314.09	79623.44	-	0.1
1	123318.52	79623.45	-	0.1

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

М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18

28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433

Кадастровый номер: 78:38:0022463:1401

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/2			
Система координат мск 64			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	123311.48	79618.18	-	0.1
2	123311.34	79617.99	-	0.1
3	123311.17	79617.82	-	0.1
4	123310.99	79617.67	-	0.1
5	123310.79	79617.54	-	0.1
6	123310.58	79617.43	-	0.1
7	123310.43	79617.37	-	0.1
8	123310.27	79617.33	-	0.1
9	123302.32	79615.4	-	0.1
10	123302.08	79615.36	-	0.1
11	123301.84	79615.35	-	0.1
12	123301.61	79615.36	-	0.1
13	123301.37	79615.4	-	0.1
14	123301.22	79615.45	-	0.1
15	123301.07	79615.5	-	0.1
16	123300.79	79620.66	-	0.1
17	123302.04	79620.55	-	0.1
18	123302.27	79620.51	-	0.1
19	123302.5	79620.44	-	0.1
20	123302.72	79620.35	-	0.1
21	123302.93	79620.24	-	0.1
22	123303.12	79620.1	-	0.1
23	123303.3	79619.93	-	0.1
24	123303.42	79619.79	-	0.1
25	123309.33	79621.22	-	0.1
26	123309.57	79621.26	-	0.1
27	123309.8	79621.28	-	0.1

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

М.П.

## Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 5

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 18

28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433

Кадастровый номер:

78:38:0022463:1401

28	123310.04	79621.26	-	0.1
29	123310.28	79621.22	-	0.1
30	123310.5	79621.15	-	0.1
31	123310.72	79621.05	-	0.1
32	123310.93	79620.93	-	0.1
33	123311.12	79620.78	-	0.1
34	123311.29	79620.62	-	0.1
35	123311.44	79620.43	-	0.1
36	123311.56	79620.23	-	0.1
37	123311.66	79620.01	-	0.1
38	123311.74	79619.78	-	0.1
39	123311.78	79619.55	-	0.1
40	123311.8	79619.31	-	0.1
41	123311.79	79619.07	-	0.1
42	123311.75	79618.84	-	0.1
43	123311.69	79618.61	-	0.1
44	123311.6	79618.39	-	0.1
1	123311.48	79618.18	-	0.1

полное наименование должности

подпись

инициалы, фамилия

М.П.



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433			
Кадастровый номер:		78:38:0022463:1401	

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/3

Система координат мск 64

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	123316.34	79623.44	-	0.1
2	123314.09	79623.31	-	0.1
3	123303.89	79623.36	-	0.1
4	123303.56	79622.97	-	0.1
5	123303.38	79622.81	-	0.1
6	123303.19	79622.67	-	0.1
7	123302.98	79622.56	-	0.1
8	123302.76	79622.47	-	0.1
9	123302.53	79622.41	-	0.1
10	123302.29	79622.38	-	0.1
11	123302.05	79622.38	-	0.1
12	123301.81	79622.4	-	0.1
13	123301.41	79622.51	-	0.1
14	123300.94	79622.45	-	0.1
15	123300.7	79622.45	-	0.1
16	123300.64	79623.51	-	0.1
17	123314.09	79623.44	-	0.1
1	123316.34	79623.44	-	0.1

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

М.П.

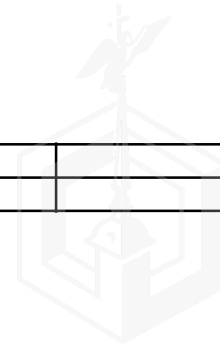




Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 18
28.02.2022г. № КУВИ-001/2022-26988433				
Кадастровый номер:			78:38:0022463:1401	
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 78:38:0022463:1401/4				
Система координат мск 64				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	123323.86	79605.99	-	0.1
2	123301.42	79608.98	-	0.1
3	123300.64	79623.51	-	0.1
4	123314.09	79623.44	-	0.1
5	123323.61	79623.46	-	0.1
1	123323.86	79605.99	-	0.1

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

М.П.





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  
тс.л. (812) 417-2232  
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

Заместителю директора  
СПб ГКУ "Имущество Санкт-  
Петербурга"

Очкивской О.С.

№01-43-4126/22-0-1 от 24.02.2022

№ 01-43-4126/22-0-0 от 22.02.2022

На № 04-07-3160/22-0-0 от 22.02.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А** 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)27).

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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.  
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02ADF7E900D3ADFBB4A745E5E75E04003  
Владелец Коробкова Елена Валентиновна  
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д. 2, Санкт-Петербург, 191023  
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03  
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru

Санкт-Петербургское государственное  
казенное учреждение «Имущество  
Санкт-Петербурга» Комитета  
имущественных отношений  
Санкт-Петербурга

№01-47-5-11117/22 от 07.04.2022  
На № 04-07-3158/22-0-0 от 22.02.2022

Администрация Курортного района  
Санкт-Петербурга

В соответствии с распоряжением КУГИ от 03.08.2006 № 233-р

1. Содержание запроса:

О предоставлении информации о наличии градостроительной документации, предполагающей иные способы распоряжения Объектом (в том числе его уничтожение) в соответствии с распоряжением от 03.08.2006 № 233-р «Об организации взаимодействия структурных подразделений Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» при подготовке решений об условиях приватизации (продажи) объектов недвижимости».

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:

Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А.

3. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга":

2ЖД - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

4. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила):

Т2ЖД2 - Многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.

5. Наличие объектов и территорий культурного наследия:

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ(38)27). Объекты культурного наследия не выявлены.

6. Градостроительная документация по планировке территории – проект детальной планировки (далее - ПДП), проект планировки и межевания (далее - ППТ и ПМ):

Решением Ленинградского городского Совета народных депутатов трудящихся от 26.07.1971 № 660 утвержден Проект детальной планировки центральной и южной части гор. Зеленогорска.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 76DA8BE08FAB6B4AE752B1CB5C5558D\*103ED34D  
Владелец Семенов Сергей Анатольевич  
Действителен с 26.01.2022 до 26.04.2023

**Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.**

---

7. Закон СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования»:

**Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону.**

---

8. Наличие иных градостроительных ограничений:

**Отсутствуют.**

---

9. Дополнительная информация:

**Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга "Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью":**

- сведения о кадастровом номере рассматриваемого объекта недвижимости (наименование - жилой дом) отсутствуют;
- объект недвижимости расположен в границах земельного участка прошедшего государственный кадастровый учет, участку присвоен кадастровый номер 78:38:0022463:1401, площадь участка 362 кв.м, вид разрешенного использования – бытовое обслуживание.

**Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.**

#### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ:**

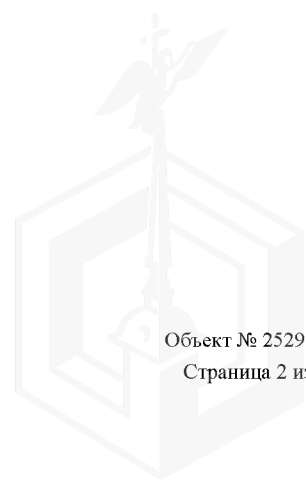
**Виды разрешенного использования земельного участка и объекта (объектов) капитального строительства установлены градостроительным регламентом указанной территориальной зоны.**

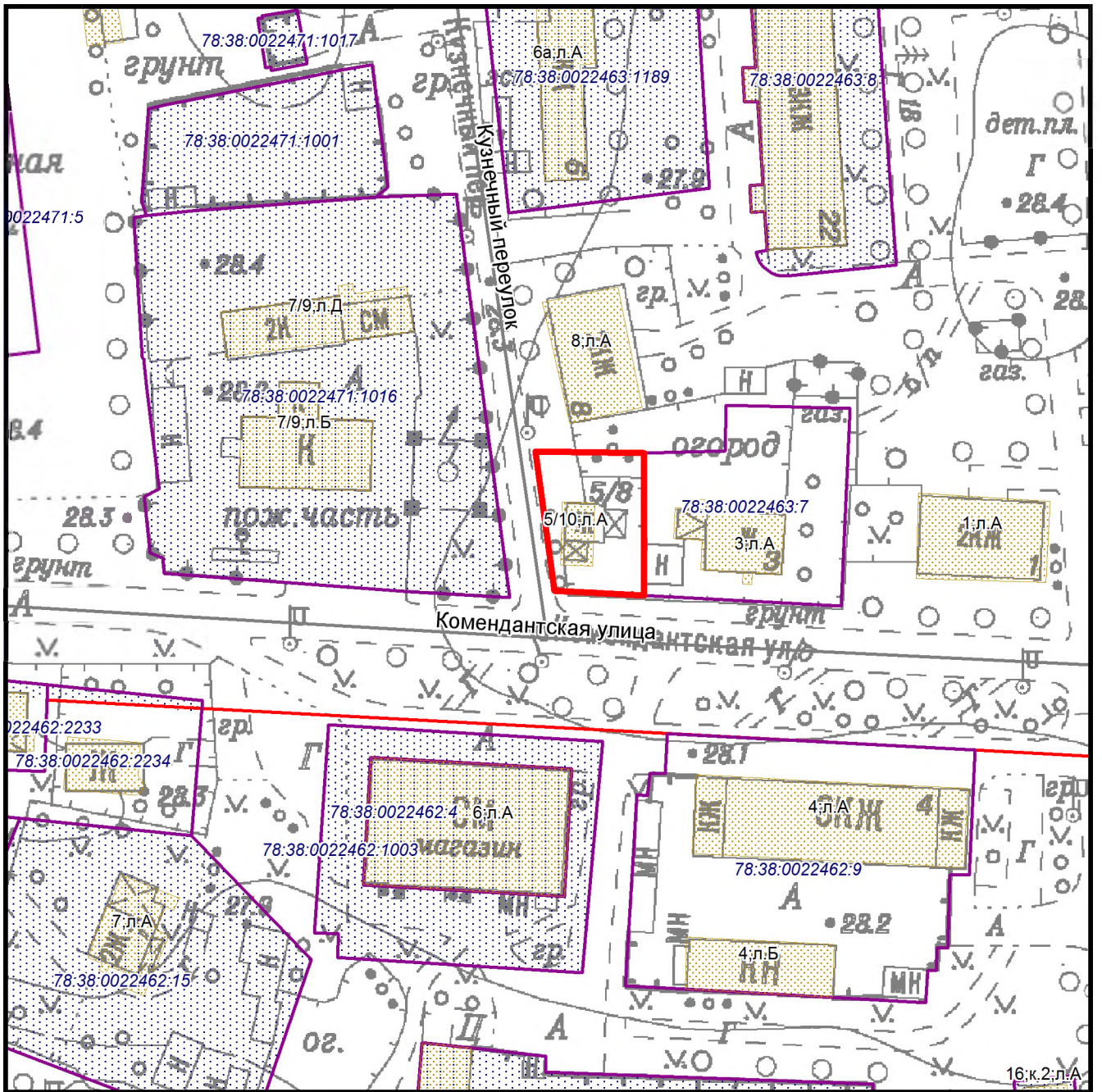
Приложение:

Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000 - 1 л. в 1 экз.

**Начальник Управления  
застройки города**

**С.А. Семенов**





— ориенти́ровочные границы

Схема земельного участка по адресу:  
 Санкт-Петербург, город Зеленогорск,  
 Командантская улица, дом 5/10, литера А,  
 кадастровый номер 78:38:0022462:2187.

М 1:2000  
 3120-04

Начальнику Управления приватизации и  
арендных отношений  
Ворохобиной О.А.

**СЛУЖЕБНАЯ ЗАПИСКА**

25.02.2022 № ИАО--81/22

О предоставлении сведений из  
региональной информационной системы  
"Геоинформационная система Санкт-Петербурга"

Уважаемая Ольга Анатольевна!

На Ваш запрос от

22.02.2022 № УПАО--725/22

(реквизиты заявления)

о предоставлении информации из региональной информационной системы  
«Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга»)  
сообщаю:

по сведениям «РГИС Санкт-Петербурга» на 25.02.2022

(дата)

испрашиваемая территория расположена:

***Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование  
Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5  
(местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская  
улица, дом 5/10, литера А), кадастровый номер 78:38:0022463:1401,***

(описание местоположения)

***Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование  
Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5  
(местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская  
улица, дом 5/10, литера А), кадастровый номер 78:38:0022463:1401,***

(описание местоположения по заявлению)

относится к категории земель: земли населенных пунктов,

имеет площадь 362 кв. м.

В границах испрашиваемой территории расположены объекты недвижимости,  
прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты  
незавершенного строительства):

*Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:*

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения	Статус кадастровых сведений в ЕГРН

		границ	
1	78:38:0000000:3964 (частично)	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, газопроводная сеть, литера Ж,	Учтенный

Кроме указанного, в границах испрашиваемой территории расположены:

- земельный участок 22463/41\_64276/1, сформированный по результатам топогеодезических работ.

На испрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

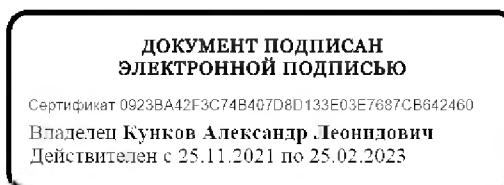
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона газораспределительной сети, охранный зона водопроводных сетей.

Дополнительно сообщаю, что в пределах испрашиваемой территории расположен земельный участок с кадастровым номером 78:38:0022463:1401, сведения о котором, на дату формирования информации об испрашиваемом объекте в "РГИС Санкт-Петербурга" отсутствуют.

Вместе с тем, согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А), расположен земельный участок площадью 362 кв.м, с кадастровым номером 78:38:0022463:1401, с видом разрешенного использования «Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов». На земельный участок зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, договорными обязательствами земельный участок не обременен.

Приложение: Схема испрашиваемой территории - 1 л.

Начальник информационно-аналитического отдела



А.Л. Кунков

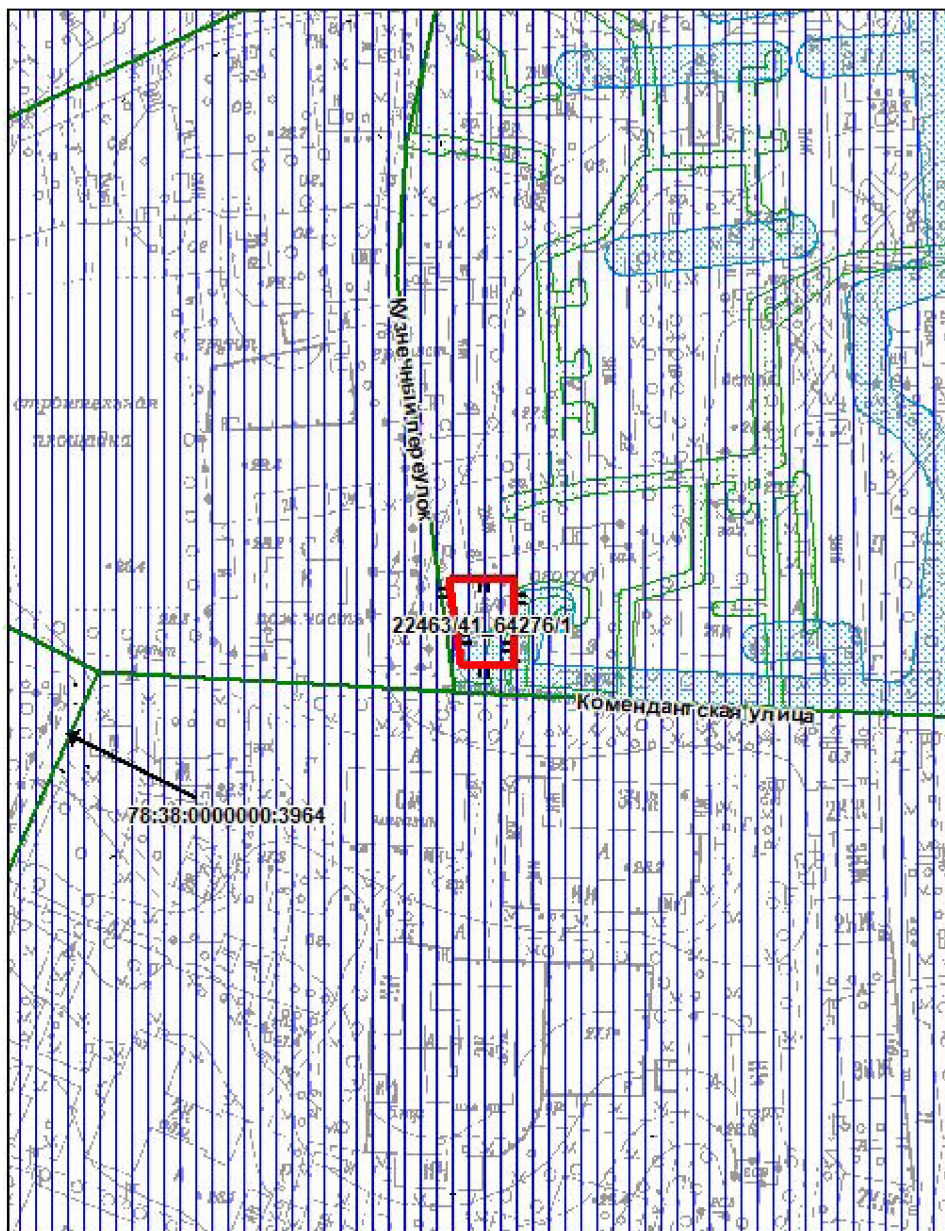
Исп. Смирнов А.В.  
(812) 576-39-53





**Схема испрашиваемой территории:  
 Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, земельный участок 5 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Зеленогорск, Комендантская улица, дом 5/10, литера А), кадастровый номер 78:38:0022463:1401**

Площадь 362 кв. м.



М 1:2000

**Условные обозначения**

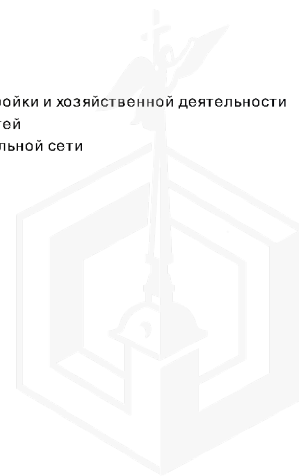
- границы испрашиваемого земельного участка/территории
- земельные участки, сформированные по результатам топогеодезических работ

**Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**

- сооружения

**Зоны особого режима использования**

- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- охранный зона водопроводных сетей
- охранный зона газораспределительной сети









### III. Экспликация земельного участка (в кв. м)

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по земл. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки оборудованные		грунт	под зелеными насаждениями			
			застроенная	не застроенная	проезда	трогуара		детские	спортивные		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
31.03.10		72	71.5*											

\* в т.ч. крыльца 3 кв.м.

### IV. Уборочная площадь (в кв.м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				кроме того			
	Всего	в том числе							Всего	в том числе			арочные проезды	крыша		
		проезда	тротуар	прочие замощения	площадки (оборудов.)		грунт	зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	грунт			асфальт	прочие покрытия
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

### V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

литера по плану	назначение	этажность	длина, ширина, высота	площадь	объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса									№ сборника, № таблицы	ед. измерения, ее стоимость, по таблице	удельный вес оцен. объекта в %	стоимость единицы измерения с поправкой	восстановительная стоимость в рублях	износ в %	действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

(продолжение смотри на обороте)



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 5/10 литера А кварт. № \_\_\_\_\_  
 ул. (пер.) КОМЕНДАНТСКАЯ инвент. № 08/013Л-456  
 город Зеленогорск район Курортный шифр \_\_\_\_\_  
 (фонд) \_\_\_\_\_

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец ГУ ЖА Курортного района  
 Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки до 1917 переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
 надстроено \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
 Число этажей 2 (в том числе мансарда) \_\_\_\_\_  
 Кроме того, имеется: \_\_\_\_\_

Число лестниц \_\_\_\_\_ шт.; их уборочная площадь \_\_\_\_\_ кв.м.  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв.м.  
 Средняя внутренняя высота помещений 2.28 м. Объем 228 куб.м.  
 Общая площадь \_\_\_\_\_ 32.9 кв.м.  
 из них:

Жилые помещения общая площадь \_\_\_\_\_ 32.9 кв.м.  
 в том числе жилой площади \_\_\_\_\_ 24.9 кв.м.  
 Средняя площадь квартиры \_\_\_\_\_ 24.9 кв.м.

Кроме того, необорудованные части: техническое подполье \_\_\_\_\_ кв.м, чердак \_\_\_\_\_ кв.м, технический этаж \_\_\_\_\_ кв.м

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	1	3	24.9						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

### Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах								
	б. в подвалах								
	в. в цокольных этажах								
	г. в бараках								

### Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные						
3	Трехкомнатные	1	24.9				
4	Четырехкомнатные						
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего:      1                      24.9







# IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Подпигера А Группа капитальности IV  
 Вид внутренней отделки простой

сборник № 26

таблица № 10 а

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес констр. элем.	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	бутовые столбы с кирпичным цоколем	Массовые прогрессирующие сквозные трещины	11		11	65	7.15	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	рубленые из бревен Д. 200 мм	Конструкция совершенно расстроена. Стены повсеместно повреждены грибок и жучком	29		29	70	20.30	
3	б. Перегородки	деревянные					0		
	чердачное								
	междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	Балки имеют заметные прогибы, на древесине — массовые поражения гнилью и жучком; быстро развивающиеся опасные деформации	7		7	70	4.90	
	надподвальное								
4	Крыша	из кровельной стали по деревянной обрешетке, окрашенная; деревянная стропильная	Массовые протечки; сильная ржавчина на поверхности кровли и со стороны чердака, разрушение фальцев	5		5	70	3.50	
5	Полы	дошчатые, окрашены	Полы на грани разрушения, которое местами уже началось	12		12	75	9.00	
6	Просы	Оконные	двойные створные	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены жучком и гнилью			65		
		Дверные	деревянные	Полное расстройство дверных полотен и коробок	14		14	70	9.80
7	а. Внутр. отделка	оклейка простыми обоями; окраска	Неудовлетворительное				45		
	б. Наружн. отделка архитектур. форм.	штукатурка простая	Массовые отставания штукатурного слоя и повреждения основания	6		6	70	4.20	
	в.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр. отопление	от собственной котельной на твердом топливе	Капельные течи или следы протечек в виде заваренных сквозных свищей и трещин	7	+4.7	7.9	50	3.95
		Печное отопление				-4.2			
		Водопровод						0	
		Электроосвещен.	открытая проводка						
		Радио							
		Телефон	открытая проводка				+0.4		0
		Телевидение							
		Ванна	с газ. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. вод.						
		Горячее водосн.							
		Электроплиты							0
Вентиляция	естественная								
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация									
9	Разные работы	крыльца; лестницы деревянные	Разрушение врубок в конструкции лестницы, гниль и прогибы	9		9	75	6.75	
Итого				100.0		100.9		69.55	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7} = 69.0\%$

гр.7



aI		a		AI		Литера по плану	
пристройка		веранда		мансарда		1	2
1		1		1		3	4
						5	6
бутовые столбы с деревянным цоколем, бутовые столбы		бутовые столбы с деревянным цоколем		10		4	Фундамент
деревянные каркасные, деревянные		деревянные каркасные, деревянные		9		29	Стены и перегородки
деревянные неутепленные, деревянные		деревянные неутепленные, деревянные		8		7	Перекрытия
Кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная		Кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная		25		7	Крыша
дошчатые, окрашены		дошчатые, окрашены		22		12	Полы
		одинарные глухие				9	Оконные
деревянные, дерево		остекленные		8		14	Дверные
окраска деревянных поверхностей		окраска деревянных поверхностей		12		6	Отделочные работы
открытая проводка		открытая проводка		2		12	Внутренние санитарно и электротехн. устройства
крыльца; лестницы деревянные, дерево		крыльца		4		20.8	Прочие работы
28		28		26		14	№ сборника
164 а		155 а		10 а		15	№ таблицы
1.00		1.00		0.50		16	Удельный вес оценки объекта в %
70		70		70		17	Износ в %
						18	
						19	

Описание конструктивных элементов и их удельные веса

Проемы

**VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек**

Литера по плану	Наименов здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф										Стоимость с измер с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап	На оборудов. подвал	На этажность	На мансарду	на отделку	Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А	Основное строение	26	10 а	куб м	30.50	1.01	1.05	1.05						1.08	1.20	36.6	106	3880	69	1203
А1	мансарда	26	10 а	куб м	30.50	0.50									0.50	15.25	81	1235	70	371
а	веранда	28	155 в	кв м	60.20	1.00									1.00	60.2	11	674	70	202
а1	пристройка	28	164 в	куб м	10.50	1.00									1.00	10.5	30	315	70	95
																Всего	6104			1871
Стоимость в ценах 2010 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009г. № 1534																	340967		104517	

**Текущие изменения внесены**

Работу выполнил.....	« 26 » марта 2010 г.	« »	20 г.	« »	20 г.
Инвентаризатор.....	Аствацатрян Т.А. <i>Аствацатрян Т.А.</i>				
Проверил бригадир.....	Артемьева О.В. <i>Артемьева О.В.</i>				

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
 ПИБ Курортного и Кронштадтского районов  
 30.03.2010г

*В. Токарь* ( Токарь В.В. )

М.П.



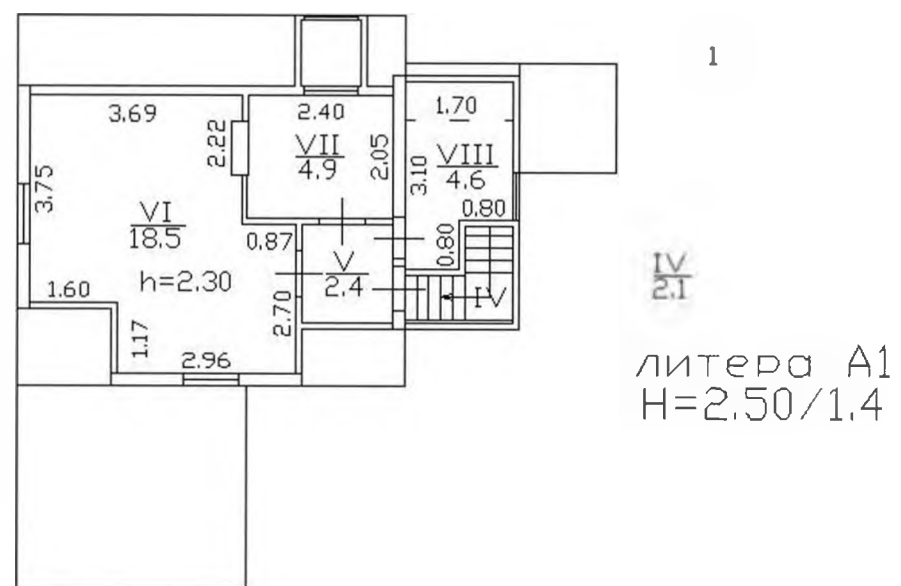
**КОПИЯ ВЕРНА**

*Начальник п-ла ГУП "ГУИОН"  
 ПИБ Северо-Западного  
 А. Иваница И.И.*

19.08.14



План мансарды



# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ.

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.03.2022;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01.04.2022;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

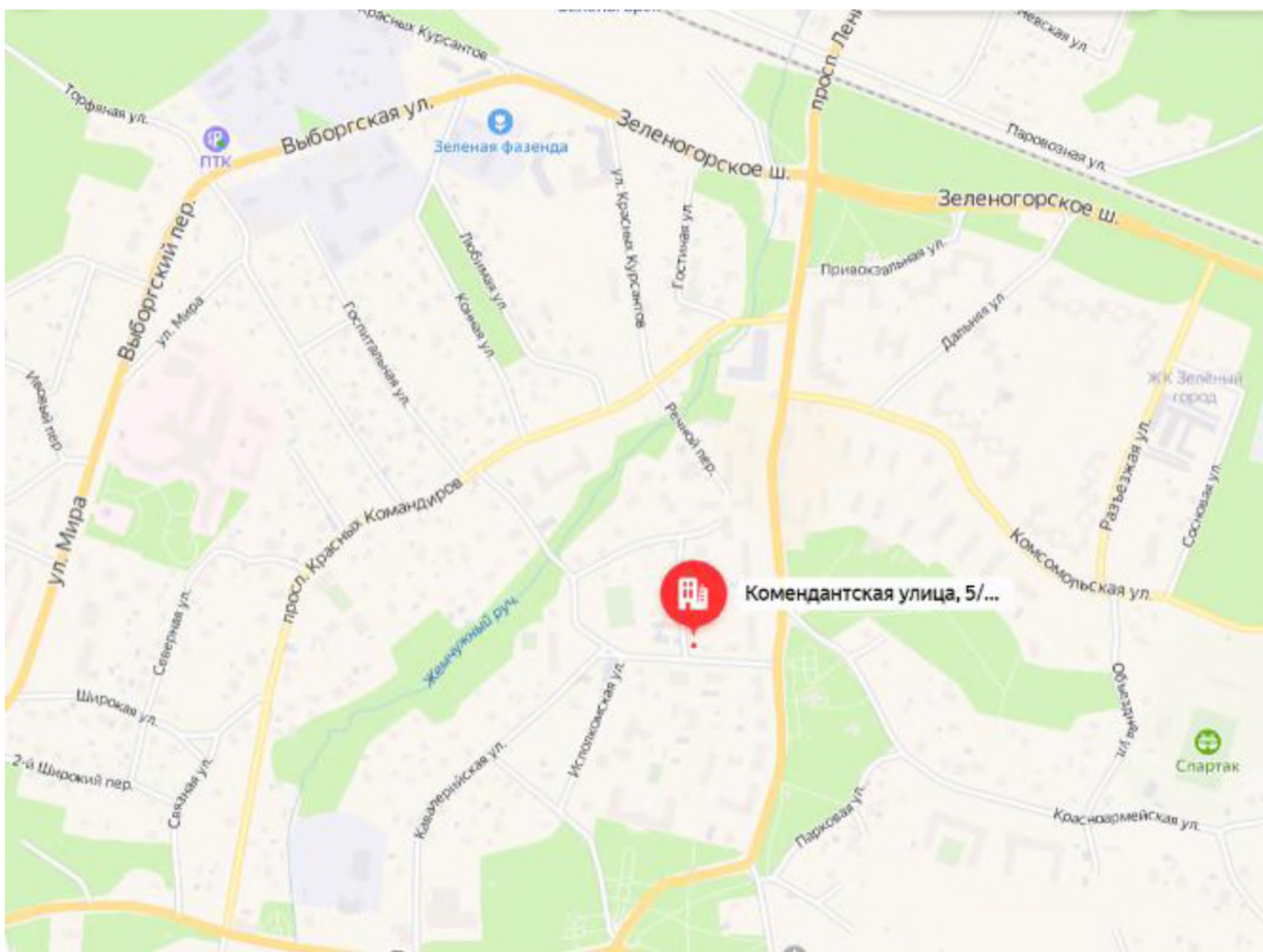
- на здание – право собственности;
- на земельный участок – право собственности;

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.


## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

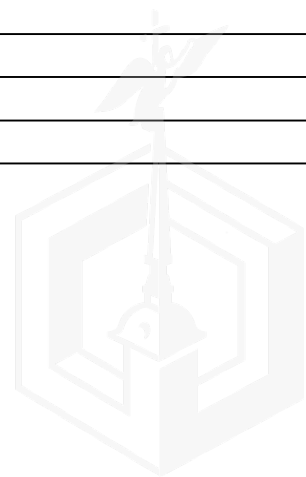


## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Площадь земельного участка	362 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022463:1401
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Торфяная ул., д. 12, литера А	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А
земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
для индивидуального жилищного строительства	Бытовое обслуживание
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 292 656,31
Подъезд к участку	Земельный участок расположен на красной линии, на пересечении Комендантской ул. и Кузнечного пер.
Форма земельного участка	 <p>Прямоугольная форма. Рельеф участка ровный</p>
Рельеф	относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположены жилой дом в аварийном состоянии

## 2.3. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	78:38:0022462:2187
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А
Площадь здания, кв.м	32,9
Кадастровая стоимость здания, руб.	70 697,36
Год постройки / Год капитального ремонта	1917
Этажность	2
Состояние здания	признано непригодными для проживания
Текущее состояние здания	неудовлетворительное





## 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Объект оценки расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга, в г. Зеленогорск. Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Комендантская ул., Кузнечный пер., Кузнечная ул., Гостиная ул. и пр. Ленина.
Характеристика застройки квартала	многоквартирные жилые дома и общественно-деловая застройка
Объекты окружения	жилые дома, магазины, пожарная часть, шиномонтаж, аварийно-диспетчерская служба и др.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Пр. Ленина
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Комендантской ул. и Кузнечного пер.
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» <sup>1</sup>
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	ниже среднего
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	ниже среднего
Характер и состав пешеходных потоков	жители района
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	расстояние до станции метро «Беговая» около 43 км
Расстояние до ближайшей ж/д станции	расстояние до ж/д станции «Зеленогорск» около 1,5 м
Маршруты общественных видов транспорта	По пр. Ленина проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№211, 213, 318, 319, 320, 322, 420, 420А, 420Б, маршрутные такси: 827, К-305, К-400, К-680.
Вывод	обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

<sup>2</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта. Станции метро расположены на расстоянии более 500 м. от объекта.

«Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Комендантской ул. и Кузнечного пер.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
Условия парковки	парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные

### Градостроительное зонирование.

В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок в составе объекта оценки относится к категории «земли населенных пунктов».

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», объект оценки располагается в границах зоны «2ЖД» - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (рис. 2).



Рисунок 2 Функциональное зонирование по Генеральному плану<sup>3</sup>

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) объект оценки расположен в границах зоны «Т2ЖД-2» – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественной-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры (рис. 3).

<sup>3</sup> Приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга». Интернет-источник: <https://www.gov.spb.ru/law/?d&nd=888800018>.







Рисунок 3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)<sup>4</sup>

**Цели выделения зоны Т2ЖД2-2:**

- развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных в границах исторической застройки пригородов, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т2ЖД2-2» в соответствии с ПЗЗ<sup>5</sup>.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Хранение автотранспорта <*>	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания <*> <***>	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению <*> <***>	3.2.2
7	Оказание услуг связи <*> <***>	3.2.3
8	Общежития <*> <***>	3.2.4
9	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
12	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
13	Государственное управление	3.8.1
14	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
15	Рынки <*> <***>	4.3
16	Магазины <*>	4.4
17	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5

<sup>4</sup>Приложение 2 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Интернет-источник: [https://nra.gov.spb.ru/SpbGovSearch/File\\_26065.pdf](https://nra.gov.spb.ru/SpbGovSearch/File_26065.pdf)

<sup>5</sup>Градостроительные регламенты в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
18	Общественное питание <*> <***>	4.6
19	Служебные гаражи	4.9
20	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <*>	5.1.1
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
22	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
23	Оборудованные площадки для занятий спортом <*>	5.1.4
24	Связь <*>	6.8
25	Внеуличный транспорт	7.6
26	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
27	Улично-дорожная сеть	12.0.1
28	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
29	Среднее и высшее профессиональное образование <*>	3.5.2
30	Осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
31	Религиозное управление и образование <*>	3.7.2
32	Гостиничное обслуживание <*>	4.7
33	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
34	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
35	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
36	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
37	Обслуживание перевозок пассажиров <*>	7.2.2
38	Стоянка транспорта общего пользования <*>	7.2.3

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Виды разрешенного использования, которые отмечены знаком <\*\*\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

Условно разрешенные виды использования допустимы по дополнительному согласованию и по результатам общественных слушаний.

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с заключением КГИОП № 01-25-21650/19-0-1/7 здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Здание построено в 1917 году, здание является историческим. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в действующей редакции) «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» (в действующей редакции) земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (38)27 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Зеленогорск.





2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Комендантская ул.



Фото 2. Комендантская ул.



Фото 3. Кузнечный пер.



Фото 4. Ближайшее окружение.



Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Ближайшее окружение.







Фото 7. Вид на земельный участок с Комендантской ул.



Фото 8. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки



Фото 9. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 10. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 11. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 12. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки







Фото 13. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 14. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 15. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 16. Вид на оцениваемый жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 17. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 18. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки





Фото 19. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 20. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки

#### 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как застроенного является разборка аварийных конструкций и воссоздание (реконструкция) объекта недвижимости в параметрах существующей застройки с использованием под торговый объект.



## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Рыночная стоимость объекта недвижимости  
(жилого дома совместно с земельным участком),  
расположенного по адресу:**

**Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А,**

по состоянию и в ценах на дату оценки, 18 марта 2022 г., (НДС не облагается)<sup>6</sup> составляет:

**3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) руб., в том числе:**

- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:

600 000 (Шестьсот тысяч) руб.;

- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:

2 900 000 (Два миллиона девятьсот тысяч) руб.

Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации постановления Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12.

<sup>6</sup> В соответствии с п.п.6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. Под реализацией, в соответствии со ст. 39 НК РФ, понимается переход права собственности. Кроме того, согласно пп. 22, п. 3, ст. 149, ч. 2 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаемые от налогообложения) операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

