

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 25.04.2025

№ 05-25-30844/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 44б, литера А, пом. 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Центральный  
Кадастровый номер: 78:31:0001027:2145

Этаж: подвал

Общая площадь: 107,6 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

2. Акционерному обществу «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 199 028,64 (один миллион сто девяносто девять тысяч двадцать восемь рублей шестьдесят 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: Объект расположен в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом, в котором: в 1912-1913 гг. проходили совещания фракции большевиков IV Государственной думы и членов редакции газеты «Правда» (кв. 32), в 1916-1917 гг. жил философ, писатель Розанов Василий Васильевич». Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

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

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

председателя

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00B27A772B67FD82589769645C20A90A08  
Владелец Щукина Ирина Васильевна  
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

И.В. Щукина

# РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение  
к договору аренды нежилого фонда

№ от г. по адресу:  
191123, г.Санкт-Петербург, Шпалерная улица, д. 44Б, литера А, помещение N 2-Н  
1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендваемая площадь (м.кв.): 107.60

1.4. Занимаемые этажи: Подвал с заглублением до 1,5 м.

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: ЗДАНИЯ С КИРП.СТЕНАМИ ТОЛЩ.1.5-2.5КИРП.,ПЕРЖ/Б...

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;  
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 1

Координата X: 116 599

Координата Y: 95 750

## 2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 2.1. Расчетные коэффициенты

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| Базовая ставка                                           | 9 527.000 |
| Арендный                                                 | 0.700     |
| Местоположения                                           | 1.108     |
| Площади                                                  | 1.067     |
| Занимаемых этажей                                        | 0.840     |
| Состояния помещения                                      | 0.920     |
| Входа в помещение                                        | 1.000     |
| Типа здания                                              | 1.000     |
| Элементов благоустройства                                |           |
| - водоснабжения                                          | 1.000     |
| - канализации                                            | 1.000     |
| - отопления                                              | 1.000     |
| - электричества                                          | 1.000     |
| Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот): | 6 092.920 |
| Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:             | 6 092.920 |

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 1 199 028.64 руб. в квартал: 299 757.16 руб. в месяц: 99 919.05 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 11 143.39 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 107.60 (помещений: 1)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 1 199 028.64 руб. в квартал: 299 757.16 руб. в месяц: 99 919.05 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 1 199 028.64 руб. в квартал: 299 757.16 руб. в месяц: 99 919.06 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 11 143.39 руб.

Дата расчета: 16.07.2025 Исполнитель:

Иванова А.Ю.

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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 15.07.2025, поступившего на рассмотрение 15.07.2025, 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 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139735991 |                    |
| Кадастровый номер:                     | 78:31:0001027:2145 |
| Номер кадастрового квартала:           | 78:31:0001027      |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 09.01.2013         |

|                                                                                                   |                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                                  | Кадастровый номер 78:1027:0:8:2                             |
| Местоположение:                                                                                   | Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 44б, литера. А, пом. 2-Н |
| Площадь:                                                                                          | 107.6                                                       |
| Назначение:                                                                                       | Нежилое                                                     |
| Наименование:                                                                                     | Нежилое помещение                                           |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Подвал № подвал                                             |
| Вид жилого помещения:                                                                             | данные отсутствуют                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                                      | 5236624.74                                                  |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:31:0001027:2014                                          |
| 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 инженере:                                                                  | дата завершения кадастровых работ: 01.10.2007               |

|                                                                                     |                                                                                                                                 |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                                               |                   |
|                                                                                     | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                            |                   |
|                                                                                     | Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50                                                                                  |                   |
| полное наименование должности                                                       | Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |

|                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                       |                    |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| Помещение                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                       |                    |                         |
| вид объекта недвижимости                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                       |                    |                         |
| Лист № 2 раздела 1                                                                                                                                                                                                         | Всего листов раздела 1: 2                                                                                                                             | Всего разделов: 3  | Всего листов выписки: 5 |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139735991                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                       |                    |                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                       | 78:31:0001027:2145 |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                    |                    |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют                                                                                                                                    |                    |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                                                                                                                                                     | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"                                                                            |                    |                         |
| Особые отметки:                                                                                                                                                                                                            | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.                                                   |                    |                         |
| Получатель выписки:                                                                                                                                                                                                        | ИВАНОВА АЛИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" |                    |                         |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| полное наименование должности | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

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                |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                      |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139735991 |                                                                                                                                    |                                                                                                                                                       |                                                                                                      |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                    | 78:31:0001027:2145                                                                                                                                    |                                                                                                      |
| 1                                      | Правообладатель (правообладатели):                                                                                                 | 1.1                                                                                                                                                   | Санкт-Петербург                                                                                      |
|                                        | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:                                          | 1.1.1                                                                                                                                                 | данные отсутствуют                                                                                   |
| 2                                      | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:                                                                        | 2.1                                                                                                                                                   | Собственность<br>78-01-228/2001-19.1<br>09.11.2001 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:                                                                               |                                                                                                                                                       |                                                                                                      |
|                                        | 4.1                                                                                                                                | вид:                                                                                                                                                  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости                                           |
|                                        |                                                                                                                                    | дата государственной регистрации:                                                                                                                     | 27.11.2014 00:00:00                                                                                  |
|                                        |                                                                                                                                    | номер государственной регистрации:                                                                                                                    | 78-78-89/110/2014-123                                                                                |
|                                        |                                                                                                                                    | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                     | данные отсутствуют                                                                                   |
|                                        |                                                                                                                                    | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                              | публичный                                                                                            |
|                                        |                                                                                                                                    | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                              | данные отсутствуют                                                                                   |
|                                        |                                                                                                                                    | основание государственной регистрации:                                                                                                                | Распоряжение КУГИ № 40-70, выдан 29.04.2016<br><br>Закон Санкт-Петербурга № 174-27, выдан 23.07.1999 |
|                                        |                                                                                                                                    | 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                                                                                   |



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

| Помещение                              |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| вид объекта недвижимости               |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Лист № 2 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                      | Всего разделов: 3   |
| Всего листов выписки: 5                |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139735991 |                                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
| Кадастровый номер:                     |                                                                                                                                                                                                                                                                | 78:31:0001027:2145  |
|                                        | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:                                                                                                                                         |                     |
|                                        | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:                                                                                                                                                                               |                     |
| 5                                      | Договоры участия в долевом строительстве:                                                                                                                                                                                                                      | не зарегистрировано |
| 6                                      | Заявленные в судебном порядке права требования:                                                                                                                                                                                                                | данные отсутствуют  |
| 7                                      | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица                                                                                                                                                                       | данные отсутствуют  |
| 8                                      | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:                                                                                                                                                                                                   | данные отсутствуют  |
| 9                                      | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                                                                                           | данные отсутствуют  |
| 10                                     | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:                                                                                                                                      | данные отсутствуют  |
| 11                                     | 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 | <br>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ<br>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025 | инициалы, фамилия |
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |

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 |
| 15.07.2025г. № КУВИ-001/2025-139735991 |                           |                              |                         |
| Кадастровый номер: 78:31:0001027:2145  |                           | Номер этажа (этажей): подвал |                         |
| <div>ПОДВАЛ И ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ</div>     |                           |                              |                         |

## СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



## 1. Сведения об объекте.

## Адрес объекта:

|            |             |        |                 |
|------------|-------------|--------|-----------------|
| Район      | Центральный | Улица  | Шпалерная улица |
| Номер дома | 446         | Корпус | Литера А        |

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Шпалерная улица, дом 446; Потёмкинская улица, дом б/н

## Тип здания:

- ☒ Капитальное  
☐ Капитальное деревянное

## Тип объекта аренды:

- ☐ здание  
☐ сооружение  
☒ помещение(я)  
☐ часть здания  
☐ часть сооружения  
☐ часть(и) помещения(й)

## Номер объекта учета \*:

2-Н

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

2-Н

## Занимаемые этажи:

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

☐ Технический этаж

## Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение  
☒ Водоснабжение  
☒ Отопление  
☒ Канализация

## Элементы благоустройства объекта учета \*:

- ☒ Электроснабжение  
☒ Водоснабжение  
☒ Отопление  
☒ Канализация

## Элементы благоустройства объекта аренды \*\*:

- ☒ Электроснабжение  
☒ Отопление  
☒ Водоснабжение  
☒ Канализация

| Входы в помещение:  | Количество: | Номера по ситуационному плану: |
|---------------------|-------------|--------------------------------|
| С улицы отдельных:  | 1           | 8                              |
| С улицы общих:      |             |                                |
| Со двора отдельных: |             |                                |
| Со двора общих:     | 1           | 2                              |
| Через проходную:    |             |                                |

## Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

## Общая площадь объекта учета (кв. м):

107.6

## Общая площадь помещения(й) (части(ей)),

107.6

## сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

2-Н

## Коэффициент потребительских качеств \*\*\*:

## Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже,

## с учетом коэффициента потребительских качеств \*\*\* (кв. м):

107.6

## Общая площадь объекта аренды (кв.м):

## Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 107.6 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 (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-310636067

от 23.12.2024 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.01.2025 №04-10-1381/25-0-0.

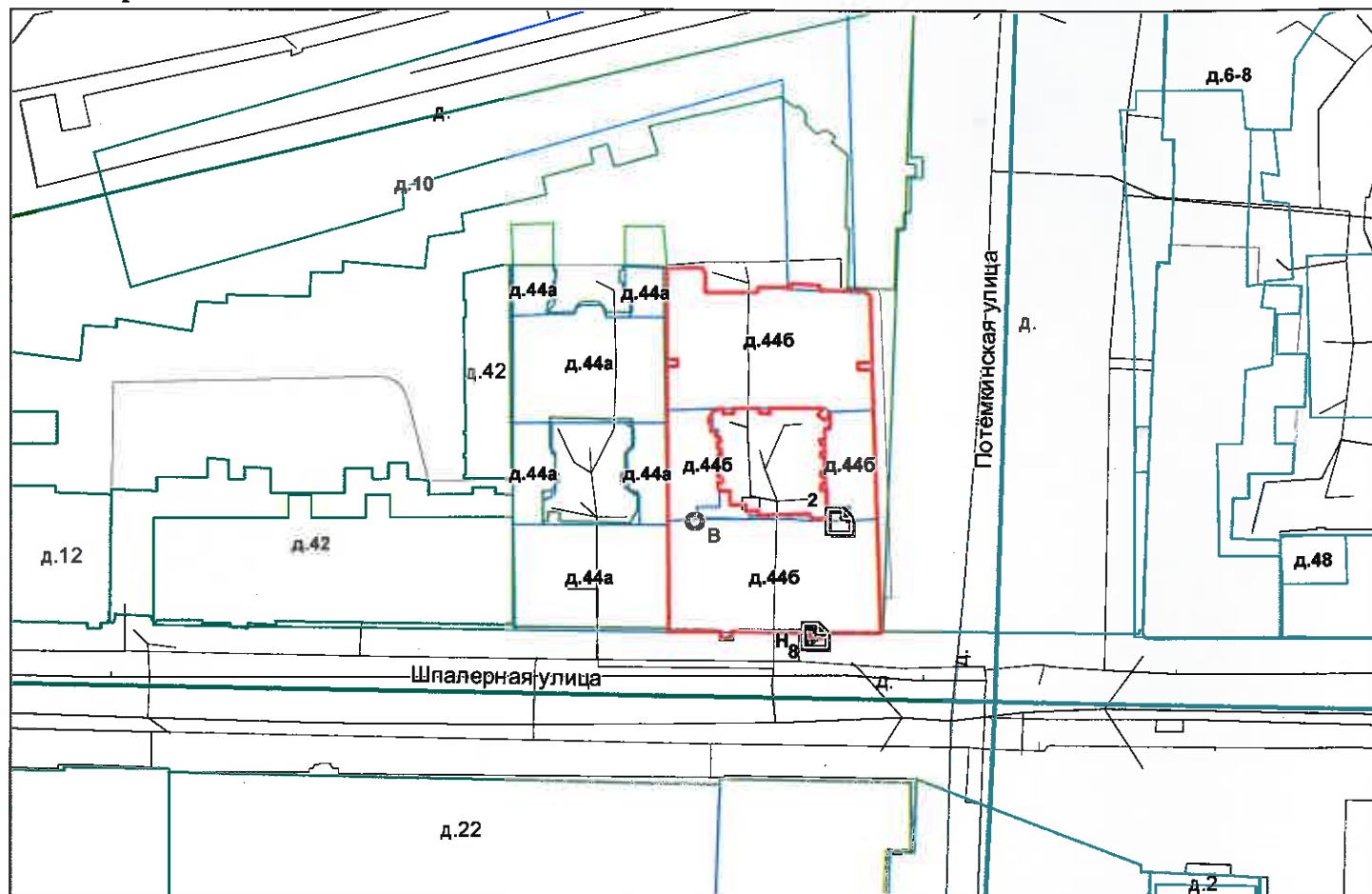
Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 03.02.2025. Дополнительно сообщаем, что при проведении обследования 03.02.2025, зафиксирована заделка общего входа со двора.

\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

## 2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении:

## 3. Ведомость координат центров входов.

| № п/п | Характерная точка | № вх. | Координаты центра входа |          | Примечание |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|----------|------------|
|       |                   |       | Х, м                    | У, м     |            |
| 1     | В                 | 2     | 116602.74               | 95768.14 |            |
| 2     | Н                 | 8     | 116599.10               | 95750.96 |            |
|       |                   |       |                         |          |            |
|       |                   |       |                         |          |            |
|       |                   |       |                         |          |            |

Исполнитель: Петрова Д.А.

Начальник ПИБ Центральное  
департамента кадастровой  
деятельности:

Дата: 03 февраля 2025 года

В.Б. Митичева



Район:

Центральный

Всего пронумеровано и  
прошнуровано 2 листа(ов)  
« 08 02 » 2025г.

Начальник ПИБ Центральное  
департамент кадастровой  
деятельности  
В.Б. Митичева



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Отдел проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда**

**Акт обследования объекта нежилого фонда**

г. Санкт-Петербург

«01» июля 2025 г.

Сотрудником СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Сыченко Э.А. проведено обследование объекта нежилого фонда:

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 2-Н.
2. Площадь: 107.6 кв. м.
3. Этаж: подвал
4. Вход: 1 отдельный с улицы через приямок, 1 общий со двора
5. Кадастровый номер: 78:31:0001027:2145
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 23.12.2024 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:  
Помещение не используется свободно от имущества третьих лиц, захламлено.  
В помещении проходят транзитные трубы.  
Визуально выявлены перепланировки:  
в стене между ч.п.6 пом.2-Н и ч.п.б/н ЛК дверной проем зашит/заложен (фото 3,4,21,22).  
оконный проем в ч.п.6 зашит/заложен (фото 4,19).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 4л.

Инспектор по обследованию ОНФ  
отдела проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда  
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Сыченко Э.А.  
(ФИО)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Отдел проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 01.07.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (общий со двора)

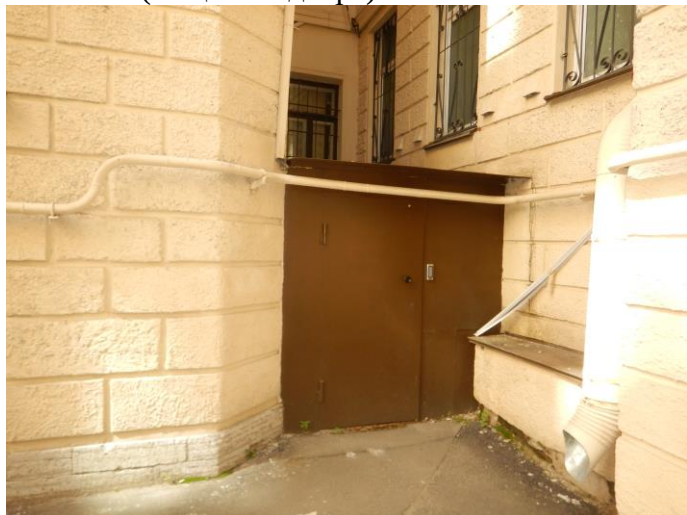


Фото №4 (вход в помещение)



Фото №5 (вход в помещение)

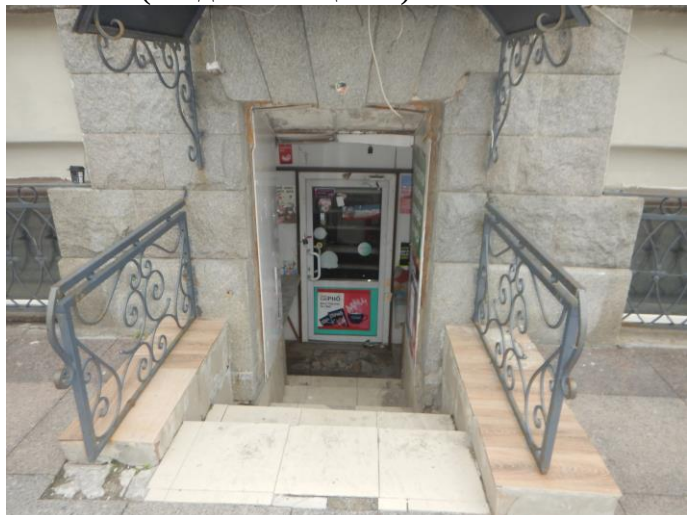


Фото №6 (ч.п.1)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Отдел проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 01.07.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №7 (ч.п.2)



Фото №8 (ч.п.2)



Фото №9 (ч.п.2)



Фото №10 (ч.п.2)



Фото №11 (ч.п.3)



Фото №12 (ч.п.3)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Отдел проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 01.07.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.3,4)



Фото №15 (ч.п.4,5)

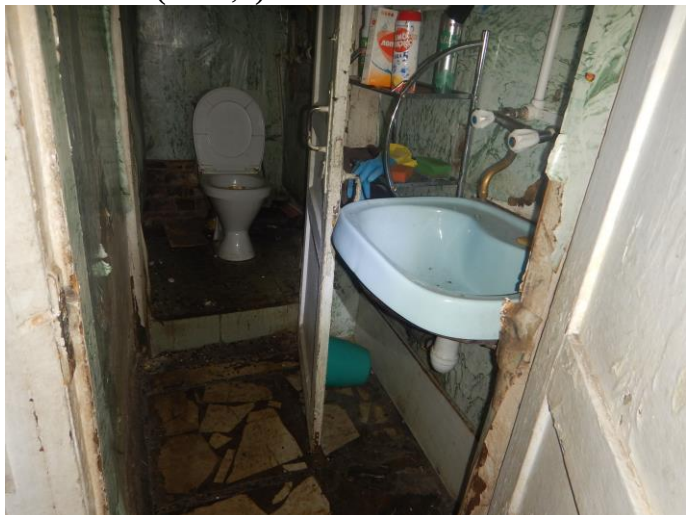


Фото №16 (ч.п.5)



Фото №17 (ч.п.6)



Фото №18 (ч.п.6)



**Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Отдел проведения проверок и обследований  
земельных участков и объектов нежилого фонда**

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 01.07.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №19 (ч.п.6)



Фото №20 (ч.п.6)



Фото №21 (ч.п.6)



Фото №22 (ч.п.6)



Фото №23 (ч.п.7)

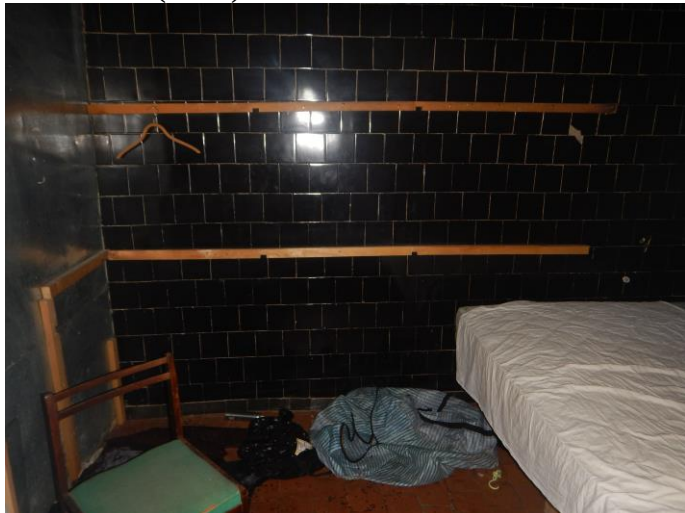


Фото №24 (ч.п.7)





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 ЦИОООН)

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

Заместителю директора СПб ГКУ  
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-6402/25-0-1 от 13.03.2025

№ 01-43-6402/25-0-0 от 13.03.2025

На № 04-07-6040/25-0-0 от 14.03.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **191194, г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 446, литера А** на основании закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом, в котором: в 1912-1913 гг. проходили совещания фракции большевиков IV Государственной думы и членов редакции газеты "Правда" (кв.32), в 1916-1917 гг. жил философ, писатель Розанов Василий Васильевич".

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.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охрannое обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

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

Начальник отдела информации об  
объектах культурного наследия и  
режимах зон охраны

Сырцова Е.П. (812) 417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388  
Владелец Коробкова Елена Валентиновна  
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова



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

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191023  
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: [kgiop@gov.spb.ru](mailto:kgiop@gov.spb.ru)  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

№01-43-365/25-0-1 от 07.02.2025

На № 04-07-266/25-0-0 от 14.01.2025

Рег. № 01-43-365/25-0-0 от 14.01.2025

**Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество  
Санкт-Петербурга»  
Комитета имущественных  
отношений Санкт-Петербурга**

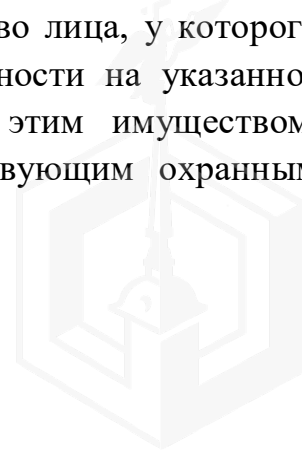
**Очкивской О.С.**  
[gku@commim.spb.ru](mailto:gku@commim.spb.ru)

**Уважаемая Ольга Сергеевна!**

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет копию охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором: в 1912-1913 гг. проходили совещания фракции большевиков IV Государственной думы и членов редакции газеты «Правда» (кв.32), в 1916-1917 гг. жил философ, писатель Розанов Василий Васильевич» (далее – Объект), г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 44б, литера А, утвержденного распоряжением КГИОП от 29.04.2016 № 40-70.

В соответствии со статьей 47.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) требования, установленные охранным обязательством, являются ограничениями (обременениями) права собственности, других вещных прав, а также иных имущественных прав на объекты культурного наследия, включенные в реестр.

В случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.



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

Копия охранного обязательства является неотъемлемой частью договора.

Дополнительно сообщая, что на помещение 2-Н, являющееся частью Объекта, между КГИОП и ООО «Шар» ранее заключалось охранное обязательство от 28.08.2014 №13241.

Приложение (в копиях) на 51 листах в 1 экз.

**Начальник  
Юридического  
управления –  
юрисконсульт КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D  
Владелец **Трушина Жанна Германовна**  
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

**Ж.Г. Трушина**



29.01.2025



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

29.01.2025 № 118-130-626

На № 04-21-29964/24-0-0 от 24.12.2024

Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество  
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2024 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 №926, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 44б, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

 Е.В. Цыганов

СПб ГКУ «Имущество СПб»  
№ 04-21-4455/25-0-0  
от 29.01.2025



Петроченков Сергей Владимирович  
8 (812) 247-09-95

