



Куз

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

ОКУД 0251221

08.08.2025

№ 904-РК

**Об использовании объекта
недвижимости по адресу:
Санкт-Петербург, улица
Новоселов, дом 5а, литера Э**

В соответствии с приказом Федеральной антимонопольной службы от 21.03.2023 №147/23 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса» (далее – Приказ ФАС № 147/23), пунктом 2.10 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.07.2011 № 939 «О порядке взаимодействия исполнительных органов государственной Санкт-Петербурга при распоряжении имуществом, находящимся в государственной собственности Санкт-Петербурга», пунктом 6 распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение № 127-р):

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды в электронной форме (далее – Аукцион) в отношении **части нежилого здания 6-Н (ч.п. 1-9) площадью 144,8 кв.м (с учетом коэффициента потребительских качеств 199,2 кв.м)**, с кадастровым номером 78:12:0006341:2021 (ранее присвоенный кадастровый номер 78:12:6341:0:80), общей площадью 723 кв.м, имеющего один отдельный вход со двора, оборудованного элементами благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, расположенного на 1 этаже здания **по адресу: Санкт-Петербург, улица Новоселов дом 5а, литера Э**, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга и являющегося имуществом казны Санкт-Петербурга, (далее – Объект), для использования под нежилые цели, на срок 10 (десять) лет.

2. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения

энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3,774 кВт.

3. Победитель Аукциона обязан согласовать/утвердить в установленном порядке документацию по перепланировке/переустройству Объекта.

4. Установить, что Аукцион проводится на условиях:

4.1. Начальная цена размера годовой арендной платы составляет 832 925,68 руб. (восемьсот тридцать две тысячи девятьсот двадцать пять рублей 68 копеек) (без учета НДС).

4.2. Объект находится в фактическом пользовании Общества с ограниченной ответственностью «ПетербургГаз» (ОГРН 1047833005406) (далее – Общество). Право пользования Объектом у победителя Аукциона возникает с даты передачи Объекта от Общества к Комитету по акту приема-передачи, но не позднее 6 месяцев с даты подведения итогов Аукциона.

4.3. Стороны приступают к исполнению своих обязательств по договору аренды с даты подписания акта приема-передачи между Комитетом и победителем Аукциона (в том числе обязанность победителя Аукциона по внесению арендной платы возникает с даты подписания акта приема-передачи).

5. Установить, что функции по организации и проведению Аукциона осуществляются юридическим лицом, с которым заключен соответствующий договор (далее - специализированная организация).

6. Специализированной организации обеспечить проведение Аукциона в порядке, установленном Приказом ФАС № 147/23, Распоряжением № 127-р, настоящим распоряжением и иными нормативными правовыми актами.

7. Управлению информатизации и автоматизации Комитета в течение 10 рабочих дней обеспечить размещение настоящего распоряжения на официальном сайте Комитета www.comtim.spb.ru в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Контроль за исполнением пункта 7 настоящего распоряжения возложить на заместителя председателя Комитета, непосредственно контролирующего и координирующего деятельность Управления информатизации и автоматизации Комитета.

**Заместитель председателя
Комитета**



И.В.Щукина



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 01.07.2025, поступившего на рассмотрение 01.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------

01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066	
Кадастровый номер:	78:12:0006341:2021
Номер кадастрового квартала:	78:12:0006341
Дата присвоения кадастрового номера:	29.08.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:12:6341:0:80
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 5а, литера Э
Площадь:	723
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Хозблок
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1963
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	15442362.51
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	78:12:0006341:3482, 78:12:0006341:3483, 78:12:0006341:3484, 78:12:0006341:3485, 78:12:0006341:3486, 78:12:0006341:3487, 78:12:0006341:3488, 78:12:0006341:3489, 78:12:0006341:3490, 78:12:0006341:5395
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

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 17	
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066	
Кадастровый номер:	78:12:0006341:2021
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеру:	дата завершения кадастровых работ: 06.03.2003
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	КУНКОВА ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

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

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 17			
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер:		78:12:0006341:2021	
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 78-78-01/0729/2009-181 12.12.2009 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:	12.12.2009 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0729/2009-186	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальный Совет внутригородского муниципального образования города федерального значения Санкт-Петербурга Муниципальный округ Народный, ИНН: 7811073355, ОГРН: 1027806072513	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение, № 13-Б002943, выдан 10.02.2000, дата государственной регистрации: 12.12.2009, номер государственной регистрации: 78-78-01/0729/2009-186 Договор безвозмездного пользования, № 13-Б002943, выдан 10.02.2000 Дополнительное соглашение к договору безвозмездного пользования №13-Б002943 от 10.02.2000, № 3, выдан 28.12.2022, дата государственной регистрации: 09.01.2023, номер государственной регистрации: 78:12:0006341:2021-78/011/2023-1	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер:		78:12:0006341:2021	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	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	 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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

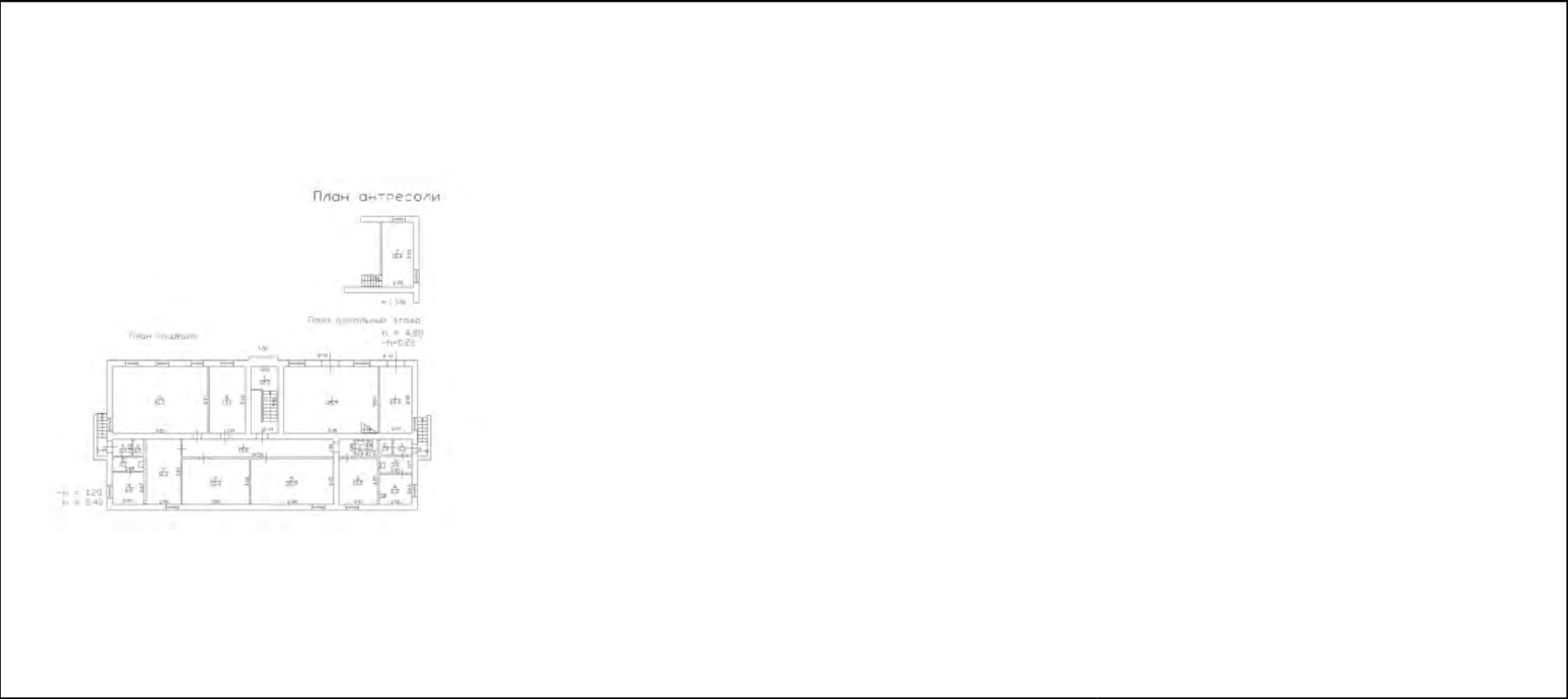
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер:		78:12:0006341:2021	

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	78:12:0006341:3482	подвал	1-Н	Нежилое	данные отсутствуют	13.1
2	78:12:0006341:3483	подвал	2-Н	Нежилое	данные отсутствуют	161.9
3	78:12:0006341:3484	подвал	3-Н	Нежилое	данные отсутствуют	62.1
4	78:12:0006341:3485	подвал	4-Н	Нежилое	данные отсутствуют	14.4
5	78:12:0006341:3486	подвал	5-Н	Нежилое	данные отсутствуют	13.1
6	78:12:0006341:3487	1	6-Н	Нежилое	данные отсутствуют	144.8
7	78:12:0006341:3488	1	7-Н	Нежилое	данные отсутствуют	32.3
8	78:12:0006341:3489	1	8-Н	Нежилое	данные отсутствуют	13.4
9	78:12:0006341:3490	2	9-Н	Нежилое	данные отсутствуют	243.6
10	78:12:0006341:5395	1, 2, подвал	1ЛК, 1ЛК, 1ЛК	Нежилое	данные отсутствуют	24.3

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

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

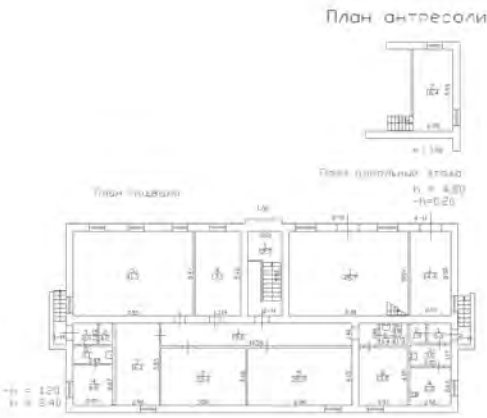
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

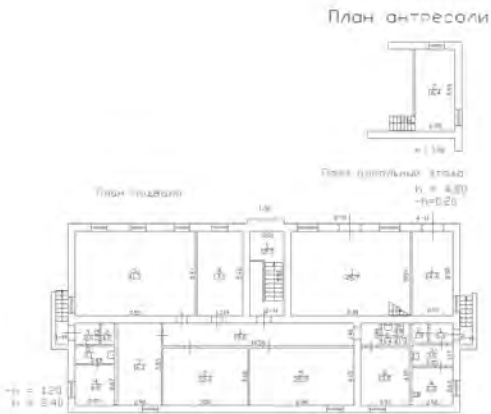


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

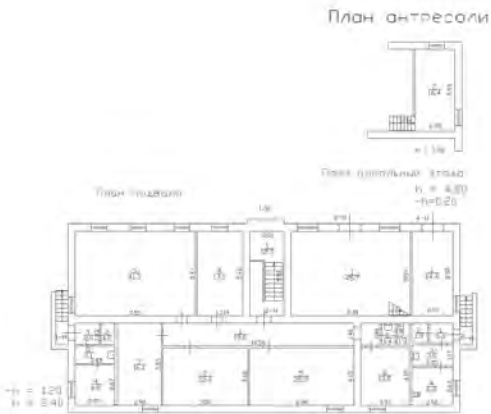


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

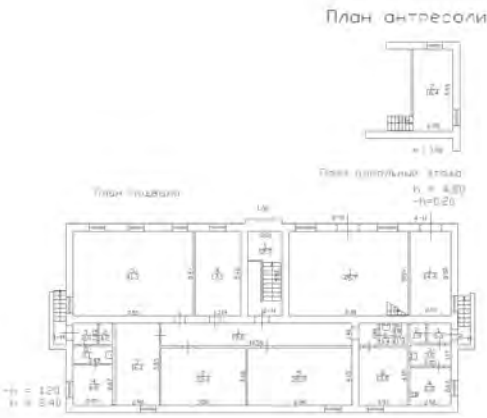


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

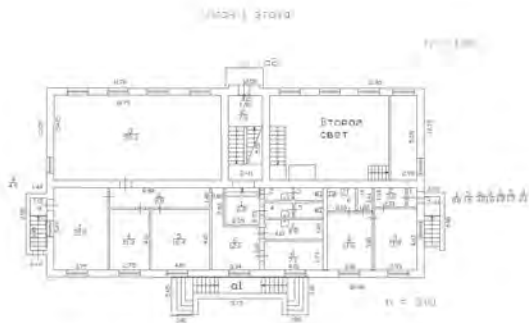


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

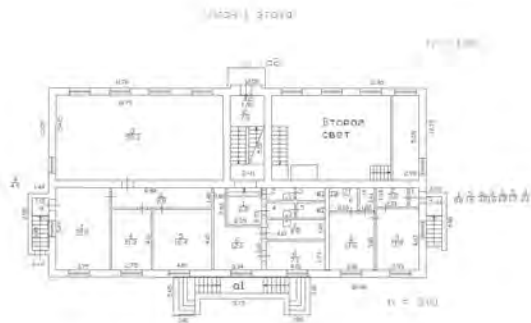
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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		

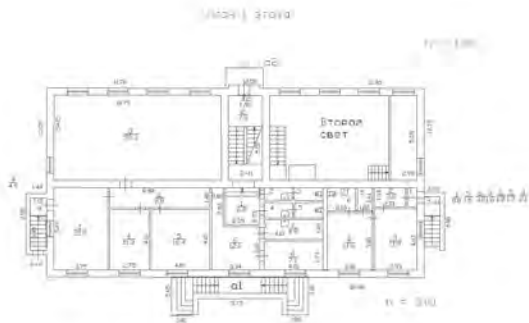
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

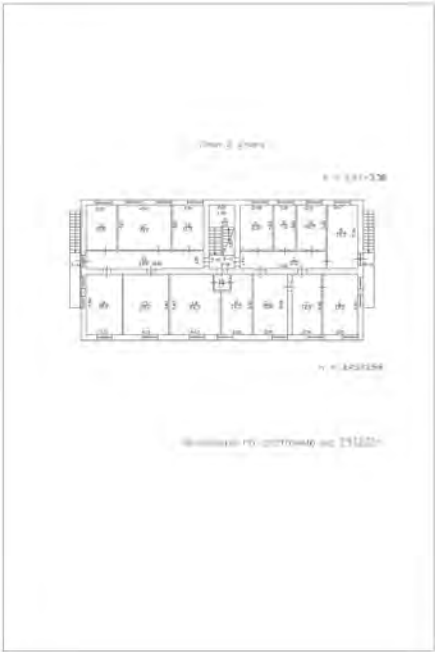
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

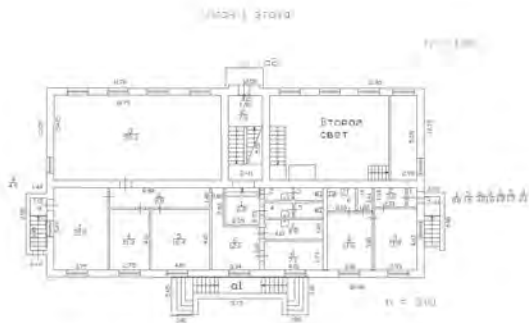
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

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		

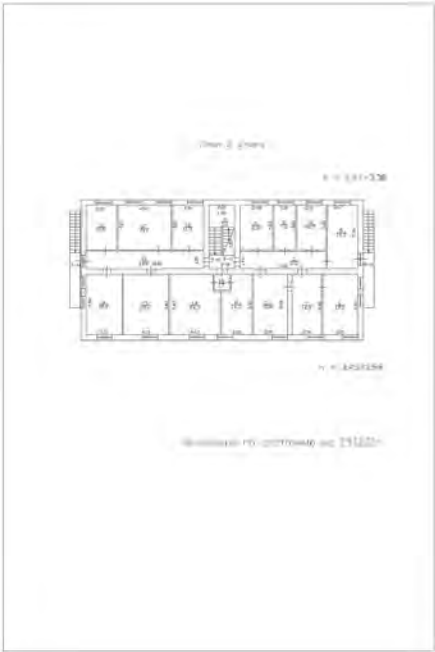
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

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

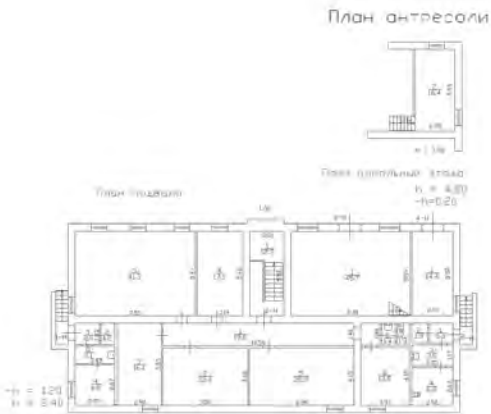
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): 2	



Масштаб 1

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		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 12	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 17
01.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132311066			
Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021		Номер этажа (этажей): подвал	



Масштаб 1

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

РАСЧЕТ

арендной платы за часть здания
к договору аренды нежилого фонда

№ от г. по адресу:
193079, г.Санкт-Петербург, улица Новоселов, д. 5а, литера Э, часть здания N в пом.6Н(1-9)

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.): 144.80

1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: нормальное

1.6. Вход в помещение: отдельный со двора

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: 2

Координата X: 121 554

Координата Y: 88 357

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	5 863.000
Арендный	0.700
Местоположения	0.807
Площади	0.979
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	1.000
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):	3 145.183
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	3 145.183

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Офис

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 832 925.68 руб. в квартал: 208 231.42 руб. в месяц: 69 410.47 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 5 752.25 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 144.80 (часть здания)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 832 925.68 руб. в квартал: 208 231.42 руб. в месяц: 69 410.47 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 832 925.68 руб. в квартал: 208 231.42 руб. в месяц: 69 410.47 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 5 752.25 руб.

Дата расчета: 01.07.2025 Исполнитель: _____

Кункова О.Н.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Невский	Улица	улица Новосёлов		
Номер дома	5а	Корпус		Литера	Э

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

☐ здание
☐ сооружение
☐ помещение(я)

☒ часть здания
☐ часть сооружения
☐ часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **: 6-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 **: 6-Н

☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:		
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	7
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):
(заполняется при учете ПОН)

723.0

Общая площадь объекта учета (кв. м):

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

144.8

6-Н

Коэффициент потребительских качеств ***:

1.376

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

199.2

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

199.2

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 723.0 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 и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2025-41608382 от

14.02.2025. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 21.02.2025. Дополнительно сообщаем, что по данным обследования 21.02.2025, в результате демонтажа части перегородки между ч.п.6 помещения 6-Н и ч.п.1 помещения 8-Н, зафиксировано изменение границ помещения 6-Н.

* 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	Е	7	121554.19	88357.80	

Исполнитель: Петрожицкая Т.В.

Начальник ПИБ Южное департамента
кадастровой деятельности:

Дата: 21 февраля 2025 года

М.Д. Ботева

Для документов

Район:

Невский



Всего пронумеровано и
пропнуровано 2 лист(ов)
Начальник ПИБ Южное
департамент кадастровой
деятельности ГБУ "ГУИОН"
_____ /М.Д.Ботева/
(подпись)



**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

«29» июля 2025г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п.1-9)
2. Площадь: 144,8 кв. м.
3. Этаж 1
4. Вход: отдельный со двора
5. Кадастровый номер: 78:12:0006341:2021
6. Состояние: нормальное
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 01.07.2025г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение использует ООО «ПетербургГаз».
В ч.п.8 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №23).
В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (душ, унитаз) (фото №27,28).
Визуально выявлены перепланировки:
в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. (фото №5).
перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована (фото №5).
в ч.п.3 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. (фото №12).
дверной проем в стене между ч.п.6 и ч.п.7 зашит (фото №21).
в перегородке между ч.п.7 и ч.п.8 оборудовано 2 дверных проема (фото №25).
в ч.п.7 установлена перегородка, образована новая ч.п. (фото №27).
перегородки между ч.п.6 пом. 6-Н и ч.п.1 пом.8-Н демонтированы, установлены новые перегородки (фото №19,22).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 5л.

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

Ястребов Д.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 29.07.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п.1-9)

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (ч.п.9)



Фото №4 (вход в помещение)

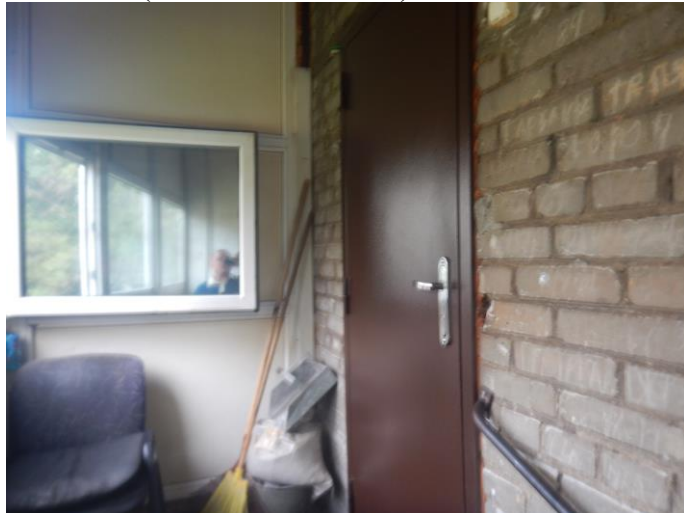


Фото №5 (ч.п.1,2)



Фото №6 (ч.п.1,2)



**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 29.07.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п.1-9)

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.1)



Фото №9 (ч.п.3)



Фото №10 (ч.п.3)



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 29.07.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п.1-9)

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.3)



Фото №15 (ч.п.4)

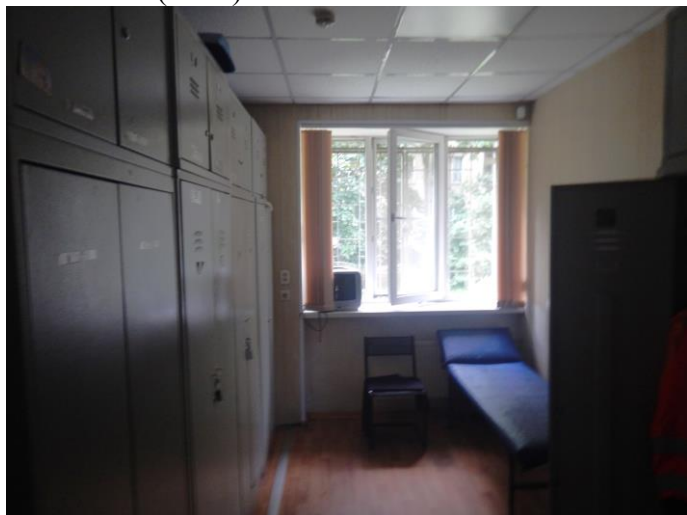


Фото №16 (ч.п.4)

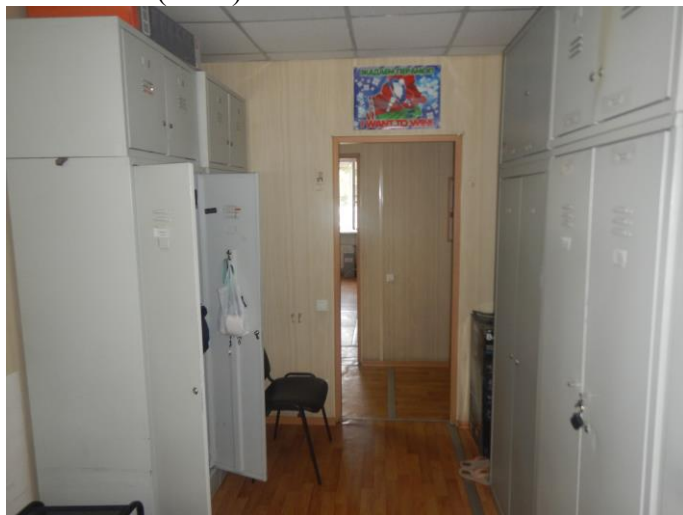


Фото №17 (ч.п.5)



Фото №18 (ч.п.5)



**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 29.07.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п.1-9)

Фото №19 (ч.п.6)



Фото №20 (ч.п.6)



Фото №21 (ч.п.6)



Фото №22 (ч.п.6)



Фото №23 (ч.п.8)



Фото №24 (ч.п.8)



**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 29.07.2025г., расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п.1-9)

Фото №25 (ч.п.8)

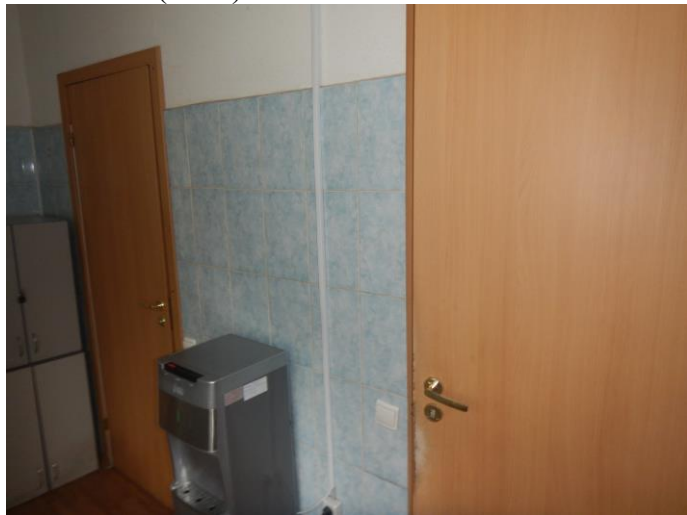


Фото №27 (ч.п.7)



Фото №26 (ч.п.7)

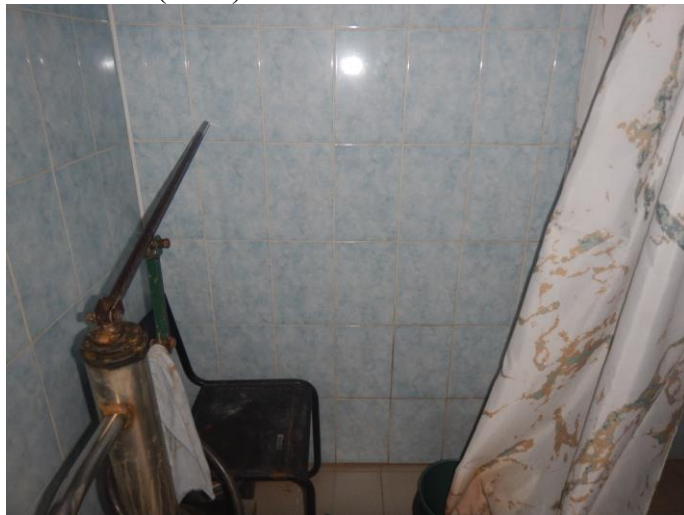


Фото №28 (ч.п.7)





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.

№01-43-6988/25-0-1 от 19.03.2025

№ 01-43-6988/25-0-0 от 18.03.2025

На № 04-07-6531/25-0-0 от 18.03.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объекты по адресам:

- **191119, г. Санкт-Петербург, Коломенская улица, дом 29, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

- **192171, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 137, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(12)02).

- **195176, г. Санкт-Петербург, улица Пугачёва, дом 6, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(11)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

- **190121, г. Санкт-Петербург, набережная реки Пряжки, дом 50, литера А** на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов "Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга" от 07.09.1993 № 327 относится к

числу объектов культурного наследия регионального значения **"Дом Жербина", входящего в состав ансамбля "Дом Жербина"**.

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 охранное 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.

- г. Санкт-Петербург, улица Новосёлов, дом 5а, литера Э 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

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46



07.05.2025



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

28.04.2025 № ИВ-130-7119

На № 04-21-9493/25-0-0 от 21.04.2025

**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, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Новоселов, д. 5а, лит. Э, пом. 6-Н (ч.п. 1-9), не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов



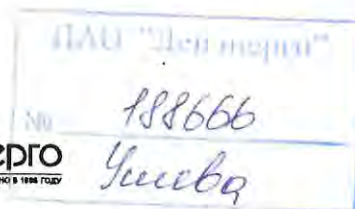
**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

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

**СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-25401/25-0-0
от 07.05.2025**





**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

№ 15-44387

от "06" 07 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

Леонида Вадимовича Тарараксина,

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

действующего на основании

доверенности 399-15 от 07.10.2015г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет по управлению городским имуществом

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3,774 (три целых и семьсот семьдесят четыре тысячных) 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, Новоселов ул., д.5а, лит.Э, часть здания в пом.6Н (1-9) (площадью 144,5 м ²)

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 (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ к/р № 5213 (через распределительную сеть хозблока)	ТЭЦ-5 (РП 13325, ТП 13346, ф.5-14/16, ф.5-22)	контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ в кабельном разделителе № 5213 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 5а лит. Э по ул. Новоселов (через распределительную сеть хозблока)	0,22	3,774	3	0,35	-

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 об осуществлении технологического присоединения №13-31804 (рег № 158365 от 14.08.2015г.) –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»

Заявитель:
КИО СПб

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Председатель

/Гарараксин Л.В./

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА
СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

/Лудинова Ю.В./





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЁННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2-Н,
Санкт-Петербург, 191124
Тел. (812)576-22-88 E-mail: gku@commim.spb.ru
ОКПО 15807530 ОКОГУ 4210014
ОГРН 1177847189190
ИНН 7840066803/КПП 784201001

Заместителю председателя
Комитета имущественных
отношений Санкт-Петербурга

Щукиной И.В.

Начальнику управления по работе
с крупными контрагентами Комитета
имущественных отношения
Санкт-Петербурга

Гаврилову С.В.

18.04.2025 № ИСПБ--1384/25

На № _____ от _____

Уважаемая Ирина Васильевна!
Уважаемый Сергей Вениаминович!

Во исполнение поручения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) от 20.01.2025 № УРОНФ--89/25 СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) в рамках распоряжения Комитета от 31.07.2019 № 127-р (далее – распоряжение № 127-р) осуществляется формирование комплекта документов в отношении объекта нежилого фонда – **нежилого помещения 6-Н (ч.п. 1-9), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Новосёлов, д. 5а, литера Э (далее – Объект).**

Согласно акту обследования, выполненного Учреждением 11.02.2025, были выявлены перепланировки:

- в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;
- перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;
- в ч.п.3 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
- дверной проем в стене между ч.п.6 и ч.п.7 зашит;
- в перегородке между ч.п.7 и ч.п.8 оборудовано 2 дверных проема;
- в ч.п.7 установлена перегородка, образована новая ч.п.

Также в примечании справки для расчета арендной платы от 21.02.2025 указано, что в результате демонтажа части перегородки между ч.п. 6 помещения 6-Н и ч.п. 1 помещения 8-Н, зафиксировано изменение границ помещения 6-Н.

В связи с вышеизложенным Учреждением был направлен запрос в СПб ГБУ «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимого и движимого имущества» (далее – ГУИОН) от 12.03.2025 № 04-10-5919/25-0-0 о характере выполненной перепланировки (с изменением, без изменения наружных границ).

В ответ на запрос Учреждения из ГУИОН поступило Заключение об объекте, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 5а, литера Э, помещение 6-Н, из которого следует, что в результате проведения визуального обследования помещения 6-Н были зафиксированы изменения: демонтаж/монтаж перегородок, заделка/пробивка дверных проемов, установка сантехнического оборудования. Документы, подтверждающие правомерность выполненных работ, в ГУИОН не представлены.

На основании результатов анализа сведений ЕГРН и результатов проведенного 28.03.2025 обследования установлено, что наружные границы помещения 6-Н по отношению к наружным границам данного помещения, учтенного в ЕГРН, изменились в результате фактического включения в его состав части помещения 8-Н.

Принимая во внимание вышеизложенное, прошу вас провести мероприятия, направленные на восстановление внешних границ Объекта.

Приложение: в эл. виде.

Заместитель директора

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 6BC511C2C77EC0F98F0700D927753252
Владелец **Очківська Ольга Сергіївна**
Действителен с 21.02.2025 по 17.05.2026

О.С.Очківська





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, улица Новоселов,
дом 5а, литера Э, помещение 6-Н

Заказчик:

Санкт-Петербургское государственное
казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»

Дата составления
заключения:

04.04.2025

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00D5EE923AAB97C249BFB2EAD29D1DC7C5
Владелец Деордиева Юлия Игоревна
Действителен с 18.09.2024 по 12.12.2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

**Заключение
от 04 апреля 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 помещения 6-Н, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 5а, литера Э.

Вместе с обращением представлены документы:

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.02.2025 КУВИ-001/2025-41608382 (далее - Выписка из ЕГРН).

Перед ГБУ «ГУИОН» поставлен вопрос:

- предоставить заключение о характере выполненной перепланировки и сведений о наличии/отсутствии изменений внешних границ помещения 6-Н, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 5а, литера Э.

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.

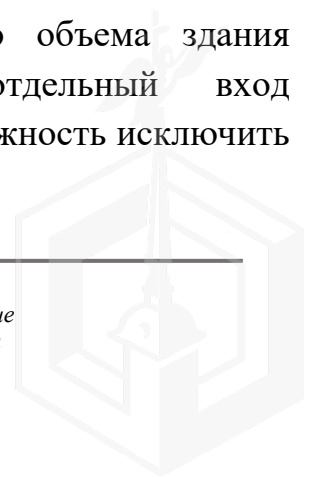
Пунктом 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» установлено, что помещением является часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

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 неизоллированности 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.

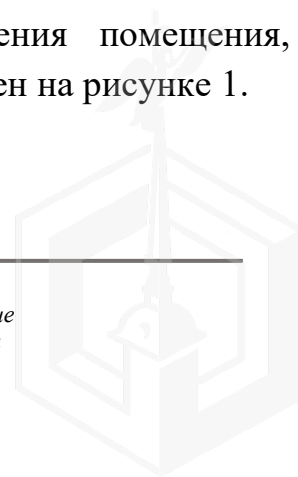
Исследование

Согласно данным портала электронных услуг Росреестра¹ (по состоянию на апрель 2025 года) в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) по рассматриваемому адресу учтено помещение 6-Н площадью 144,8 кв.м, кадастровый номер 78:12:0006341:3487, сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

Сведения о помещении 6-Н по адресу: Санкт-Петербург, улица Новоселов, дом 5а, литера Э, были переданы ГБУ «ГУИОН» в 2012 году в орган кадастрового учета для включения в государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 – ЕГРН) верно.

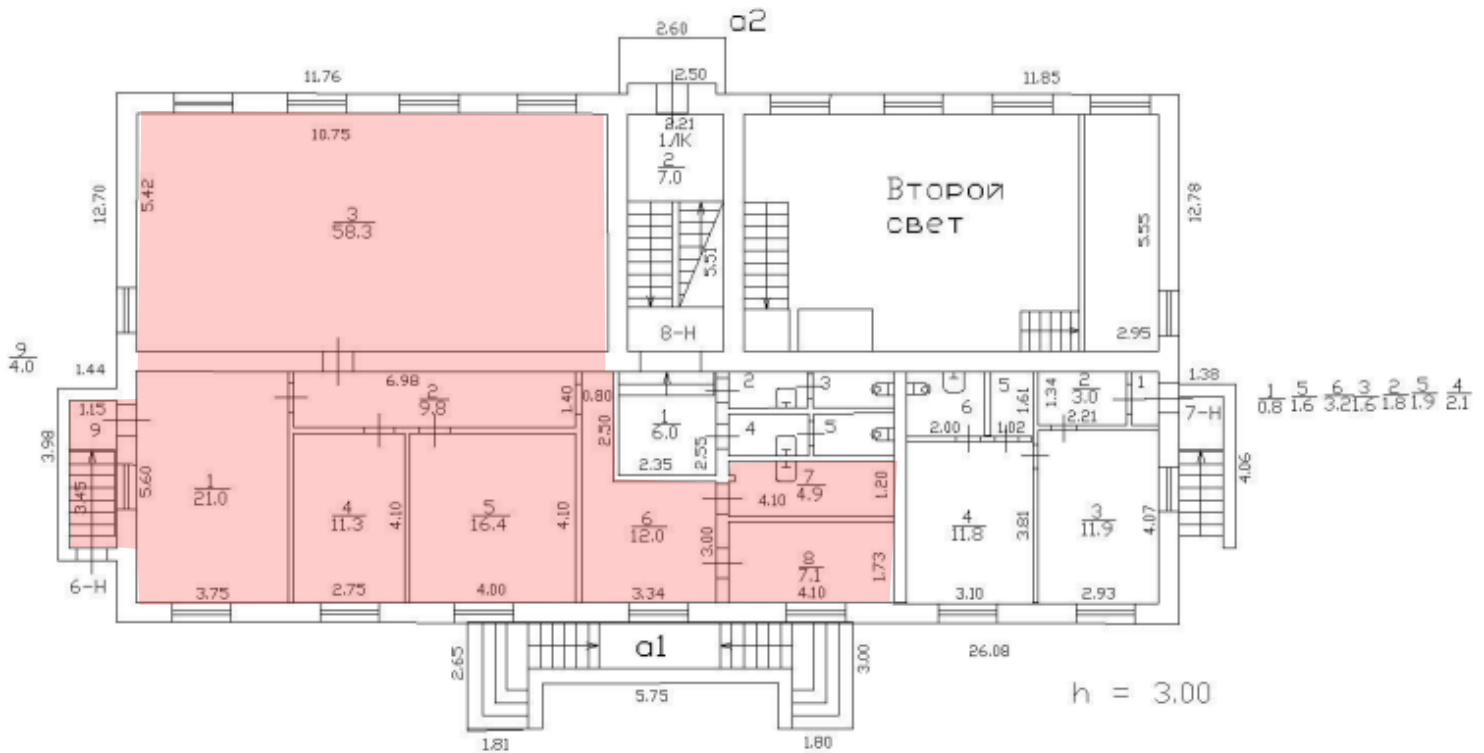
План 1 этажа согласно разделу 8 «План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)» Выписки из ЕГРН приведен на рисунке 1.

¹ Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online.



План 1 этажа

h = 1.98



■ - границы помещения 6-Н

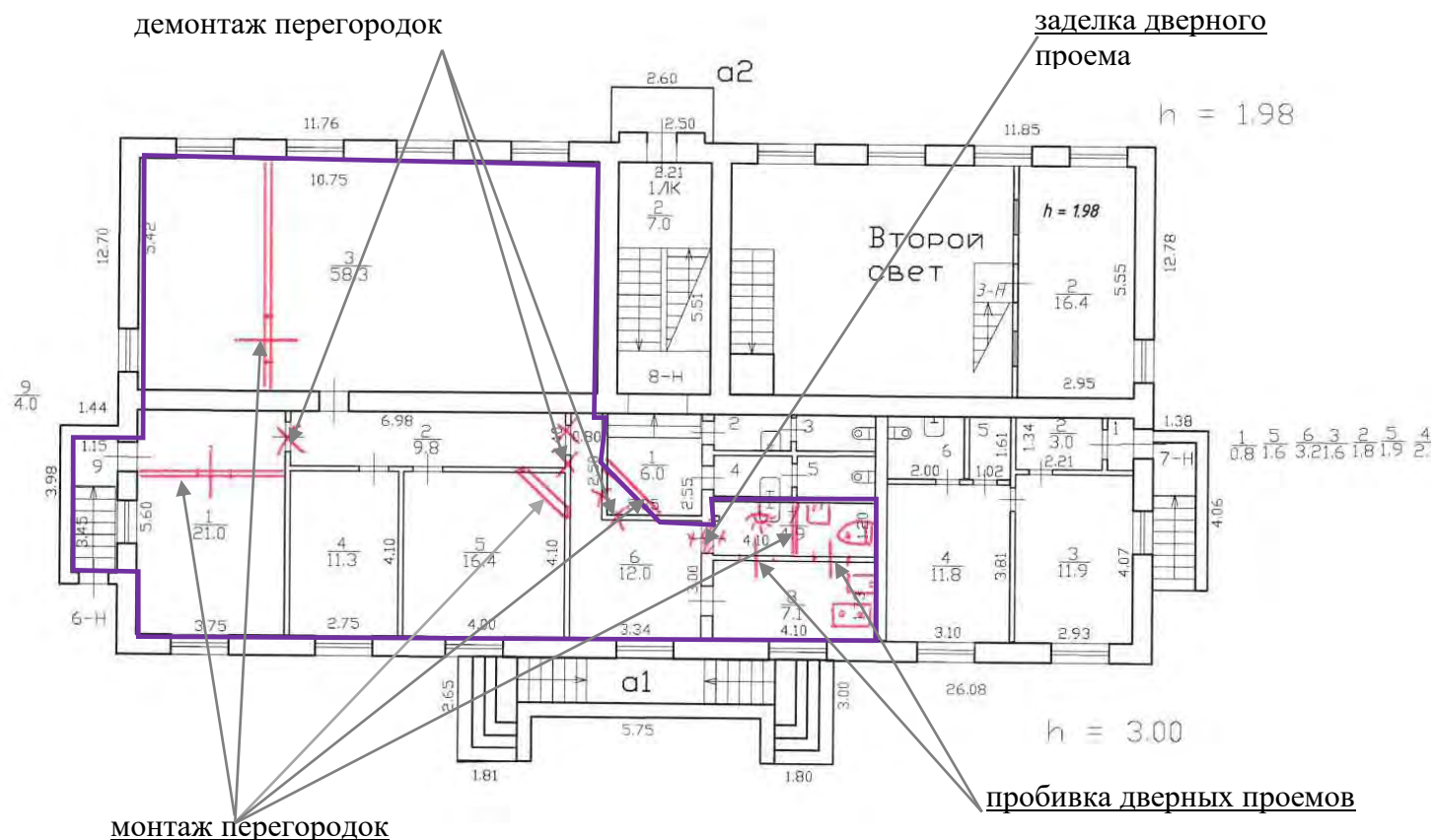
Рисунок 1

В целях подготовки настоящего заключения 28.03.2025 ГБУ «ГУИОН» было проведено визуальное обследование помещения 6-Н в ходе, которого зафиксированы изменения: демонтаж/монтаж перегородок, заделка/пробивка дверных проемов, установка сантехнического оборудования. Документы, подтверждающие правомерность выполненных работ, в ГБУ «ГУИОН» не представлены.

Фактическая планировка помещения по состоянию на 28.03.2025 приведена на рисунке 2.



План 1 этажа



— - границы помещения 6-Н по состоянию 28.03.2025

На основании результатов анализа сведений ЕГРН и результатов проведенного 28.03.2025 обследования установлено, что наружные границы помещения 6-Н по отношению к наружным границам данного помещения, учтенного в ЕГРН, изменились в результате фактического включения в его состав части помещения 8-Н.

**Начальник ПИБ Южное
департамента кадастровой деятельности**

М.Д. Ботева

**Начальник
департамента кадастровой деятельности**

Ю.И. Деордиева

М.П.

Александрова Е.А. тел.777-91-32



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



ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью

ул. Гороховая, д. 63/2, лит. А, Санкт-Петербург, 191180

Тел. (812) 335-59-44 Факс 458-54-19

E-mail: peterburggaz@pgaz.spb.ru

http: www.peterburggaz.spb.ru

ОГРН 1047833005406

ИНН 7838017541 КПП 783801001

Комитет имущественных
отношений Санкт-Петербурга
Заместителю начальника
Управления по работе с крупными
контрагентами

Е.А. Сиделевой

20.06.2025

19.06.2025 № 040-7165/25
на _____ от _____

О выполнении работ на объекте,
расположенном по адресу: СПб,
ул.Новоселов, д.5а, лит.Э, пом.6-Н

Уважаемая Елена Александровна!

В ответ на Ваше обращение от 19.05.2025 №05-15-21104/25-0-0 сообщаю,
что в срок до 31.07.2025 ООО «ПетербургГаз» выполнит работы по
приведению наружных границ помещения 6-Н (ч.п. 1-9 и МОП),
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул.Новоселов, д.5а, лит.Э в
соответствии с данными, учтенными в ЕГРН.

**Заместитель генерального
директора**

Д.Ю.Вешняков

Г.В.Денисенко
+7 (812) 331 70 28, доб. 2335

№ 05-15-62036/25-0-0
от 24.06.2025



2 000012 388682

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Невского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, улица Новосёлов, дом 5а, литера Э

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	1-Н	1	коридор	2.0		2.40	
		2	кладовая	1.2		2.40	
		3	умывальная	3.1		2.40	
		4	мастерская	6.8		2.40	
Итого по помещению 1-Н:				13.1			
подвал	2-Н	1	коридор	19.6		2.40	
		2	мастерская	22.4		2.40	
		3	мастерская	41.3		2.40	
		4	мастерская	17.1		2.40	
		5	мастерская	28.9		2.40	
		6	умывальная	1.4		2.40	
		7	туалет	1.3		2.40	
		8	кладовая	13.8		2.40	
		9	теплоцентр	16.1		2.40	
Итого по помещению 2-Н:				161.9			
подвал	3-Н	1	мастерская	45.7		4.80	
		2	подсобное помещение	16.4		1.98	
Итого по помещению 3-Н:				62.1			
подвал	4-Н	1	подсобное помещение	14.4		4.80	
Итого по помещению 4-Н:				14.4			
подвал	5-Н	1	коридор	2.0		2.40	
		2	тамбур	1.3		2.40	
		3	умывальная	3.0		2.40	
		4	туалет	6.8		2.40	
Итого по помещению 5-Н:				13.1			
1	6-Н	1	вестибюль	21.0		1.98	
		2	коридор	9.8		1.98	
		3	кабинет	58.3		1.98	
		4	кабинет	11.3		1.98	
		5	кабинет	16.4		1.98	
		6	коридор	12.0		1.98	
		7	туалет	4.9		1.98	
		8	кладовая	7.1		1.98	
		9	лестница	4.0		1.98	
Итого по помещению 6-Н:				144.8			
1	7-Н	1	тамбур	0.8		3.00	
		2	коридор	3.0		3.00	
		3	комната	11.9		3.00	
		4	комната	11.8		3.00	
		5	кладовая	1.6		3.00	
		6	туалет	3.2		3.00	
Итого по помещению 7-Н:				32.3			
1	8-Н	1	коридор	6.0		1.98	
		2	умывальная	1.8		1.98	
		3	туалет	1.6		1.98	
		4	умывальная	2.1		1.98	
		5	туалет	1.9		1.98	
Итого по помещению 8-Н:				13.4			
2	9-Н	1	коридор	11.2		2.75	

		2	кабинет	12.0		2.75	
		3	кабинет	7.8		2.75	
		4	кабинет	10.5		2.75	
		5	кабинет	14.3		2.75	
		6	кабинет	17.2		2.75	
		7	кабинет	14.8		3.18	
		8	кабинет	14.3		3.18	
		9	раздевалка	18.4		3.18	
		10	коридор	14.6		3.18	
		11	кабинет	11.5		3.18	
		12	кабинет	21.1		3.18	
		13	архив	11.9		3.18	
		14	кабинет	24.3		3.18	
		15	кабинет	22.6		3.18	
		16	коридор	1.7		3.18	
		17	кабинет	15.4		3.18	
Итого по помещению 9-Н:				243.6			
Итого по нежилым помещениям :				698.7			

Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
подвал	1ЛК	1	лестница	12.2		2.40	
1		2	лестница	7.0		3.00	
2		3	лестница	4.8		3.00	
Итого по помещению 1ЛК:				24.0			
Итого по лестницам :				24.0			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 722.7

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Невского района _____ / И.Н. Бабицкая / _____

« 06 » _____ марта 2003 г.

