

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 06.08.2025

№ 05-25-32260/25-00

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 45, литера А, пом. 19-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001058:3828

Этаж: 2

Общая площадь: 314,7 кв.м

Входы: 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 936 008.40 (один миллион девятьсот тридцать шесть тысяч восемь рублей сорок 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 здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом Яковлева С.Я.» Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

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

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

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

Заместитель  
Комитета

председателя

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00B27A772B67FD92589789645C20A90A08  
Владелец Щукина Ирина Васильевна  
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

И.В.Щукина

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение  
к договору аренды нежилого фонда

№ от г. по адресу:  
191068, г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 45, литера А, помещение N 19-Н  
1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

- 1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение  
1.2. Существующие ограничения на использование объекта  
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет  
1.3. Арендваемая площадь (м.кв.): 314.70  
1.4. Занимаемые этажи: 2 этаж

Тех.этаж: нет;

- 1.5. Состояние помещения: удовлетворительное  
1.6. Вход в помещение: общий 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: 1  
Координата X: 114 112 Координата Y: 93 374

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

|  |           |
|--|-----------|
| Базовая ставка   | 5 863.000 |
| Арендный   | 0.700     |
| Местоположения   | 1.393     |
| Площади  | 0.962     |
| Занимаемых этажей  | 0.870     |
| Состояния помещения                                      | 0.740     |
| Входа в помещение  | 0.950     |
| 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): | 3 363.711 |
| Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:             | 3 363.711 |

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Офис

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 1 936 008.40 руб. в квартал: 484 002.10 руб. в месяц: 161 334.03 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 6 151.92 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 314.70 (помещений: 1)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 1 936 008.40 руб. в квартал: 484 002.10 руб. в месяц: 161 334.03 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 1 936 008.40 руб. в квартал: 484 002.10 руб. в месяц: 161 334.03 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 6 151.92 руб.

Дата расчета: 30.07.2025 Исполнитель: \_\_\_\_\_

Иванова А.Ю.

**Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу**

полное наименование органа регистрации прав

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости**

**Сведения о характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 30.07.2025, поступившего на рассмотрение 30.07.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

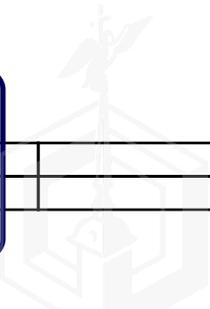
|                    |                           |                   |                         |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|---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

|  |                    |
|--|--------------------|
| 30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147777399 |                    |
| Кадастровый номер:                     | 78:32:0001058:3828 |
| Номер кадастрового квартала:           | 78:32:0001058      |
| Дата присвоения кадастрового номера:   | 14.09.2012         |

|   |  |
|---|--|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:  | Кадастровый номер 78:32:1058:14:61:1002                            |
| Местоположение:   | Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 45, литера А, помещение 19-Н |
| Площадь:  | 314.7  |
| Назначение:   | Нежилое  |
| Наименование:   | данные отсутствуют   |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место                                  | Этаж № 2   |
| Вид жилого помещения:   | данные отсутствуют   |
| Кадастровая стоимость, руб.:  | 37246530.8   |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:32:0001058:3259   |
| 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   |

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

|  |                           |   |                         |
|--|---------------------------|---|-------------------------|
| Помещение  |                           |   |                         |
| вид объекта недвижимости   |                           |   |                         |
| Лист № 2 раздела 1   | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4 |
| 30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147777399   |                           |   |                         |
| Кадастровый номер:   |                           | 78:32:0001058:3828  |                         |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:  |                           | Является выявленным объектом культурного наследия, 781610425850005, представляющего собой историко-культурную ценность, Памятник и Дом Яковлева С.Я., 2002-02-22, 254-ра решения органов охраны объектов культурного наследия - в отношении объекта недвижимости, являющегося выявленным объектом культурного наследия. |                         |
| Сведения о кадастровом инженерере:   |                           | дата завершения кадастровых работ: 17.04.2008   |                         |
| Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:                                       |                           | данные отсутствуют  |                         |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: |                           | данные отсутствуют  |                         |
| Статус записи об объекте недвижимости:   |                           | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"  |                         |
| Особые отметки:  |                           | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.   |                         |
| Получатель выписки:  |                           | ИВАНОВА АЛИНА ЮРЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"   |                         |

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

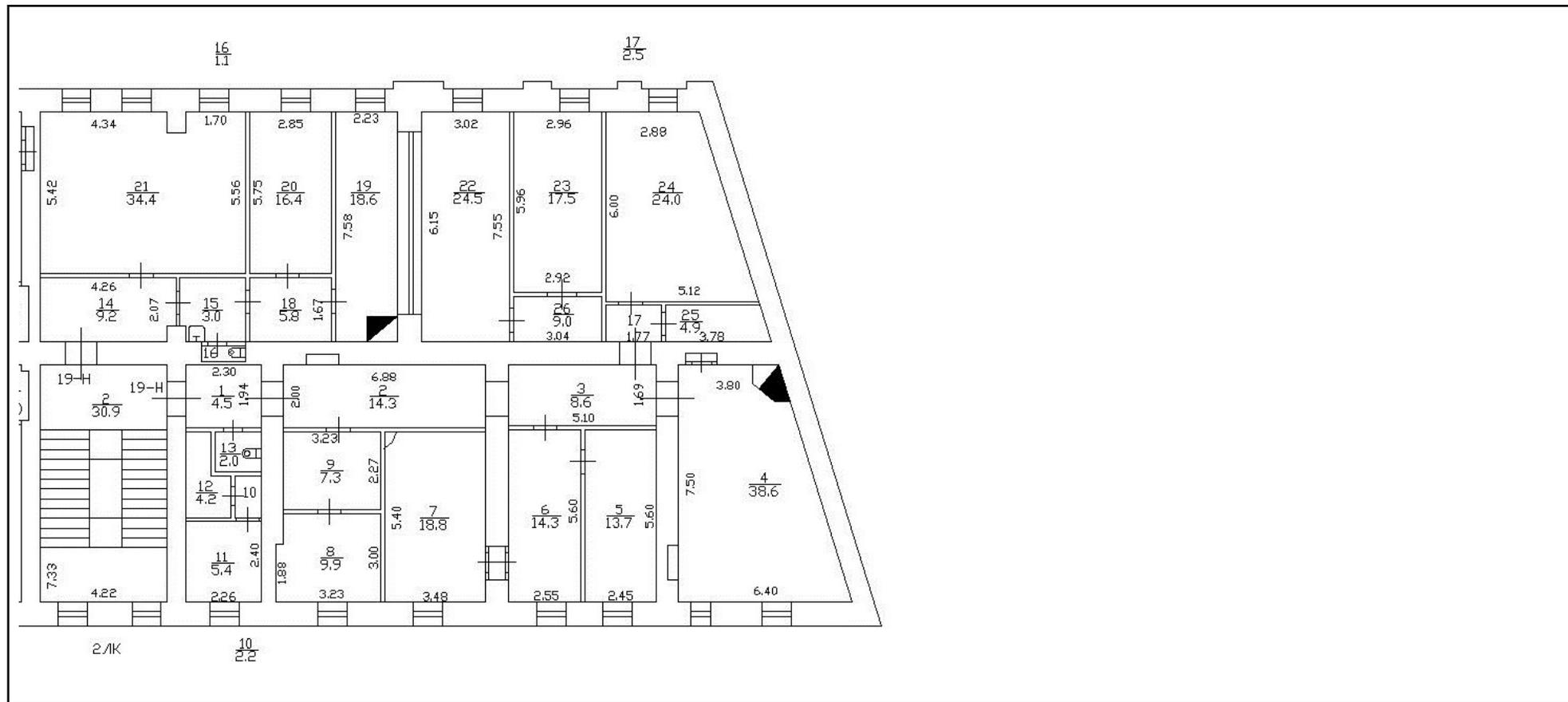
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

|  |  |                     |  |
|--|--|---------------------|--|
| Помещение                              |  |                     |  |
| вид объекта недвижимости               |  |                     |  |
| Лист № 1 раздела 2                     | Всего листов раздела 2: 1  | Всего разделов: 3   | Всего листов выписки: 4  |
| 30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147777399 |  |                     |  |
| Кадастровый номер:                     |  | 78:32:0001058:3828  |  |
| 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>78:32:0001058:3828-78/011/2021-1<br>04.05.2021 14:18:15 |
| 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         |  |

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

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 |
| 30.07.2025г. № КУВИ-001/2025-147777399 |                           |                         |                         |
| Кадастровый номер: 78:32:0001058:3828  |                           | Номер этажа (этажей): 2 |                         |



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 |
|-------------------------------|--|-------------------|

# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



## 1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

|            |                |        |                 |   |
|------------|----------------|--------|-----------------|---|
| Район      | Адмиралтейский | Улица  | Гороховая улица |   |
| Номер дома | 45             | Корпус | Литера          | A |

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Гороховая улица, дом 45; Садовая улица, дом 38

Тип здания:

- Капитальное  
 Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета \*:

19-Н

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

19-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- Электроснабжение  
 Водоснабжение  
 Отопление  
 Канализация

Элементы благоустройства объекта учета \*:

- Электроснабжение  
 Водоснабжение  
 Отопление  
 Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды \*\*::

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

Технический этаж

Входы в помещение:

| Входы в помещение:  | Количество: | Номера по ситуационному плану: |
|---------------------|-------------|--------------------------------|
| С улицы отдельных:  |             |                                |
| С улицы общих:      |             |                                |
| Со двора отдельных: |             |                                |
| Со двора общих:     | 1           | 13                             |
| Через проходную:    |             |                                |

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

314.7

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

314.7    19-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):

314.7

### Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 314.7 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

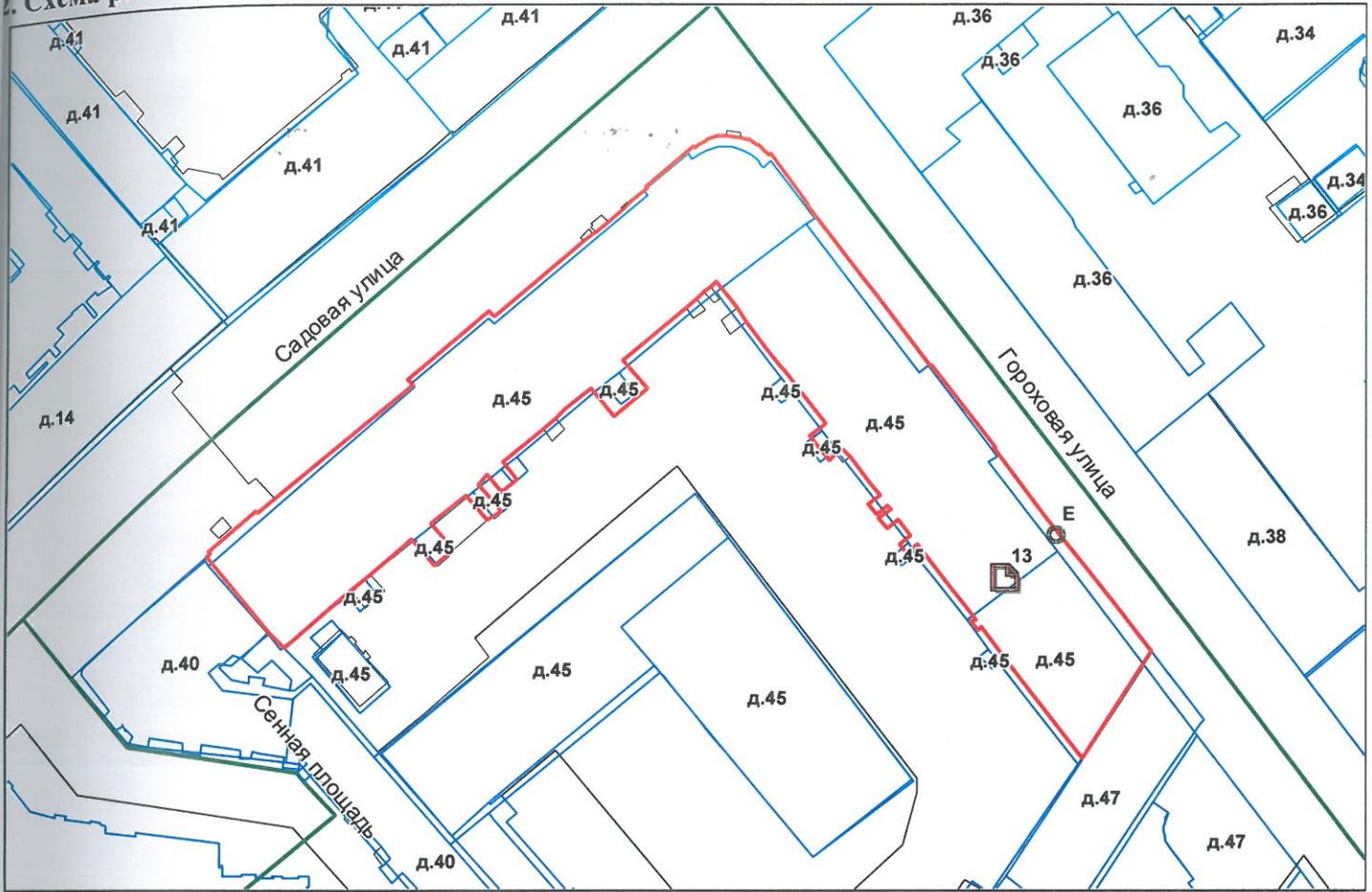
Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2022-7589090 от 20.01.2022. Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 18.05.2022.

\* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— границы строения

Дополнительные сведения о строении: \_\_\_\_\_

3. Ведомость координат центров входов.

| № п/п | Характерная точка | № вх. | Координаты центра входа |          | Примечание |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|----------|------------|
|       |                   |       | X, м                    | Y, м     |            |
| 1     | Е                 | 13    | 114112.35               | 93374.44 |            |
|       |                   |       |                         |          |            |
|       |                   |       |                         |          |            |
|       |                   |       |                         |          |            |

Исполнитель: Демьянова Л.С. *Dem*

Начальник ПИБ Центральное  
департамента кадастровой  
деятельности:

Дата: 03 октября 2022 года

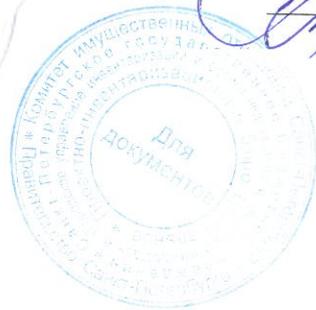
В.Б.Митичева

Район:

Адмиралтейский



Всего пронумеровано и  
прошнуровано 02 листа(ов)-  
«03» 10 2022г.  
Начальник ПИБ Центральное  
департаментa кадастровой  
деятельности  
В.Б. Митичева



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

**Акт обследования объекта нежилого фонда**

г. Санкт-Петербург

«09» апреля 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.
2. Площадь: 314.7 кв. м.
3. Этаж: 2
4. Вход: 1 общий из-под арки
5. Кадастровый номер: 78:32:0001058:3828
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 01.04.2025 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:  
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.  
В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина, душевая, унитаз) (фото 30,31).  
В ч.п.7 визуально выявлены выводы коммуникаций (фото 27,28).  
В ч.п.11 визуально выявлены выводы коммуникаций (фото 42).  
В ч.п.12 установлено сантехническое оборудование (раковина, ванна) (фото 43).  
В ч.п.13 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (фото 44).  
В ч.п.14 установлено сантехническое оборудование (раковина, ванна) (фото 58,59).  
В ч.п.15 демонтировано сантехническое оборудование (раковина) (фото 52).  
В ч.п.20 визуально выявлены выводы коммуникаций (фото 64).  
Визуально выявлены перепланировки:  
в перегородке между ч.п.1 и ч.п.13 дверной проем зашит (фото 6,44).  
в перегородке между ч.п.1 и ч.п.12 оборудован дверной проем с дверью (фото 7).  
в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.(фото 8,11,12).  
в перегородке между ч.п.2 и ч.п.7 оборудованы 2 дверных проема с дверями (фото 11,12).  
в стене между ч.п.2 и ч.п.18 ниша переоборудована в дверной проем с дверью (фото 9,10,54).  
в перегородке между ч.п.3 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью (фото 13,24).  
в ч.п.4 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.(фото 15-22).  
в перегородке между ч.п.5 и ч.п.6 дверной проем зашит (фото 24,26).  
в ч.п.7 установлены перегородки, образованы 2 новые ч.п., оборудованы 2 санузла (фото 27-31).  
в стене между ч.п.9 и ч.п.10 оборудован дверной проем (фото 35,39).  
в перегородке между ч.п.10 и ч.п.13 оборудован дверной проем с дверью (фото 37,39).  
перегородка с дверью между ч.п.10 и ч.п.11 демонтирована (фото 38,41).  
в стене между ч.п.11 и ч.п.8 оборудована ниша со стороны ч.п.11 (фото 41).  
в ч.п.12 установлена перегородка, образована новая ч.п.(фото 43,45).  
в ч.п.14 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п., оборудована ванная (фото 46-49,57-59).  
перегородки с дверями между ч.п.14,15,18-21 демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы 5 новых ч.п.(фото 49-57,61-71).  
оконный проем между ч.п.19 и ч.п.22 зашит (фото 61,63,72-74).  
в перегородке между ч.п.17 и ч.п.26 оборудован дверной проем с дверью (фото 78,86).  
перегородки с дверями между ч.п.17,24,25 демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы 3 новые ч.п.(фото 78-84).

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

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 15л.

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

Подписано  
цифровой  
подписью:  
Сыченко Эдуард  
Андреевич



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (общий из-под арки)



Фото №4 (вход в помещение)



Фото №5 (вход в помещение)



Фото №6 (ч.п.1)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №7 (ч.п.1)



Фото №8 (ч.п.2)



Фото №9 (ч.п.2)



Фото №10 (ч.п.2)



Фото №11 (ч.п.2)



Фото №12 (ч.п.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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.3)



Фото №15 (ч.п.4)



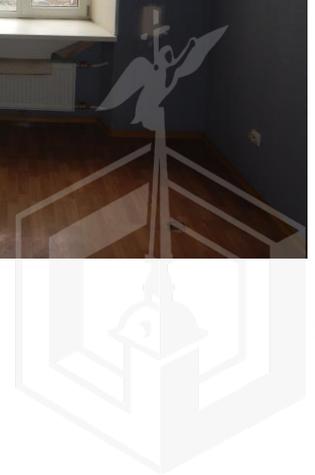
Фото №16 (ч.п.4)



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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №19 (ч.п.4)



Фото №20 (ч.п.4)



Фото №21 (ч.п.4)



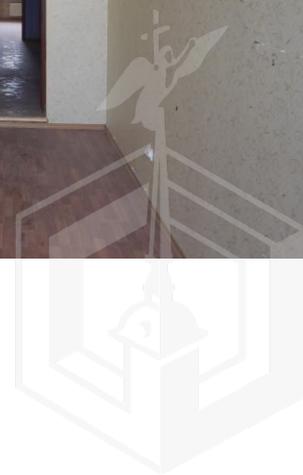
Фото №22 (ч.п.4)



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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №25 (ч.п.6)



Фото №26 (ч.п.6)



Фото №27 (ч.п.7)



Фото №28 (ч.п.7)



Фото №29 (ч.п.7)



Фото №30 (ч.п.7)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №31 (ч.п.7)



Фото №32 (ч.п.8)



Фото №33 (ч.п.8)



Фото №34 (ч.п.9)



Фото №35 (ч.п.9)



Фото №36 (ч.п.9)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №37 (ч.п.10)



Фото №38 (ч.п.10,11)



Фото №39 (ч.п.10)



Фото №40 (ч.п.11)



Фото №41 (ч.п.11)



Фото №42 (ч.п.11)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №43 (ч.п.12)



Фото №44 (ч.п.13)



Фото №45 (ч.п.12)



Фото №46 (ч.п.14)



Фото №47 (ч.п.14)



Фото №48 (ч.п.14)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №49 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №50 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №51 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №52 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №53 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №54 (ч.п.14,15,18-21)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №55 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №56 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №57 (ч.п.14,15,18-21)



Фото №58 (ч.п.14)



Фото №59 (ч.п.14)



Фото №60 (ч.п.16)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №61 (ч.п.19)



Фото №62 (ч.п.19)



Фото №63 (ч.п.19)



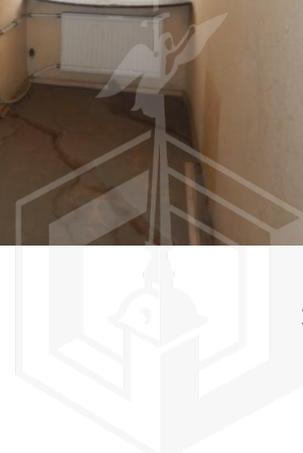
Фото №64 (ч.п.20)



Фото №65 (ч.п.20,18)



Фото №66 (ч.п.21)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №67 (ч.п.21)



Фото №68 (ч.п.21)



Фото №69 (ч.п.21)



Фото №70 (ч.п.21)



Фото №71 (ч.п.21)



Фото №72 (ч.п.22)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №73 (ч.п.22)



Фото №74 (ч.п.22)



Фото №75 (ч.п.22)



Фото №76 (ч.п.23)



Фото №77 (ч.п.23)



Фото №78 (ч.п.17,24,25)



**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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №79 (ч.п.17,24,25)



Фото №80 (ч.п.24)



Фото №81 (ч.п.24)



Фото №82 (ч.п.24,25)



Фото №83 (ч.п.24,25)



Фото №84 (ч.п.24,25)



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 09.04.2025, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н.

Фото №85 (ч.п.26)



Фото №86 (ч.п.26)





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 ЦИООКН)

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

Заместителю директора СПб ГКУ  
«Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-8477/25-0-1 от 01.04.2025

№ 01-43-8477/25-0-0 от 01.04.2025

На № 04-07-7752/25-0-0 от 01.04.2025

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 45, литера А** на основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга «Об отнесении к категории памятников истории и культуры местного значения объектов, представляющих градостроительную и архитектурную ценность» от 22.02.2002 № 254-ра относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «**Дом Яковлева С.Я.**».

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.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

**Е.В. Коробкова**

Долгушина М.И.  
(812) 417-43-46



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

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

№01-43-16938/25-0-1 от 30.07.2025

На № 04-07-15666/25-0-0 от 02.07.2025

Рег. № 01-43-16938/25-0-0 от 02.07.2025

Исполняющему обязанности заместителя  
директора СПб ГКУ  
«Имущество Санкт-Петербурга»  
Комитета имущественных отношений  
Санкт-Петербурга

Федюшовой Е. Ю.

[gku@commim.spb.ru](mailto:gku@commim.spb.ru)

**Уважаемая Екатерина Юрьевна!**

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 45, литера А, на основании распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.02.2002 № 254-ра является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Яковлева С. Я.» (далее – Объект).

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось. Ранее на помещение 19-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП не заключалось.

В случае, если к моменту заключения договора, не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные подпунктами 1–3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

Учитывая сказанное, в договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Деятельность КГИОП по утверждению охранных обязательств осуществляется в соответствии с ежегодными планами подготовки и утверждения охранных обязательств собственников или иных законных владельцев объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – План).

Объект не включен в План подготовки и утверждения охранных обязательств собственников или иных законных владельцев объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на 2025, утвержденный приказом КГИОП от 28.12.2024 № 153-п.

**Начальник  
Юридического управления –  
юрисконсульт КГИОП**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

**. Трушина**



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-130-7125

На № 04-21-7750/25-0-0 от 01.04.2025

07.05.2025

Заместителю директора  
СПб ГКУ «Имущество  
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

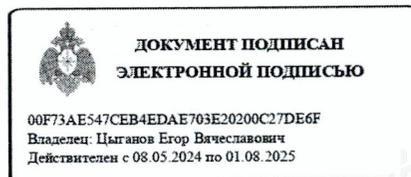
О предоставлении учетных данных

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, Гороховая ул., д. 45, лит. А, пом. 19-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

Е.В. Цыганов



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

СПб ГКУ «Имущество СПб»  
№ 04-21-25391/25-0-0  
от 07.05.2025

