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 03.04.2026 № 05-25-11135/26-0-0

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, Морская набережная, дом 15, литера А, помещение 20-Н.

Район Санкт-Петербурга: Василеостровский

Кадастровый номер: 78:06:0002204:6235

Этаж: технический этаж 1

Общая площадь помещения: 141 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

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 2 604 250,00 (два миллиона шестьсот четыре тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек) (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 границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ОЗРЗ-3(06)01).

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: 7,7 кВт.

8. Участниками Аукциона могут являться только физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговой режим «Налог на профессиональный доход», субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

**Заместитель председателя Комитета**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 7308C0FC1F97BD9559B3ACE910C472B1
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**
Действителен с 17.02.2026 по 13.05.2027

**И.В. Щукина**

# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

## 1. Сведения об объекте.

**Адрес объекта:**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Район | Василеостровский | Улица | Морская набережная | |
| Номер дома | 15 | Корпус | | Литера: А |

**Описательный адрес** (угловых и сквозных строений): Морская набережная, дом 15; улица Кораблестроителей, 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 *:** | **Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:** |
|---|---|
| 20-Н | 20-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 1

**Элементы благоустройства здания:**

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

**Элементы благоустройства объекта учета *:**

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

**Элементы благоустройства объекта аренды **:**

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

| **Входы в помещение:** | Количество: | Номера по ситуационному плану: |
|---|---|---|
| С улицы отдельных: | 1 | 30 |
| С улицы общих: | | |
| Со двора отдельных: | | |
| Со двора общих: | | |
| Через проходную: | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Общая площадь здания (кв. м):** (заполняется при учете ПОН) | | |
| **Общая площадь объекта учета (кв. м):** | **141.0** | |
| **Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):** | 141.0 | 20-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):** | 141.0 | |

**Примечание:**

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:141.0 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)

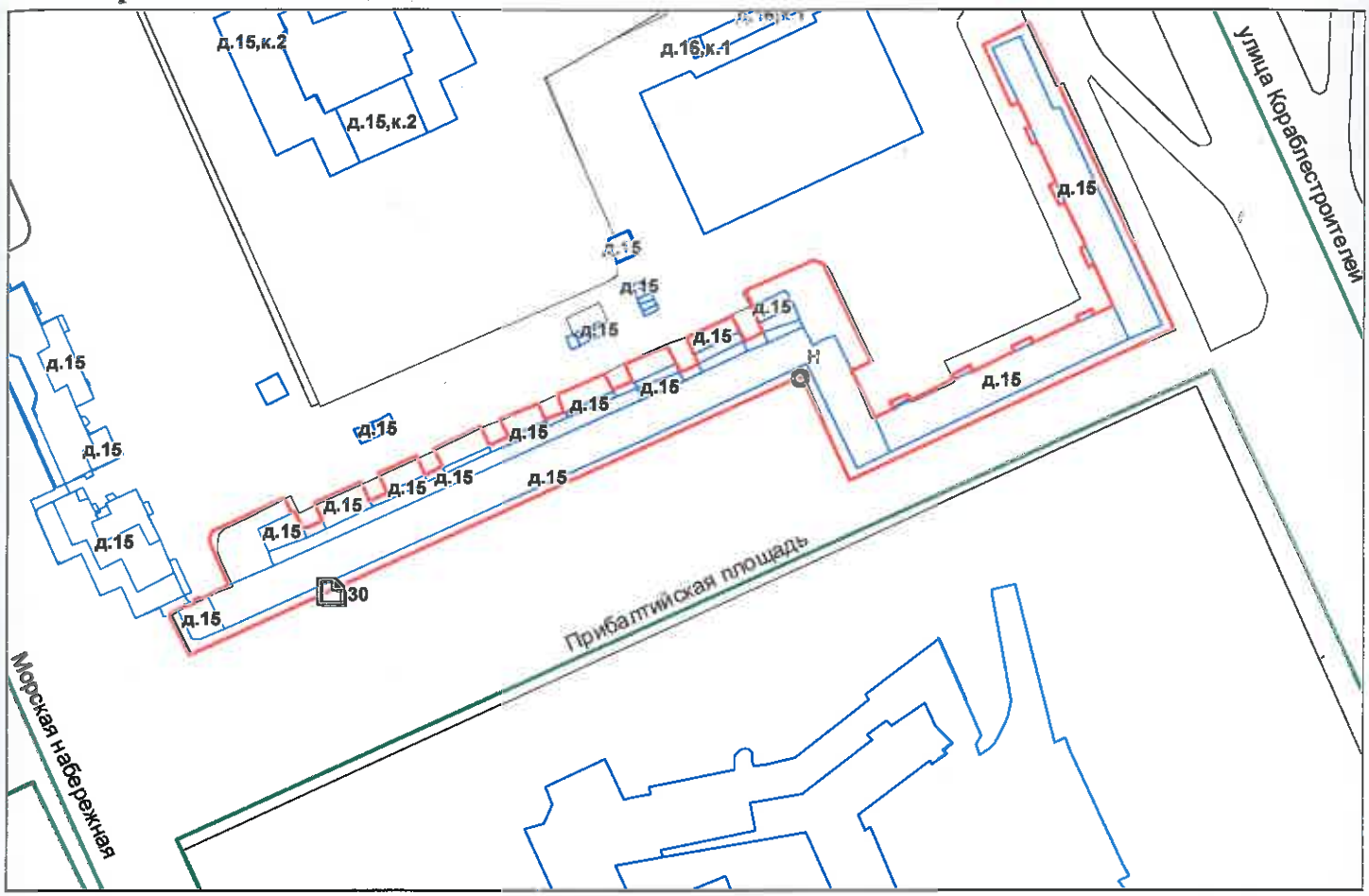
Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 22.05.2023 № КУВИ-001/2023-117967398 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 23.05.2023 №04-10-9669/23-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 01.06.2023.

* 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 | Н | 30 | 107907.95 | 94687.94 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Исполнитель: Филь С.И.

Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности: Э.Б.Митичева

Район: Василеостровский

Дата: 01 июня 2023 года

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга * Государственное бюджетное учреждение Санкт-Петербурга * Проектно-инвентаризационное бюро Центральное * Правительство Санкт-Петербурга * Для документов

Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«01» 06 2023 г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева



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 18.03.2026, поступившего на рассмотрение 18.03.2026, 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: 4 |
|---|---|---|---|

| 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36330339 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:06:0002204:6235 |
| Номер кадастрового квартала: | 78:06:0002204 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 14.09.2012 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:2204:0:4:13; Кадастровый номер 78:6:2204:0:4:13 |
| Местоположение: | г.Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 15, литера А, помещение 20-Н |
| Площадь: | 141 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Технический этаж № технический этаж 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 3103280.38 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:06:0002204:3018 |
| 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: 30.03.1992 |

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

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

| Помещение |
|---|
| вид объекта недвижимости |

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

| 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36330339 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:06:0002204:6235 |

| | |
|---|---|
| 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: | Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | 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: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|---|---|---|---|

| 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36330339 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:06:0002204:6235 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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>78-01-227/2001-431.1<br>05.11.2001 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: | 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<br>Сертификат: 839971481847979980055521910400019784 43<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР<br>Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | инициалы, фамилия |

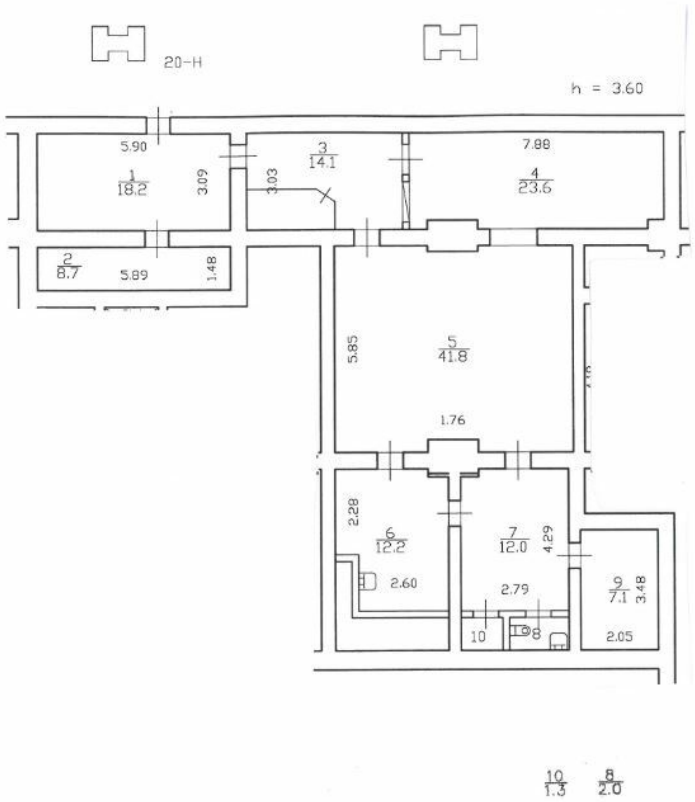
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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: 4 |
|---|---|---|---|

| 18.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36330339 | |
|---|---|
| Кадастровый номер: 78:06:0002204:6235 | Номер этажа (этажей): технический этаж 1 |




Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: 8399714818479799800555219104000197844 3<br>Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР<br>Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027 | инициалы, фамилия |

Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

**Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение**
**«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»**
**(ГБУ «ГУИОН»)**
ул. Маяковского, д. 19/15
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812) 777-51-11, факс (812) 644-51-51
e-mail: info@guion.spb.ru
ОКПО 50241950 ОГРН 1227800025067
ИНН 7841097748/КПП 784101001

ГБУ ГУИОН
№9530-02/04 от 04.08.2023

Заместителю директора
Санкт-Петербургского
государственного казенного учреждения
«Имущество Санкт-Петербурга»

**Очкивской О.С.**

**Уважаемая Ольга Сергеевна!**

Рассмотрев Ваше обращение от 07.07.2023 № 04-10-13509/23-0-0 в отношении помещения 20-Н по адресу: Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 15, литера А, сообщаю, что в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 – Единый государственный реестр недвижимости) сведения об указанном помещении, в том числе об этаже расположения: 1-й технический этаж, переданы верно.

Обращаю Ваше внимание, что вопросы, касающиеся внесения сведений в ЕГРН, а также отражения сведений об объектах в выписках из ЕГРН, относятся к компетенции Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу.

**Заместитель директора** **Е.О. Михайлова**

Избушкина А.А.
(812) 644-51-52

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6AAAC3466C72885FA794A8A341E6FBEF
Владелец **Михайлова Евгения Олеговна**
Действителен с 29.09.2022 по 23.12.2023

ПАО «Ленэнерго»
№ 271826
Белоозерова

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

**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**
**ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 35.12, 40.10.3**

# АКТ
## об осуществлении технологического присоединения

№ 18-14524 от "27" 06 20 18 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»
(полное наименование сетевой организации)

именуемым (именуемой) в дальнейшем сетевой организацией, в лице
Заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть" Рыбкина Александра Александровича
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании
Доверенности № 40-18 от 23.03.2018г.
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

1. Объекты электроэнергетики (энергопринимающие устройства) сторон находятся по адресу:

| № объекта | Наименование объекта | Адрес объекта |
|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение | Санкт-Петербург, Морская наб., д.15, лит.А, пом.20Н |

Дата фактического присоединения: в соответствии с заключенным Договором электроснабжения.
Характеристики присоединения:
максимальная мощность 7,7 (семь целых семь десятых) кВт.
совокупная величина номинальной мощности присоединенных к электрической сети трансформаторов не предусмотрено.
Категория надежности электроснабжения: 3 к.н.- 7,7 (семь целых семь десятых) кВт;

2. Перечень точек присоединения

| N объекта | Точка присоединения | Источник питания | Описание точки присоединения | Уровень напряжения (кВ) | Максимальная мощность (кВт) | Величина номинальной мощности присоединенных трансформаторов (кВА) | Категория надежности электроснабжения | Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | РУ-0,4 кВ к/к171, к/к/173 (через распределительную сеть жилого дома). | ПС104 (ТП1110, ТП1105, ф.104-06) | контактные соединения коммутационных аппаратов щитов РУ-0,4 кВ к/к171, к/к/173 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома №15, лит.А по Морской наб. (через распределительную сеть жилого дома). | 0,4 | 7,7 | Не предусмотрено | 3 | 0,35 |
| В том числе опосредованно присоединенные абоненты. | | | | | | | | |

ПАО «Ленэнерго»
№ 241826
Бенефициар

Границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон:

| Описание границ балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) | Описание границ эксплуатационной ответственности сторон |
|---|---|
| Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем | |

3. У сторон на границе балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

| Наименование электроустановки (оборудования) сетевой организации | Наименование электроустановки (оборудования) заявителя |
|---|---|
| Не предусмотрено | |

У сторон в эксплуатационной ответственности находятся следующие технологически соединенные элементы электрической сети:

| Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации сетевой организации | Наименование электроустановки (оборудования), находящейся в эксплуатации заявителя |
|---|---|
| Не предусмотрено | |

4. Характеристики установленных измерительных комплексов содержатся в акте допуска прибора учета электрической энергии в эксплуатацию.

5. Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики: в соответствии с однолинейной схемой.

6. Автономный резервный источник питания: не предусмотрено.

7. Прочие сведения: Справка на мощность №56 от 04.02.2000г. – аннулируется.

8. Схематично границы балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) и эксплуатационной ответственности сторон указаны в приведенной ниже однолинейной схеме присоединения энергопринимающих устройств.

| Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности определяются соглашением между балансодержателем сети и Заявителем |
|---|

9. Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами.

Подписи и реквизиты сторон:

**Сетевая организация:**
ПАО «Ленэнерго»

Заместитель директора по реализации и развитию услуг филиала ПАО "Ленэнерго" "Кабельная сеть"

/ А.А. Рыбкин/

**Заявитель:**
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Заместитель председателя
Комитета имущественных отношений СПб

А.Р. Якушев

Дов. от 05.03.2018 № 14470-42

Исп. Гасимова А.М.
Заявка № 18-14524-ОР

**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 «05» марта 2026 г.

Сотрудником СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Медведевым А.В. проведено обследование объекта нежилого фонда:
1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н
2. Площадь: 141 кв. м.
3. Этаж: технический этаж 1
4. Вход: отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:06:0002204:6235
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 27.02.2026г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В ч.п.5 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина) (фото 22)
В ч.п.6 демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото 29)
Визуально выявлены перепланировки:
В ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. (фото 5,7)
В ч.п.3 демонтированы перегородки с дверью, установлены новые, образована новая ч.п. (фото 10-12)
В ч.п.3 оборудована ниша (фото 14)
В ч.п.3 оборудован оконный проем (фото 13,15)
В перегородке между ч.п.3 и ч.п.4 дверной проем с дверью зашит (фото 12)
В ч.п.4 оборудован оконный проем (фото 17,18)
В ч.п.5 установлены перегородки с дверями, образованы новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п., оборудован санузел (фото 20-23)
В ч.п.6 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п. (фото 25,27,29)
В перегородке между ч.п.7 и ч.п.10 дверной проем с дверью зашит (фото 32)
Перегородка между ч.п.8 и ч.п.10 демонтирована. (фото 34)

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42029953

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 6л.

Инспектор по обследованию ЗУ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Медведев А.В.
(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 05.03.2026, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (отдельный с улицы)



Фото №4 (ч.п.1)



Фото №5 (ч.п.1)



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 05.03.2026, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.2)



Фото №9 (ч.п.2)

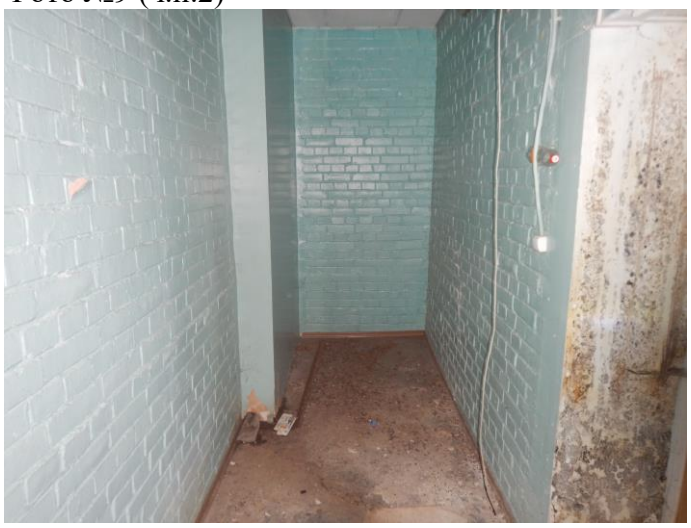


Фото №10 (ч.п.3)



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 05.03.2026, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.3)



Фото №15 (ч.п.3)



Фото №16 (ч.п.4)



Фото №17 (ч.п.4)



Фото №18 (ч.п.4)



**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 05.03.2026, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н

Фото №19 (ч.п.5)



Фото №20 (ч.п.5)



Фото №21 (ч.п.5)



Фото №22 (ч.п.5)



Фото №23 (ч.п.5)



Фото №24 (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 05.03.2026, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н

Фото №25 (ч.п.6)



Фото №26 (ч.п.6)



Фото №27 (ч.п.6)

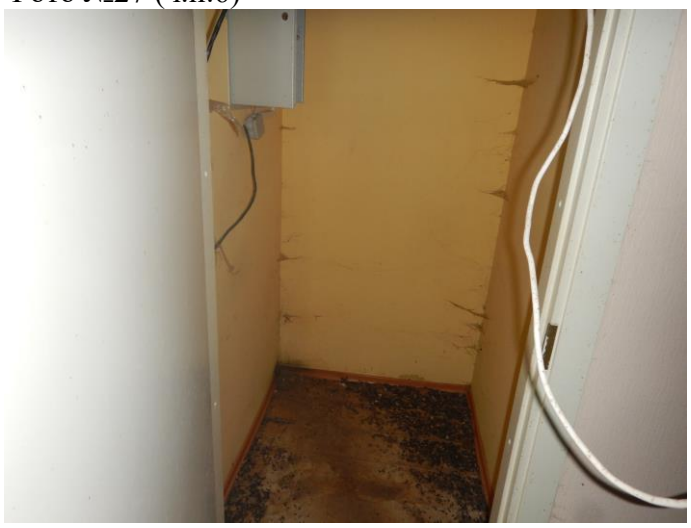


Фото №28 (ч.п.6)



Фото №29 (ч.п.6)



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 05.03.2026, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, лит. А, пом. 20-Н

Фото №31 (ч.п.7)



Фото №32 (ч.п.7)



Фото №33 (ч.п.8)



Фото №34 (ч.п.8,10)



Фото №35 (ч.п.9)



Фото №36 (ч.п.9)



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, литера А, помещ. 23-Н,
Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 417-22-30
http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru
**Email:** cioookn@kgiop.gov.spb.ru
ОКПО 13826090 ОГРН 1129847027530
ИНН/КПП 7840482916/784001001

**Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**

**Очкивской О.С.**

№01-57-5123/26-0-1 от 03.03.2026

№ 01-57-5123/26-0-0 от 02.03.2026
На № 04-07-4511/26-0-0 от 02.03.2026

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 15, 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 3 (участок ОЗРЗ-3(06)01).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены 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».

*Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

**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**

Гильфанова Е.И.
(812) 417-43-46

25. 03. 2026

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 Санкт-Петербургу)**

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

11.03.2026 № ИВ-130-2864

На № 04-21-4591/26-0-0 от 02.03.2026

Заместителю директора СПб ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

ул. Новгородская, д. 20, лит. А,
помещение 2-Н,
Санкт-Петербург, 191144

О рассмотрении обращения

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны проведенной в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.10.2024 № 926 в 2024 году по адресу: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 15, лит. А, пом. 20-Н защитных сооружений гражданской обороны не числится.

Заместитель начальника
Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

00BC7128349BF0436808A8DF9D9B228012
Владелец: Цыганов Егор Вячеславович
Действителен с 14.07.2025 по 07.10.2026

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-13709/26-0-0
от 26.03.2026

Малахов Владимир Викторович
8(812) 247-09-95

# ОТЧЕТ №DK/100-003/О-25/71

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 20-Н общей площадью 141 кв. м, с кадастровым номером 78:06:0002204:6235, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, литера А

| | |
|---|---|
| **ЗАКАЗЧИК:** | **Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга** |
| **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** | **ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»** |
| **ДАТА ОЦЕНКИ:** | **24.11.2025** |
| **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** | **27.11.2025** |

**Москва, 2025**

*27.11.2025*

*Заместителю председателя*
*Комитета имущественных отношений*
*Санкт-Петербурга*
*Щукиной Ирине Васильевне*

***Сопроводительное письмо***

*В соответствии с государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 20-Н общей площадью 141 кв. м, с кадастровым номером 78:06:0002204:6235, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, литера А (далее – объект оценки, объект).*

*Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 20-Н общей площадью 141 кв. м, с кадастровым номером 78:06:0002204:6235, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, литера А, по состоянию на дату оценки составила:*

| ***Объект оценки*** | ***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[1] и КП[2]*** | ***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП*** |
|---|---|---|
| *Нежилое помещение 20-Н площадью 141 кв.м кадастровый номер 78:06:0002204:6235, расположенное в здании по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, литера А* | *3 125 100,00* | *2 604 250,00* |

*Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».*

*Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.*

*Генеральный директор*
*ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»* _____ */Данилов П.В./*

[1] Здесь и далее - эксплуатационные расходы
[2] Здесь и далее - коммунальные платежи.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ № ГЗ-2025/108

**на отчет об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 20-Н общей площадью 141 кв. м, с кадастровым номером 78:06:0002204:6235, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 15, литера А.**

Отчет от 27.11.2025 №DK/100-003/О-25/71 на 116 стр. выполнен оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» Данченко А.И., действующим на основании членства в Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ» (АСОО «СОЮЗ»), (регистрационный номер в реестре № 1185 от 28.08.2014).

Анализ отчета выполнялся на предмет соответствия требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200 (ФСО I-VI), от 25.09.2014 №611 (ФСО №7), стандартов и правил Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ», Задания на оценку.

Анализ отчета выполнялся на основании наиболее эффективного использования Объекта оценки с учетом следующих характеристик Объекта оценки, учтенных при выполнении оценки:

- вид Объекта оценки – встроенное нежилое помещение;
- площадь Объекта оценки – 141 кв. м;
- тип входа – отдельный с улицы;
- этаж расположения – 1 этаж;
- состояние внутренней отделки – удовлетворительное;
- наличие коммуникаций – электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение;
- имущественные права – государственная собственность Санкт-Петербурга.

***Таблица 1. Краткие итоги по результатам проведенного анализа Отчета***

| № | Соблюдение требований законодательства | Источник требования | Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется |
|---|---|---|---|
| 1 | Соблюдение формальных требований закона об оценочной деятельности | ФЗ № 135-ФЗ, ФСО I-VI, ФСО №7 | Соответствует |
| 2 | Информация, содержащаяся в Задании на оценку | ФСО IV , ФСО 7, ст. 10 ФЗ № 135-ФЗ | Соответствует |
| 3 | Правильность выбора и описания используемого стандарта стоимости | ФСО II, ФСО IV | Соответствует |
| 4 | Актуальность экономического обзора | ФСО № 7 | Соответствует |
| 5 | Актуальность и соответствие обзора рынка сегменту объекта оценки | ФСО №7 | Соответствует |
| 6 | Правильность позиционирования объекта на рынке | ФСО №7 | Соответствует |
| 7 | Полнота описания объекта | 135-ФЗ, ФСО VI | Соответствует |
| 8 | Обоснованность допущений и ограничений | ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI, ФСО III | Соответствует |
| 9 | Выводы о ликвидности объекта | ФСО № 9 | Не требуется |
| 10 | Соответствие и правильность отбора и использования рыночной информации | ФСО III, ФСО IV, ФСО VI | Соответствует |
| 11 | Правильность и последовательность выполнения АНЭИ | ФСО II, ФСО № 7 | Соответствует |
| 12 | Правильность применения затратного подхода или обоснованность отказа от его использования | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |

| № | Соблюдение требований законодательства | Источник требования | Соответствует; не соответствует; частично соответствует; не требуется |
|---|---|---|---|
| 13 | Правильность применения сравнительного подхода или обоснованность отказа от его использования | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 14 | Правильность применения доходного подхода или обоснованность отказа от его использования | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 15 | Обоснованность принятого согласования различных подходов | ФСО V, ФСО № 7 | Соответствует |
| 16 | Качество оформления отчета | ФЗ № 135-ФЗ, ФСО VI | Соответствует |
| 17 | Полнота и соответствие требованиям прилагаемого комплекта документов по объекту оценки | 135-ФЗ, ФСО VI | Соответствует |

***Вывод: структура и содержательная часть Отчета в целом соответствуют требованиям перечисленных выше нормативно-правовых документов, используемые в расчетах данные и полученные результаты не входят в противоречие с нашим профессиональным опытом и знаниями.***

***Рыночная величина годовой арендной платы за объект недвижимости в размере 2 604 250,00 руб. без НДС (3 125 100,00 руб. с НДС), определенная в рамках Отчета, по нашему мнению, находится в границах рыночного диапазона и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора сроком на 10 лет в рамках распоряжения 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».***

Эксперт 1 категории департамента оценки ГБУ «ГУИОН» М.В. Баум

Заместитель начальника департамента оценки ГБУ «ГУИОН» Т.В. Юдина