

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда,  
находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга

от 07.08.2025

№ 05-25-32488/25-0-0

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, город Колпино, проспект Ленина, дом 42, литера А, пом. 8-Н.

Район Санкт-Петербурга: Колпинский  
Кадастровый номер: 78:37:1711102:1482

Этаж: 3

Общая площадь: 120,9 кв.м

Входы: 2 общих с улицы

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 322 809.00 (триста двадцать две тысячи восемьсот девять рублей) (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: отсутствуют. Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

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

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

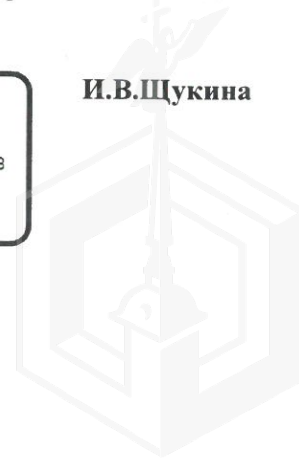
Заместитель  
Комитета

председателя

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08  
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:

196650, Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, д. 42, литера А, помещение N 8-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. Арендуемая площадь (м.кв.): 120.90

1.4. Занимаемые этажи: выше 2-го этажа, без лифта

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: общий с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

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

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 4

Координата X: 128 452

Координата Y: 73 705

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	2 093.000
Арендный	0.900
Местоположения	1.046
Площади	1.122
Занимаемых этажей	0.920
Состояния помещения	0.740
Входа в помещение	0.970
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):	1 459.915
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	1 459.915

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Офис

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 322 809.00 руб. в квартал: 80 702.25 руб. в месяц: 26 900.75 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 2 670.05 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 120.90 (помещений: 1)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:


Без льгот:

В год: 322 809.00 руб. в квартал: 80 702.25 руб. в месяц: 26 900.75 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 322 809.00 руб. в квартал: 80 702.25 руб. в месяц: 26 900.75 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 2 670.05 руб.

Дата расчета: 28.07.2025 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 28.07.2025, поступившего на рассмотрение 28.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

<b>Помещение</b>			
<b>вид объекта недвижимости</b>			

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

28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146510321	
Кадастровый номер:	78:37:1711102:1482
Номер кадастрового квартала:	78:37:1711102
Дата присвоения кадастрового номера:	22.12.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга город Колпино, проспект Ленина, дом 42, литера А, помещение 8Н
Площадь:	120.9
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	8230578.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:37:1711102:1006
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	78:37:1711102:1098
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ 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: 4
28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146510321			
Кадастровый номер:		78:37:1711102:1482	
Сведения о кадастровом инженере:		Агапова Юлия Сергеевна, СНИЛС 11369091249, договор на выполнение кадастровых работ от 29.04.2022 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 27.10.2022	
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"	
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"	

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



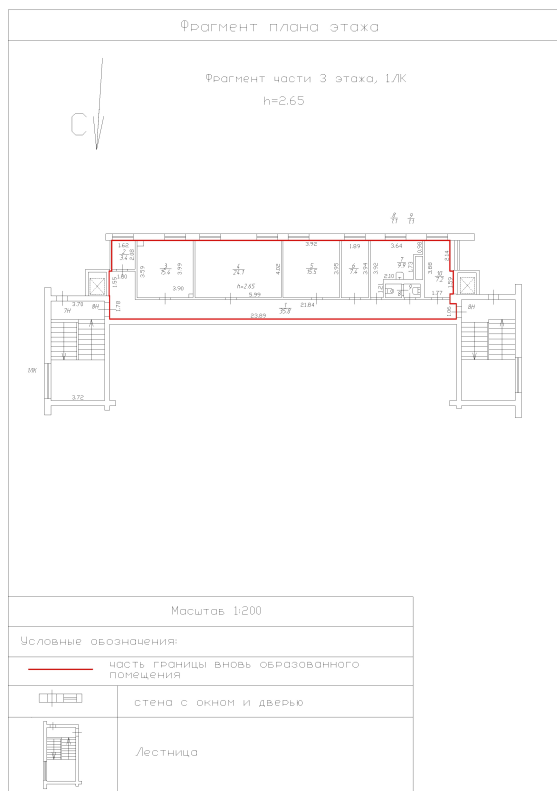
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146510321			
Кадастровый номер:		78:37:1711102:1482	
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 78:37:1711102:1482-78/011/2022-1 22.12.2022 21:19:42
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о 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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2025г. № КУВИ-001/2025-146510321			
Кадастровый номер: 78:37:1711102:1482		Номер этажа (этажей): 3	



Масштаб 1:200



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

# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Колпинский	Улицы	город Колпино, проспект Ленина	
Номер дома	42	Корпус	Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

проспект Ленина, дом 42

Тип здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Капитальное
<input type="checkbox"/>	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета \*:

8-Н

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

8-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета \*:

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

Элементы благоустройства объекта аренды \*\*:

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

Технический этаж

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

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

120.9

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

120.9    8-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):

120.9

### Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 120.9 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.

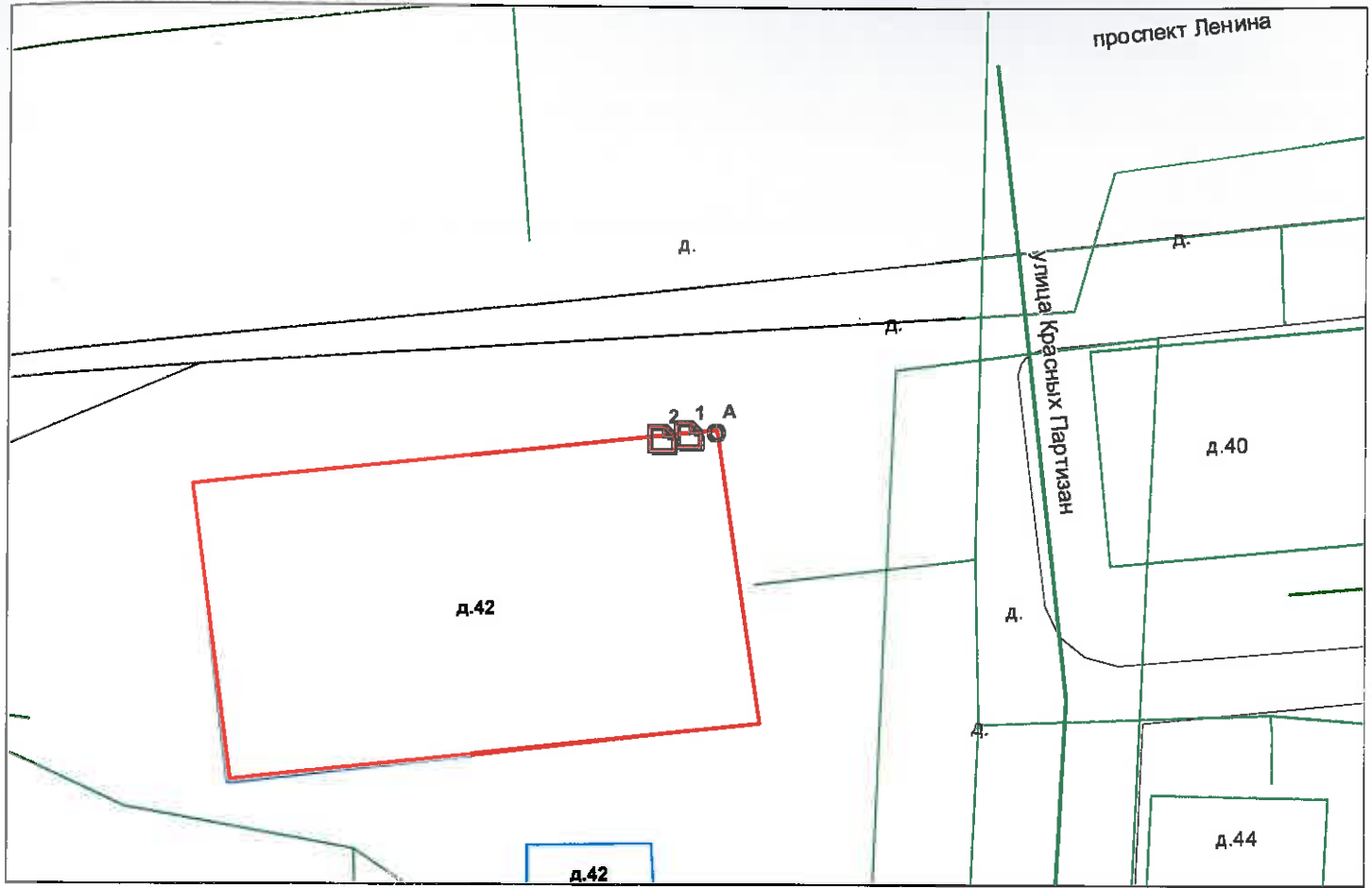
Характеристики объекта и типы входов в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2025-40475368 от 13.02.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 21.02.2025.

\* 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	1	128452.46	73705.65	
2	А	2	128450.79	73705.48	

Исполнитель: Агалова Ю.С.

Начальник ПИБ Южное департамента  
кадастровой деятельности:

Дата: 21 февраля 2025 года

М.Д.Ботева

Район:

Колпинский





Всего пронумеровано и  
прошнуровано 2 лист(ов)

Начальник ПИБ Южное  
департамента кадастровой  
деятельности ГБУ "ГУИОН"

/М.Д.Ботева/





**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ**  
**«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И**  
**ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**

191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 19/15

Телефон 777-51-11 / Факс 644-51-51



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**ОБ ОБЪЕКТЕ, РАСПОЛОЖЕННОМ**  
**ПО АДРЕСУ:**

**Санкт-Петербург, город Колпино,**  
**проспект Ленина, дом 42, литера А,**  
**помещения 5-Н, 8-Н**

**Заказчик:** Санкт-Петербургское государственное  
казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга»

**Дата составления** 21.07.2025  
**заключения:**

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**  
**2025**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 6DCC233E1F35367540879593F2CEBDD3  
Владелец **Тричева Елена Константиновна**  
Действителен с 11.04.2025 по 05.07.2026

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 0F86CE72ADB1EB9714EFF498B5C4366B  
Владелец **Ботева Марина Дмитриевна**  
Действителен с 11.01.2025 по 06.04.2026

**Заключение**  
**от 21 июля 2025 года**

В Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГБУ «ГУИОН») поступило обращение Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга») по вопросу изготовления заключения в отношении объектов - помещений 5-Н, 8-Н расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, дом 42, литера А.

**Вместе с обращением представлены документы:**

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (далее ЕГРН) от 13.02.2025 КУВИ-001/2025-40475361 (далее - Выписка из ЕГРН 1) помещения 5-Н;
- выписка из ЕГРН от 13.02.2025 КУВИ-001/2025-40475368 помещения 8-Н (далее – Выписка из ЕГРН 2);
- акт обследования объекта нежилого фонда (помещения 5-Н) от 18.06.2025;
- акт обследования объекта нежилого фонда (помещения 8-Н) от 18.06.2025.

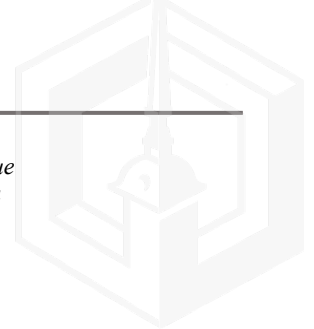
**Перед ГБУ «ГУИОН» поставлен вопрос:**

- предоставить заключение о характере выполненной перепланировки, наличии/отсутствии изменений границ помещений 5-Н, 8-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, дом 42, литера А, подготовленное на основании результатов обследования.

**Общие сведения**

При решении вопроса о возможности подготовки заключения о наличии/отсутствии изменений границ принимается во внимание следующее.

В соответствии с действующим законодательством (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ)) в качестве самостоятельных объектов гражданских прав выделяются такие виды недвижимого имущества, как жилые и нежилые помещения.



Согласно абз. 3 п.1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В соответствии п. 1 ст. 141.4 ГК РФ помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.

Пунктом 3 указанной статьи установлено, что помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи.

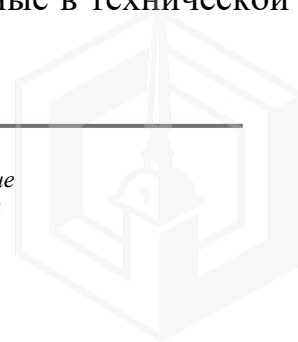
В соответствии с ч. 2 ст. 25 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ и (или) площади такого помещения, и (или) образование новых помещений, в том числе в случаях, предусмотренных ст.40 ЖК РФ, и (или) изменение его внутренней планировки (в том числе без изменения границ и (или) площади помещения). В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы и (или) площадь смежных помещений.

Порядок действий и мероприятий, реализуемых при перепланировке, урегулирован главой 4 ЖК РФ исключительно в отношении помещений (жилых и нежилых), расположенных в многоквартирных домах, и не применяется в отношении помещений, расположенных в нежилых зданиях.

Пунктом 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» установлено, что помещением является часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Под строительными конструкциями понимаются части здания и сооружения, выполняющие несущие, ограждающие и эстетические функции. Из указанного следует, что изолированное помещение может быть разграничено с остальным зданием перекрытиями (пол или потолок) и стенами различного функционального назначения (капитальные стены или перегородки, зафиксированные в технической документации).

Таким образом, помещение считается:



обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями; у помещения имеются стены (перегородки);

изолированным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение; имеется возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений.

Таким образом, под изолированностью помещения следует понимать конструктивную обособленность жилого или нежилого помещения, имеющего обособленный вход с улицы или из мест общего пользования и не имеющего в своих пределах функциональных частей других помещений, что позволяет исключить доступ в помещение собственников (нанимателей) других помещений.

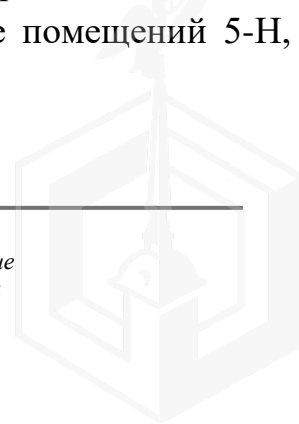
В соответствии с п. 34 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» наличие неизолированности нежилого помещения не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, при этом в отношении жилого помещения действует требование как об изолированности, так и обособленности помещения.

Таким образом, основным принципом формирования нежилых помещений (исходя из предъявляемых к ним действующим законодательством требований) является отграниченность от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями и наличия у помещения стен (перегородок), а также обеспечение доступа в образуемое помещение посредством мест общего пользования либо с улицы.

В отношении жилых помещений действует тот же принцип, что и в отношении нежилых помещений, с дополнительным условием наличия отдельного входа, позволяющего исключить доступ в помещение собственников (нанимателей) других помещений.

## **Исследование**

В ходе исследования в отношении помещений 5-Н, 8-Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Колпин, проспект Ленина, дом 42, литера А, проводился анализ сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), 03.07.2025 проведено визуальное обследование помещений 5-Н, 8-Н. По результатам анализа установлено следующее.



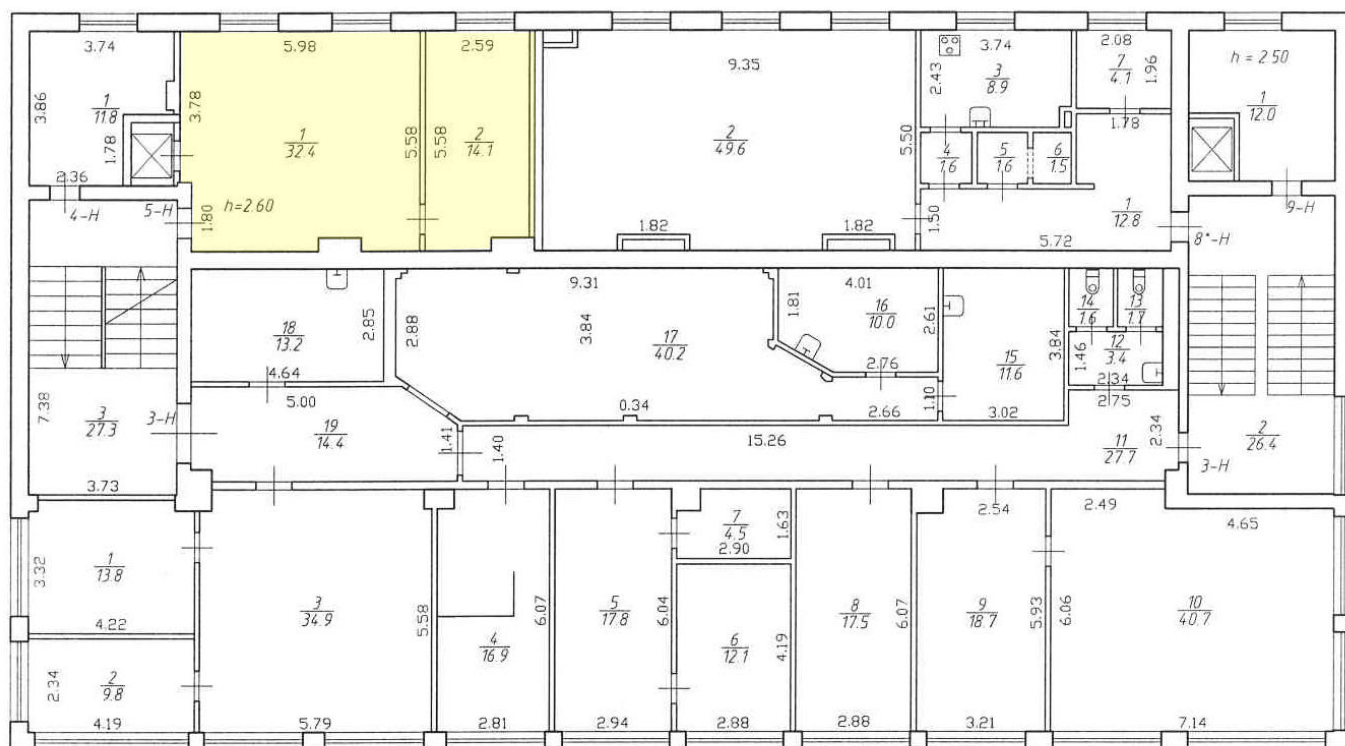
Согласно представленным Выпискам из ЕГРН1, ЕГРН 2 и по данным портала электронных услуг Росреестра<sup>1</sup> (по состоянию на июль 2025 года) в ЕГРН по вышеуказанному адресу содержатся сведения о помещениях:

- 5-Н площадью 46,5 кв.м кадастровый номер 78:37:1711102:1097, зарегистрировано право государственной собственности субъекта РФ от 16.12.2022 № 78:37:1711102:1097-78/011/2022-1;

- 8Н площадью 120,9 кв.м кадастровый номер 78:37:1711102:1482, зарегистрировано право государственной собственности субъекта РФ от 22.12.2022 № 78:37:1711102:1482-78/011/2022-1.

Планы помещений 5-Н, 8Н, содержащиеся в разделе 8 «План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)» Выписок из ЕГРН 1, ЕГРН 2 приведены на рисунке 1.

План 2 этажа

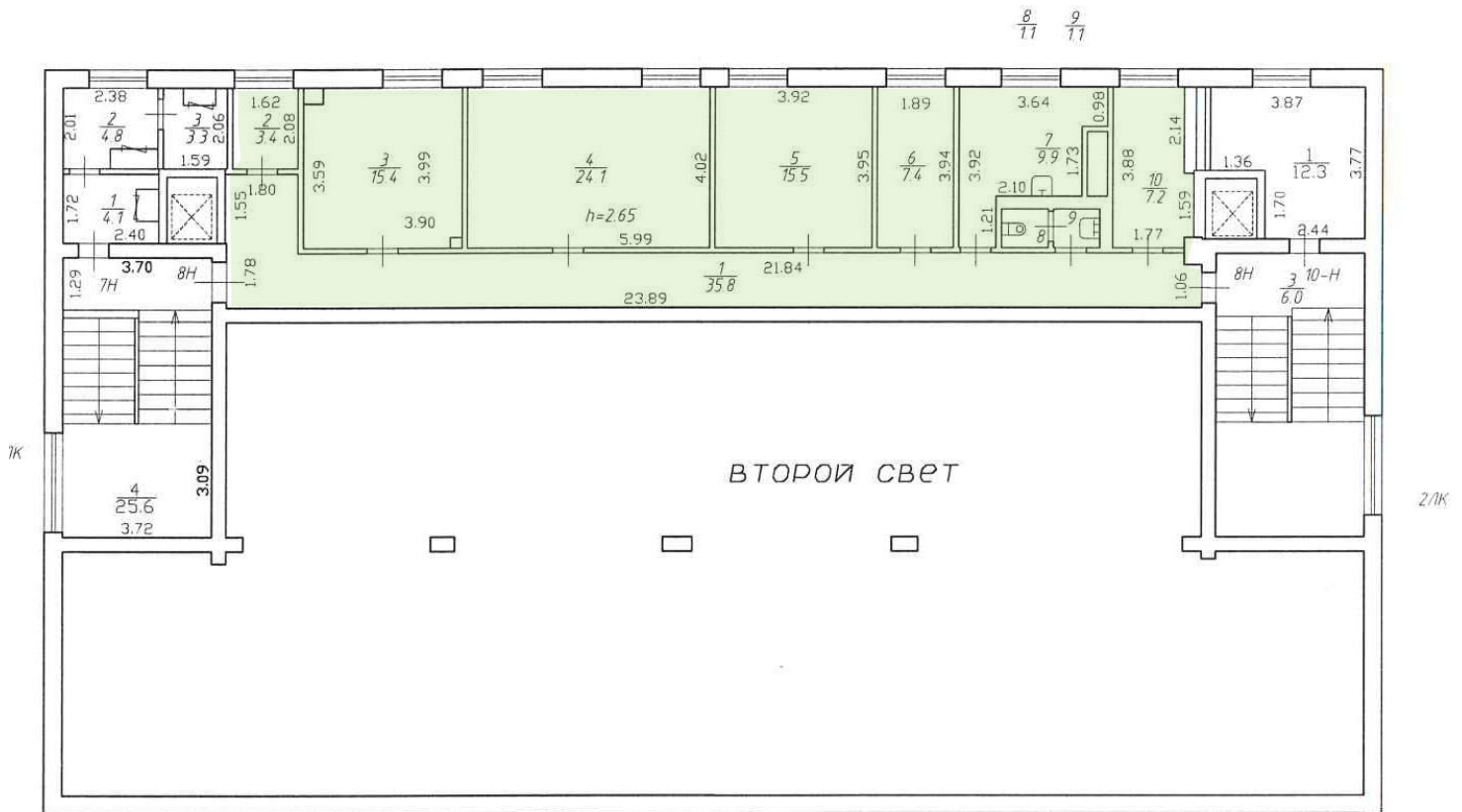


<sup>1</sup> Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online.





## План 3 этажа



- границы помещения 5-Н согласно Выписке из ЕГРН 1
- границы помещения 8Н согласно Выписке из ЕГРН 2

Рисунок 1

В целях подготовки настоящего Заключение ГБУ «ГУИОН» 03.07.2025 проведено визуальное обследование помещений 5-Н, 8Н, в ходе которого зафиксированы изменения:

- в ч.п.2 помещения 5-Н оборудован дверной проем с дверным блоком (заделан монтажной пеной);

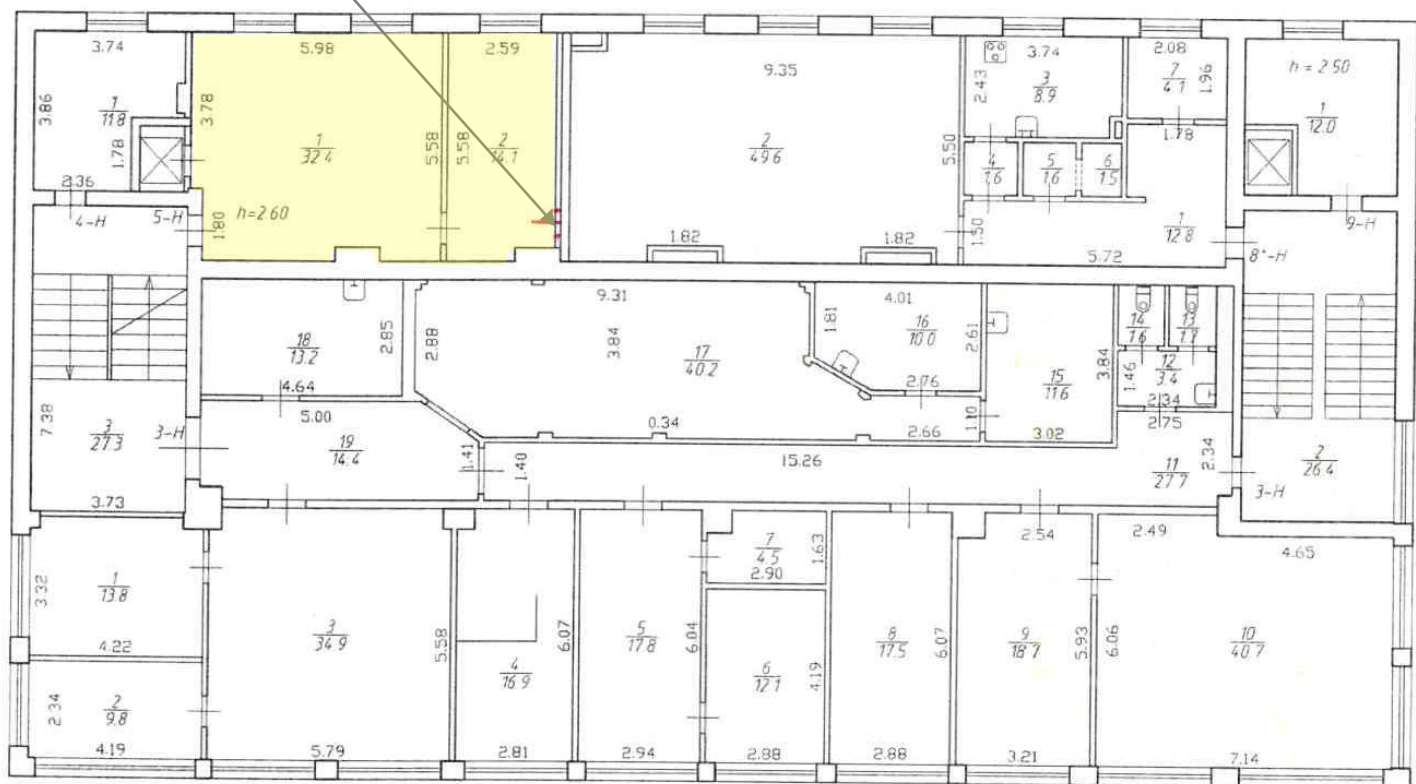
- демонтаж санитарно-технических приборов в ч.п.7, ч.п.8 помещения 8Н.

План помещений 5-Н, 8Н по состоянию на 03.07.2025 приведен на рисунке 2.



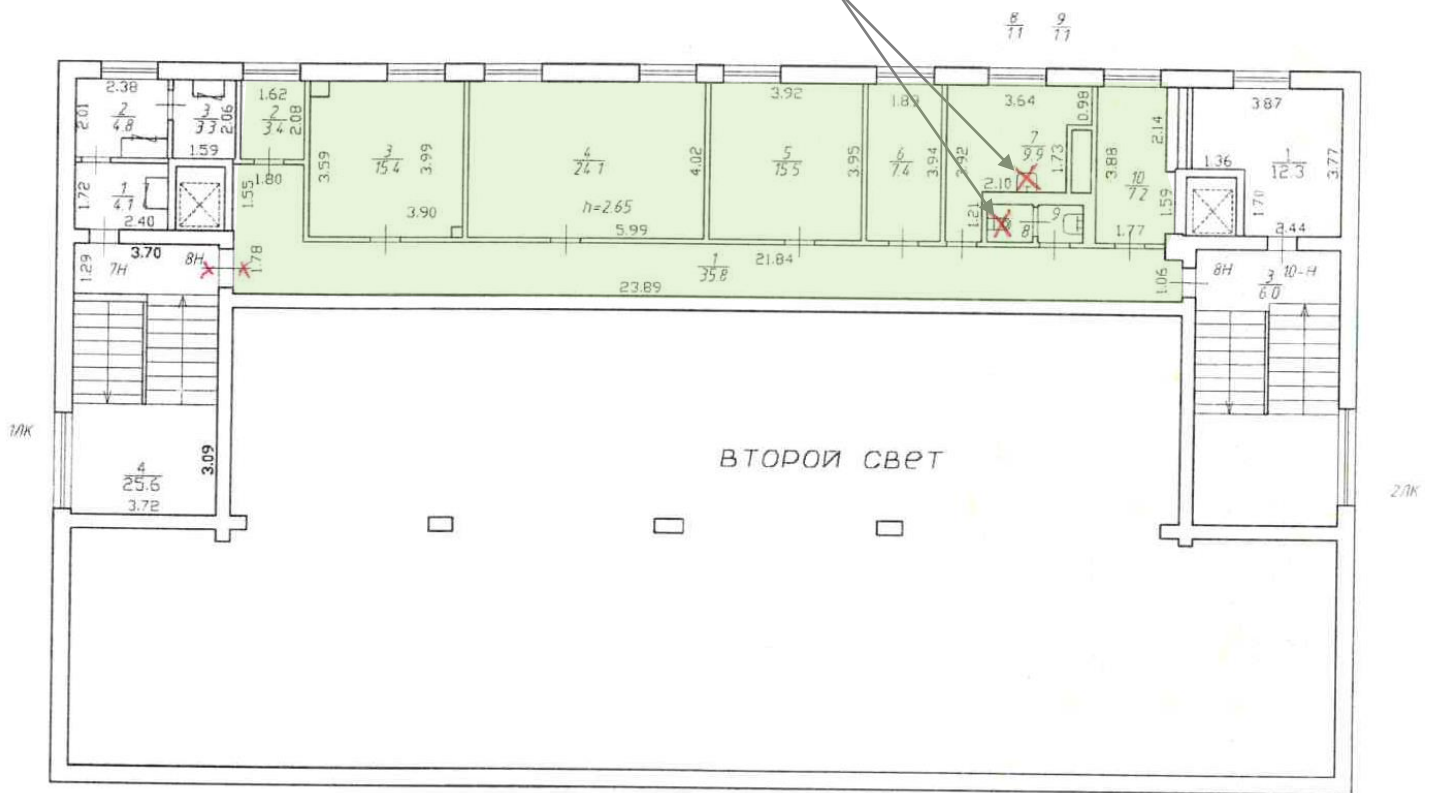
## План 2 этажа

оборудование дверного  
проёма с дверным блоком  
(заделан монтажной  
пенной)



## План 3 этажа

демонтаж санитарно-технических приборов



- границы помещения 5-Н
- границы помещения 8Н

Рисунок 2

На основании результатов анализа сведений ЕГРН и результатов проведенного 03.07.2025 обследования установлено отсутствие изменений границ помещений 5-Н, 8Н, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, дом 42, литера А, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

**Начальник ПИБ Южное  
департамента кадастровой деятельности**

**М.Д. Ботева**

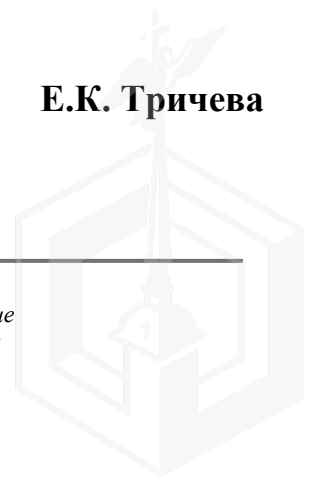
**Исполняющий обязанности  
заместителя директора ГБУ «ГУИОН»**

**Е.К. Тричева**

Александрова Е.А. тел.777-91-32 (22-09)

**ГУИОН**

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение  
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и  
движимого имущества"



**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

«18» июня 2025 г.

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

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.
2. Площадь: 120.9 кв.м.
3. Этаж: 3
4. Входы: 2 общих с улицы
5. Кадастровый номер: 78:37:1711102:1482
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 13.02.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:  
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.  
Входная дверь в пом. 8-Н с ЛК 1 демонтирована (фото 6,12).  
в ч.п.7 демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото 27-29).  
в ч.п.8 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (фото 31).  
В ч.п.1 ЛК1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. (фото 3,5).  
Визуально перепланировки не выявлены.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на бл.

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 18.06.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (2 общих входа с улицы)



Фото №4



Фото №5 (ч.п.1 ЛК1)



Фото №6 (вход в помещение)



**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 18.06.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.

Фото №7 (вход в помещение)



Фото №8 (ч.п.1)



Фото №9 (ч.п.1)



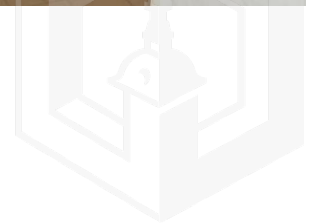
Фото №10 (ч.п.1)



Фото №11 (ч.п.1)



Фото №12 (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 18.06.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.

Фото №13 (ч.п.1)



Фото №14 (ч.п.2)



Фото №15 (ч.п.2)



Фото №16 (ч.п.2)



Фото №17 (ч.п.3)



Фото №18 (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 18.06.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.

Фото №19 (ч.п.4)



Фото №20 (ч.п.4)



Фото №21 (ч.п.4)



Фото №22 (ч.п.5)



Фото №23 (ч.п.5)



Фото №24 (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 18.06.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.

Фото №25 (ч.п.6)



Фото №26 (ч.п.7)



Фото №27 (ч.п.7)



Фото №28 (ч.п.7)



Фото №29 (ч.п.7)



Фото №30 (ч.п.7)



**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 18.06.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 8-Н.

Фото №31 (ч.п.8)



Фото №32 (ч.п.9)



Фото №33 (ч.п.10)



Фото №34 (ч.п.10)





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>

№01-43-6162/25-0-1 от 12.03.2025

№ 01-43-6162/25-0-0 от 12.03.2025

На № 04-07-5850/25-0-0 от 12.03.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **Санкт-Петербург, город Колпино, проспект Ленина, дом 42, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

**Е.В. Коробкова**

Долгушина М.И.  
(812) 417-43-46





**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

04.03.2025 № ИВ-130-3329

На № 04-21-3363/25-0-0 от 14.02.2025

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, объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, пр. Ленина, д. 42, лит. А, пом. 3-Н, 5-Н, 8-Н, не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00F73AE547CEB4EDAЕ703E20200C27DE6F  
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович  
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

СПб ГКУ «Имущество СПб»  
№ 04-21-13538/25-0-0  
от 13.03.2025



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