

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 02.09.2022

№ 05-25-31295/22-00

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, Московский пр., д. 159, литера А, пом. 10-Н

Район Санкт-Петербурга: Московский

Кадастровый номер: 78:14:0762601:3866

Общая площадь помещения: 27,3 кв.м.

Входы: 1 отдельный с улицы.

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Целевое назначение: нежилое.

2. АО «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: 830 000,04 (восемьсот тридцать тысяч рублей и четыре копейки) (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:

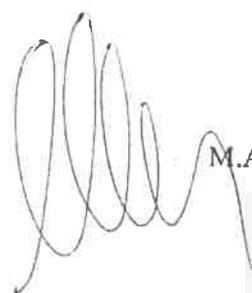
Здание, в котором расположен Объект, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Здание 2», входящего в состав ансамбля «Жилые дома (4 здания)».

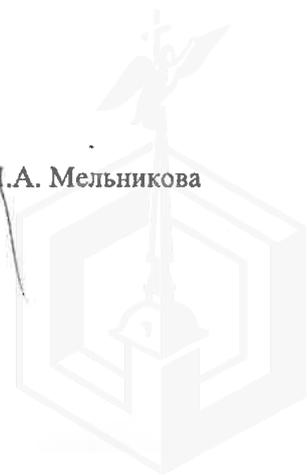
6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: отсутствует.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3 кВт.

8. Участниками Аукциона могут являться только физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый 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


М.А. Мельникова



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.03.2022, поступившего на рассмотрение 11.03.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

11.03.2022г. № КУВИ-001/2022-33184232	
Кадастровый номер:	78:14:0762601:3866
Номер кадастрового квартала:	78:14:0762601
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:14:7626А:1:1:6
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А, помещение 10-Н
Площадь:	27.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	торговое
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	6123128.26
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:14:0762601:3012
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют

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

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.03.2022г. № КУВИ-001/2022-33184232			
Кадастровый номер:		78:14:0762601:3866	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.03.2022г. № КУВИ-001/2022-33184232			
Кадастровый номер:		78:14:0762601:3866	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-34/120/2011-120 19.01.2012 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	12.02.2004 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0421/2008-031	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.02.2004 с 12.02.2004	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

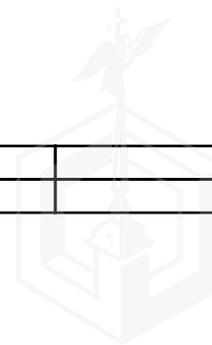
М.П.



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 5		
11.03.2022г. № КУВИ-001/2022-33184232		
Кадастровый номер:	78:14:0762601:3866	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

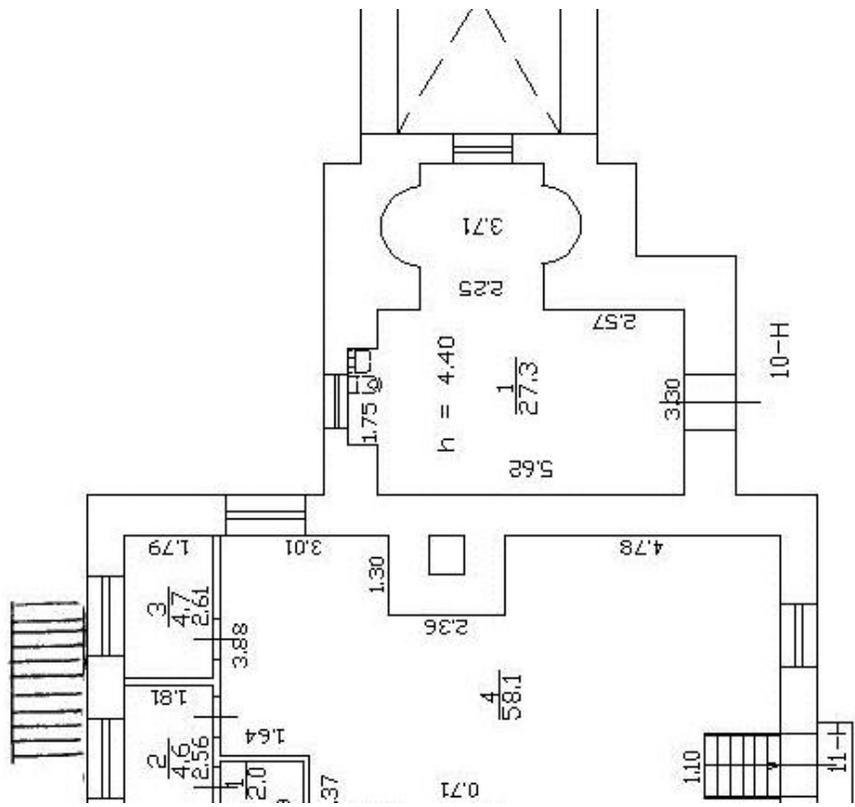
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
11.03.2022г. № КУВИ-001/2022-33184232		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 78:14:0762601:3866			



Масштаб 1

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

М.П.



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Московский	Улица	Московский проспект	
Номер дома	159	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Московский проспект, дом 159

Тип здания:

- Капитальное
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> здание | <input type="checkbox"/> часть здания |
| <input type="checkbox"/> сооружение | <input type="checkbox"/> часть сооружения |
| <input checked="" type="checkbox"/> помещение(я) | <input type="checkbox"/> часть(и) помещения(й) |

Номер объекта учета *:

10-Н

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

10-Н

Занимаемые этажи:

- 1-й этаж
 2-й этаж (с лифтом)
 2-й этаж (без лифта)
 Выше 2-го (с лифтом)
 Выше 2-го (без лифта)
 Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
 Подвал (с заглублением более 1.5 м)
 Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
 Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- Электроснабжение
 Водоснабжение
 Отопление
 Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

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

Технический этаж

Входы в помещение:

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	3
С улицы общих:		
Со двора отдельных:		
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

27.3

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

27.3 10-Н

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):

27.3

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 27.3 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) 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/неверно (не нужно зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Справка изготовлена в соответствии с Выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2022-33184232 от 11.03.2022.

Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 16.05.2022.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



— границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	А	3	113981.99	86953.97	Координаты центра входа в помещение уточнены на основании данных полевых работ

Исполнитель: Копысова М.В.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности:

Дата: 17 мая 2022 года



Главный инженер ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности

Район:

Московский

Н.М. Соловьева





LENENERGO
ОСНОВАНО В 1994 ГОДУ

170697
Кромминин

**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-40805

от 03 02 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015 г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов.

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.159, лит.А, пом.10Н



Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (cosφ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 4376 (через распределительную сеть дома)	ПС-20 ф.20-206, ф.20-208 (РП 4264, ТП 4376)	контактное соединение коммутационного аппарата щита РУ-0,38 кВ ТП 4376 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома №159, лит. А по Московскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,35	-

170697

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1												
В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № _____												

Прочие сведения:

Акт о технологическом присоединении:

№13-11378-ЮР-263 (рег. №112656 от 13.05.2013 г.) – аннулируется.

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Тараксин Л.В.

Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Председатель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

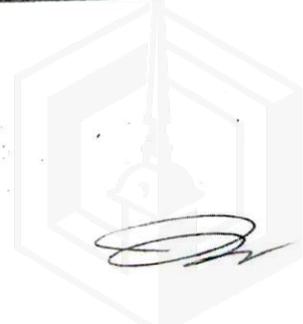
Лудинова Ю.В.

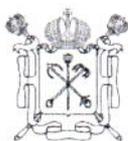
А.А. Никонов

Доверенность от 21.04.2015 г. № 11560-42

№15-40805-ЮР-1461

Рыдалевская С.В.
тел.494-77-57





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

23 мая 2022 года

Обследование начато в «17» час. «01» мин.
Обследование окончено в «17» час. «11» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 19 мая 2022 года № 4633-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Шатравиной Е.В.;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Огневой Е.В.

в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А, помещение 10-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:14:0762601:3866.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0013K0247H0002.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 27.3 кв.м. Этаж: первый. Вход: отдельный с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: выявленный объект культурного наследия.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

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

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 11.03.2022 № КУВИ-001/2022-33184232, являющейся приложением к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 05.05.2022 № 04-07-8211/22-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствуют.

Перепланировка/переустройство: не выявлены.

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

электроснабжения

водоснабжения/водоотведения

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

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

газоснабжения

теплоснабжения

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

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

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

применяется

не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения: не выявлены.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

_____ Ведущий специалист

_____ (должность лица, проводившего обследование)

_____ Главный специалист

_____ (должность лица, проводившего обследование)



_____ (подпись)

_____ / Шатравина Е.В. /

_____ (фамилия, имя, отчество)



_____ (подпись)

_____ / Огнева Е.В. /

_____ (фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена ***

_____ (ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (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-Петербург»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя



ФОТОТАБЛИЦА



Ответственные за проведение обследования:

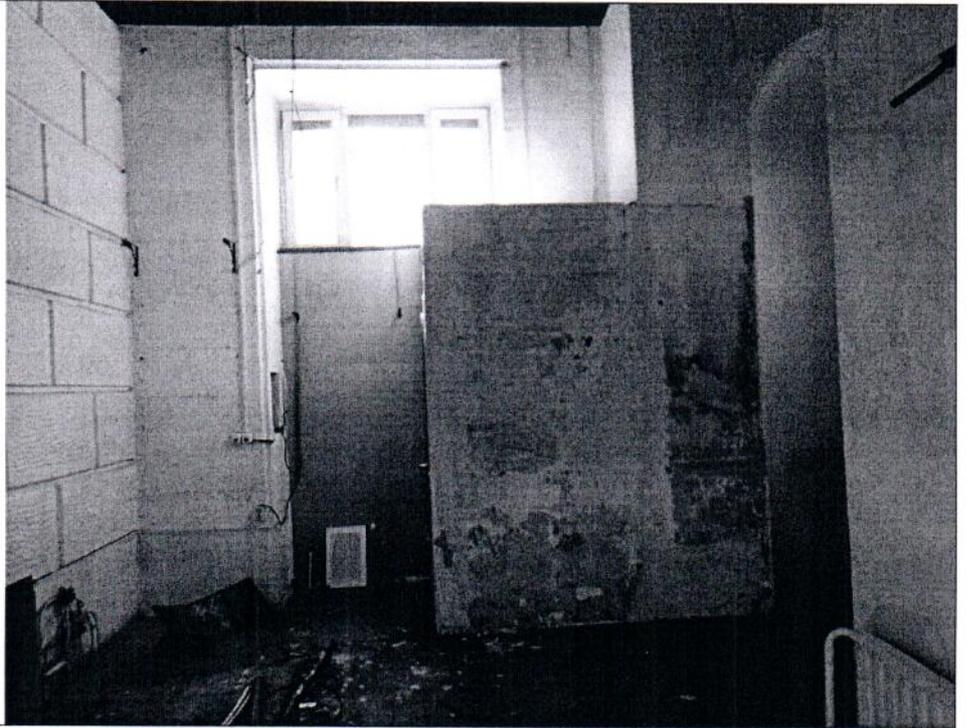
 / Шатрапина Е.В. /
 / Огнева Е.В. /

Фото 3



Описание: Вид на Объект снаружи

Фото 4



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Шатравина Е.В. /

/ Огнева Е.В. /

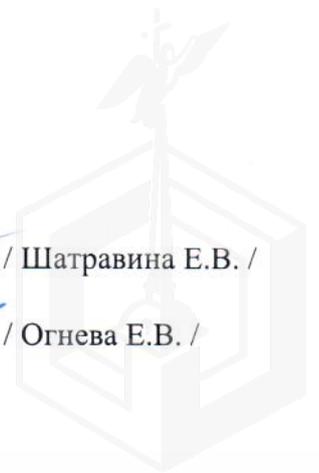


Фото 5



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 6

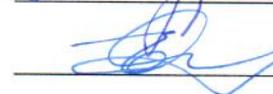


Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:



/ Шатрапина Е.В. /



/ Огнева Е.В. /

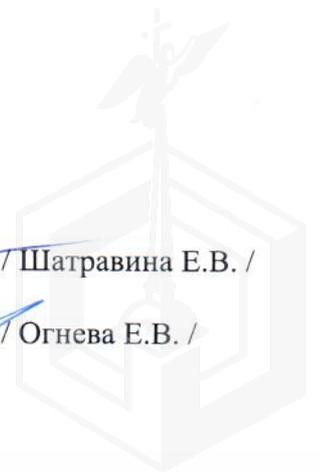
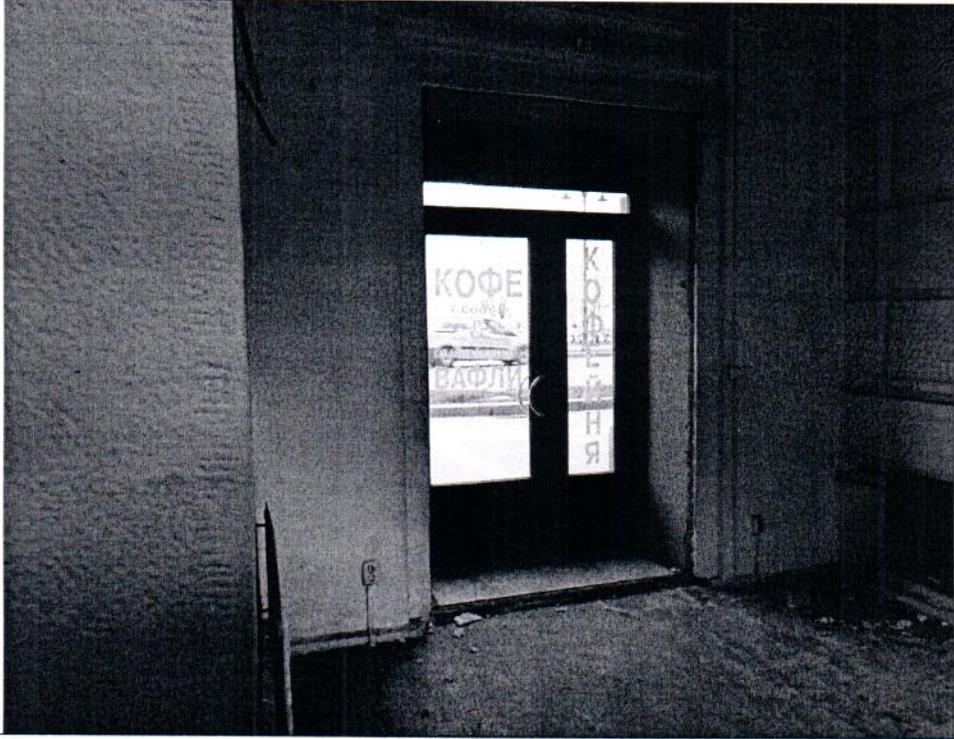
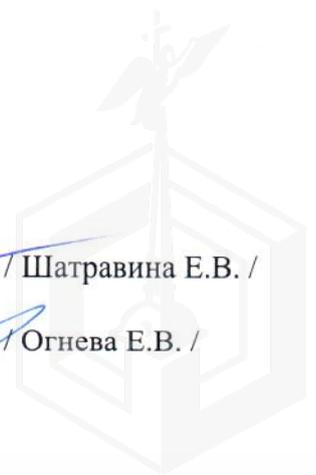


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Шатравина Е.В. /
 / Огнева Е.В. /



Перепланировка/переустройство: не выявлены.

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

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: доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения: не выявлены.

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист

_____ (должность лица, проводившего обследование)

_____ (подпись)

/ Шатравина Е.В. /

_____ (фамилия, имя, отчество)

Главный специалист

_____ (должность лица, проводившего обследование)

_____ (подпись)

/ Огнева Е.В. /

_____ (фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена ***

_____ (ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))



ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Фасад здания с адресной табличкой

Фото 2	
Описание:	Вход на Объект отдельный с улицы

Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

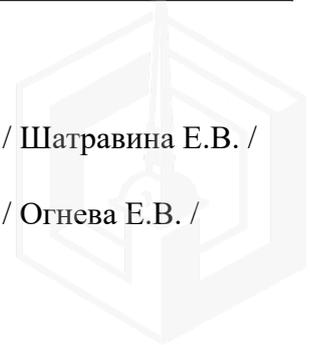
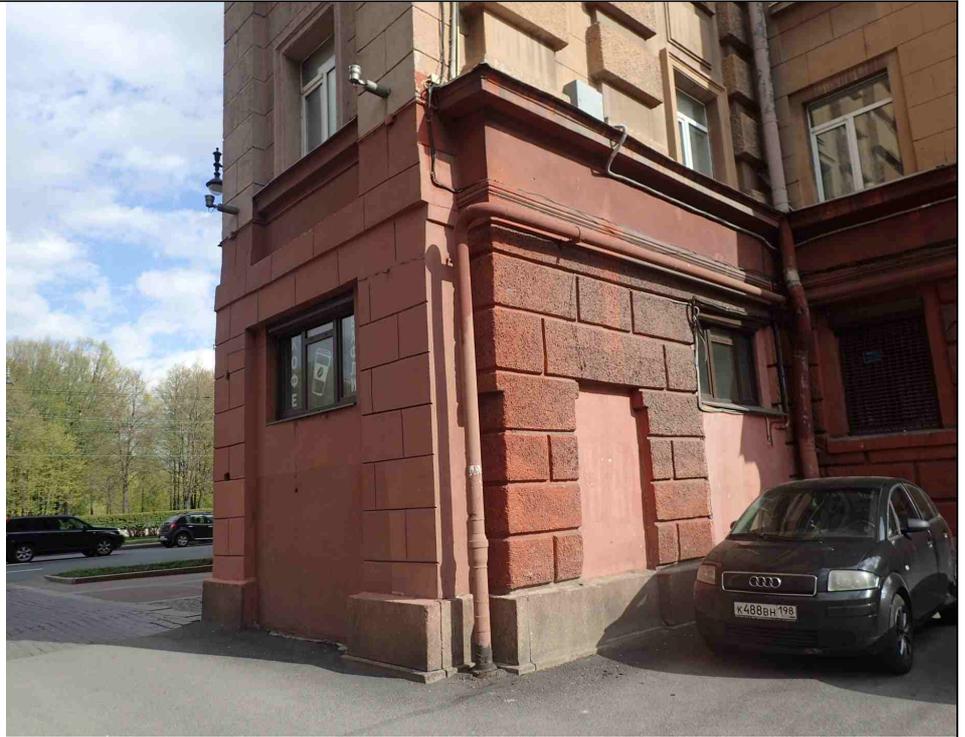


Фото 3



Описание: Вид на Объект снаружи

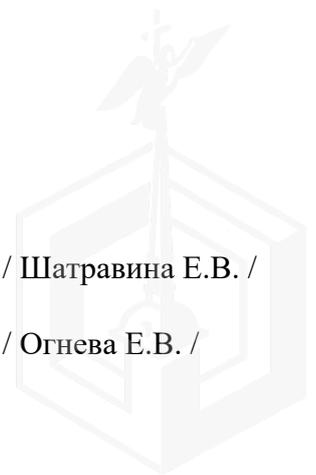
Фото 4



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /





Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /

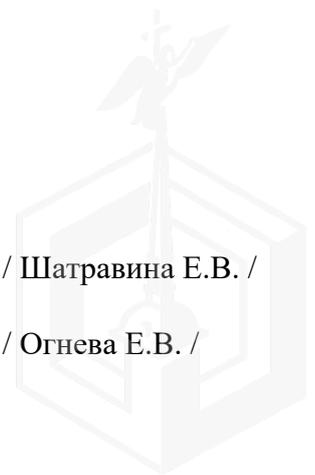
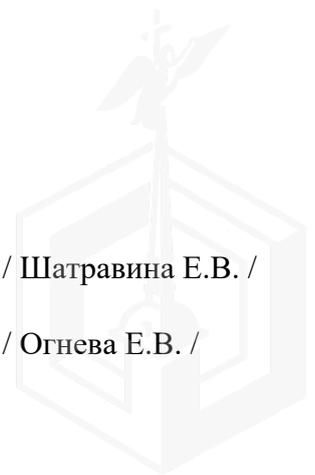


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Шатравина Е.В. /

_____ / Огнева Е.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

№01-43-6511/22-0-1 от 14.03.2022

№ 01-43-6511/22-0-0 от 14.03.2022

На № 04-07-4280/22-0-0 от 14.03.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Здание 2", входящего в состав ансамбля "Жилые дома (4 здания)".

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

**Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны**

Е.В. Коробкова

Петрова А.А.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022



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

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

№01-43-7583/22-0-1 от 13.04.2022

На № 04-07-4929/22-0-0 от 23.03.2022

Рег. № 01-43-7583/22-0-0 от 23.03.2022

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является частью выявленного объекта культурного наследия «Жилые дома (4 здания)».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 10-Н КГИОП заключены охранные обязательства от 04.12.2012 № 11454 (в силу пункта 4 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении права пользователя на помещение), от 29.12.2003 № 4270 (в силу пункта 6 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды на помещение, а также при изменении формы собственности на помещение).

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. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение (в копиях, в адрес заявителя):

1. Охранное обязательство от 04.12.2012 № 11454 на 15 листах в 1 экз.
2. Охранное обязательство от 29.12.2003 № 4270 на 6 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического
управления-юрисконсульт
КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00AF4EA1EF1A6C3411A7FC11ABA65C21B9
Владелец Трушина Жанна Германовна
Действителен с 24.03.2022 по 17.06.2023

Ж.Г. Трушина

Исполнитель: Иванова Ю.А.(812)-312-7620

07.04.2022



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)**

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

31.03.2022 № СВ-130-3579

На № 04-21-4587/22-0-0 от 17.03.2022
№ 04-21-4700/22-0-0 от 18.03.2022
№ 04-21-4164/22-0-0 от 11.03.2022
№ 04-21-4162/22-0-0 от 11.03.2022
№ 04-21-4157/22-0-0 от 11.03.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, ул. Правды, д. 22, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 159, лит. А, пом. 10-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Володи Дубинина, д. 4, лит. А;
Санкт-Петербург, г. Колпино, Октябрьская ул., д. 59, лит. А, пом. 3-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 27, лит. А, пом. 10-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Витебская ул., д. 23, лит. Б, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, Дровяной пер., д. 22, лит. А, пом. 6-Н;
Санкт-Петербург, Сахарный пер., д. 2/35, лит. А, пом. 16-Н
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

Е.В. Цыганов

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-16479/22-0-0
от 08.04.2022



Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 10-Н площадью 27,3 кв.м, кадастровый но-мер 78:14:0762601:3866, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А

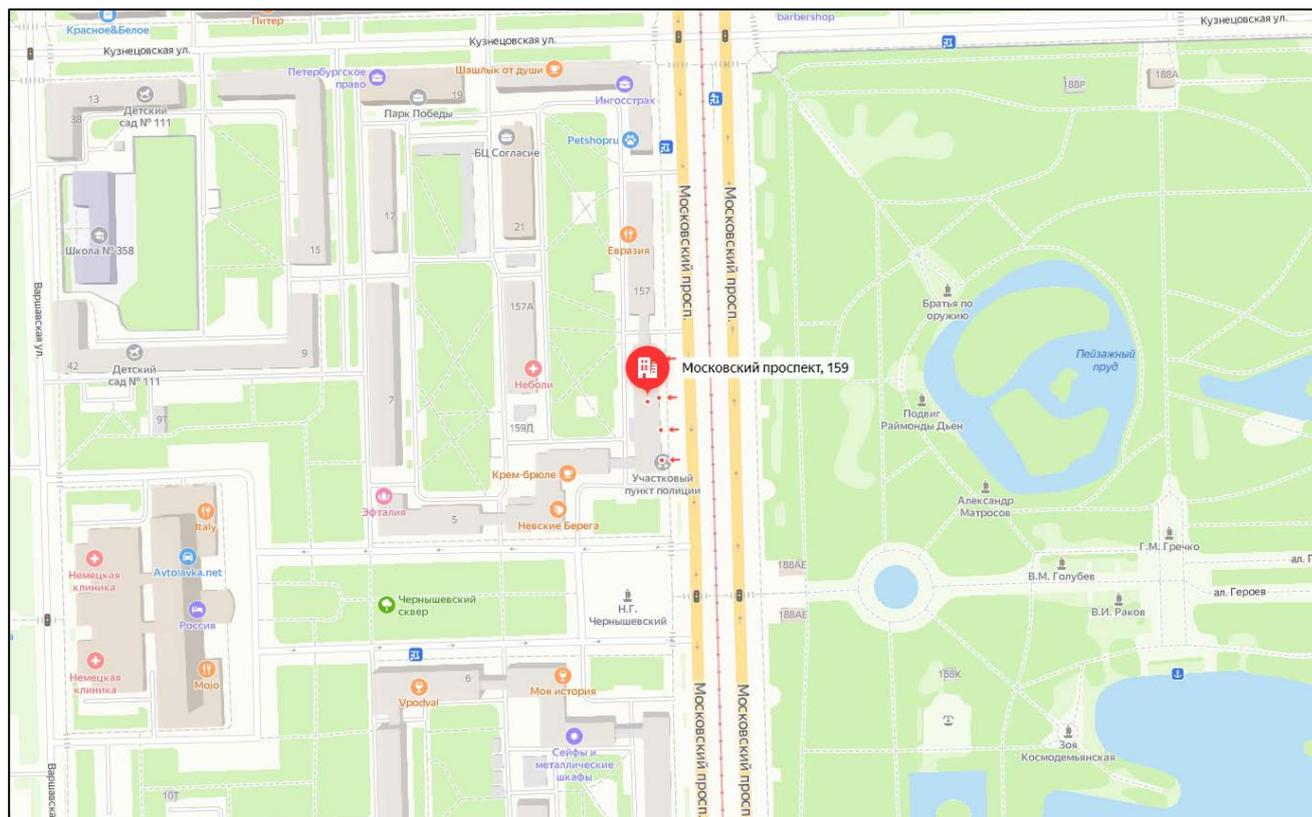
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.06.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 27.06.2022.
- 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	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:14:0762601:3012
Общая площадь, кв. м.	4 032,8
Функциональное назначение	Многоквартирный дом
Текущее использование	Жилое
Этажность здания	7
Количество подземных этажей	1
Строительный объем, куб. м	Н/д
Год постройки	1939
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	Н/д

Характеристика	Значение
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; Стены – кирпичные; Перекрытия – н/д; Крыша – н/д.
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие газоснабжения	Н/д
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Является выявленным объектом культурного наследия «Здание 2»
Кадастровая стоимость, руб.	101 761 541,04 ¹

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

Таблица №2

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

2.2.2. Описание оцениваемого помещения

Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А
Кадастровый номер	78:14:0762601:3866
Общая площадь, кв. м	27,3
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Тип входа	Отдельный (с улицы)
Витринное остекление	Отсутствует
Занимаемый этаж	1
Расположение помещений	Изолированное
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Зальная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровая стоимость, руб.	6 123 128,26 ³
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние отделки	Требует косметического ремонта

¹ <https://lk.rosreestr.ru/>

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

³ <https://lk.rosreestr.ru/>

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	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Московском районе Санкт-Петербурга.
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<p>Как добраться</p> <ul style="list-style-type: none">  Парк Победы  490 м 2 ▲  Электросила  1,11 км  Московская  1,85 км  Кузнецовская улица  156 м 4 ▲  Площадь Чернышевского  271 м  Кузнецовская улица / Московский проспект  340 м  Станция метро Парк Победы  440 м  Благодатная улица / Университет МЧС  700 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. Объект оценки является выявленным объектом культурного наследия «Здание 2».

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, анализ НЭИ земельного участка, как условно свободного, не проводился.

Анализ участка как застроенного:

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №5

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.).

Критерий анализа	Анализ
	<p>В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. Состояние отделки – требует косметического ремонта. На дату оценки помещение не эксплуатируется.</p> <p>Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.</p>
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	<p>Объект оценки расположен в Московском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая.</p> <p>Состояние здания, в котором расположено помещение –удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – зальная. Площадь оцениваемого объекта – 27,3 кв.м.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным.</p>
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 21.06.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с НДС, без ЭР ⁴ и КП ⁵ (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без НДС, ЭР ⁶ и КП ⁷
Нежилое помещение 10-Н площадью 27,3 кв.м, кадастровый номер 78:14:0762601:3866, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 159, литера А	83 000,00	69 166,67

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи

⁶ Эксплуатационные расходы

⁷ Коммунальные платежи

