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 23.06.2025 №05-25-26536/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, корп. 1, литера А, пом. 9-Н.

Район Санкт-Петербурга: Красносельский

Кадастровый номер: 78:40:0847602:2365

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 187,0 кв.м.

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет: 912 097,12 (девятьсот двенадцать тысяч девяносто семь рублей 12 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 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.

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

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

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

Заместитель председателя Комитета **И.В. Щукина**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

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 29.05.2025, поступившего на рассмотрение 29.05.2025, 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

29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114620904	
Кадастровый номер:	78:40:0847602:2365
Номер кадастрового квартала:	78:40:0847602
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:40:8476Б:6:17:1011
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, корп. 1, литера. А, пом. 9-Н
Площадь:	187
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	7308620
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0847602:1071
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: 20.02.2008

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

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

29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114620904	
Кадастровый номер:	78:40:0847602:2365

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:	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

Помещение
вид объекта недвижимости

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

29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114620904	
Кадастровый номер:	78:40:0847602:2365

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 78:40:0847602:2365-78/035/2020-1 17.06.2020 16:25:05
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 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

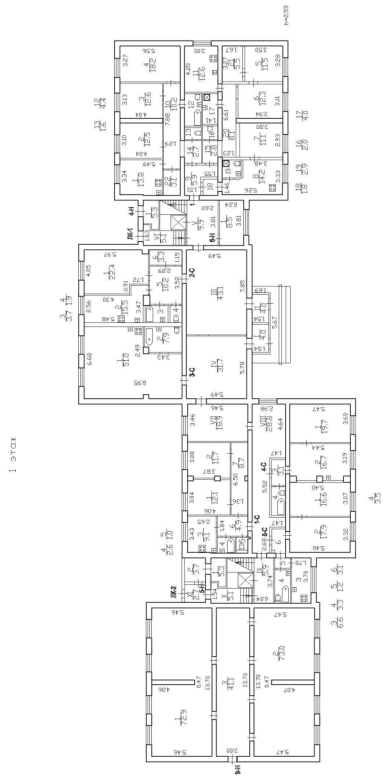
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

29.05.2025г. № КУВИ-001/2025-114620904	
Кадастровый номер: 78:40:0847602:2365	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№ от г. по адресу:

198206, г.Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, д. 14, к. 1, литера А, помещение N 9-Н

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 187.00

1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

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

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 3

Координата X: 103 351 Координата Y: 83 468

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	0.444
Площади	0.979
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	2 666.906
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	2 666.906

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 912 097.12 руб. в квартал: 228 024.28 руб. в месяц: 76 008.09 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 4 877.52 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 187.00 (помещений: 1)

Количество объектов в расчете: 1

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 912 097.12 руб. в квартал: 228 024.28 руб. в месяц: 76 008.09 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 912 097.12 руб. в квартал: 228 024.28 руб. в месяц: 76 008.10 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 4 877.52 руб.

Дата расчета: 29.05.2025 Исполнитель: _____ Кункова О.Н.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Красносельский	Улица	улица Пионерстроя		
Номер дома	14	Корпус	1	Литера	А

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 **:**
9-Н	9-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение	√	Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	1
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):	**187.0**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	187.0	9-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):	187.0	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:187.0 кв.м

В 2012 году в (с учетом последующих корректировок, при наличии)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.

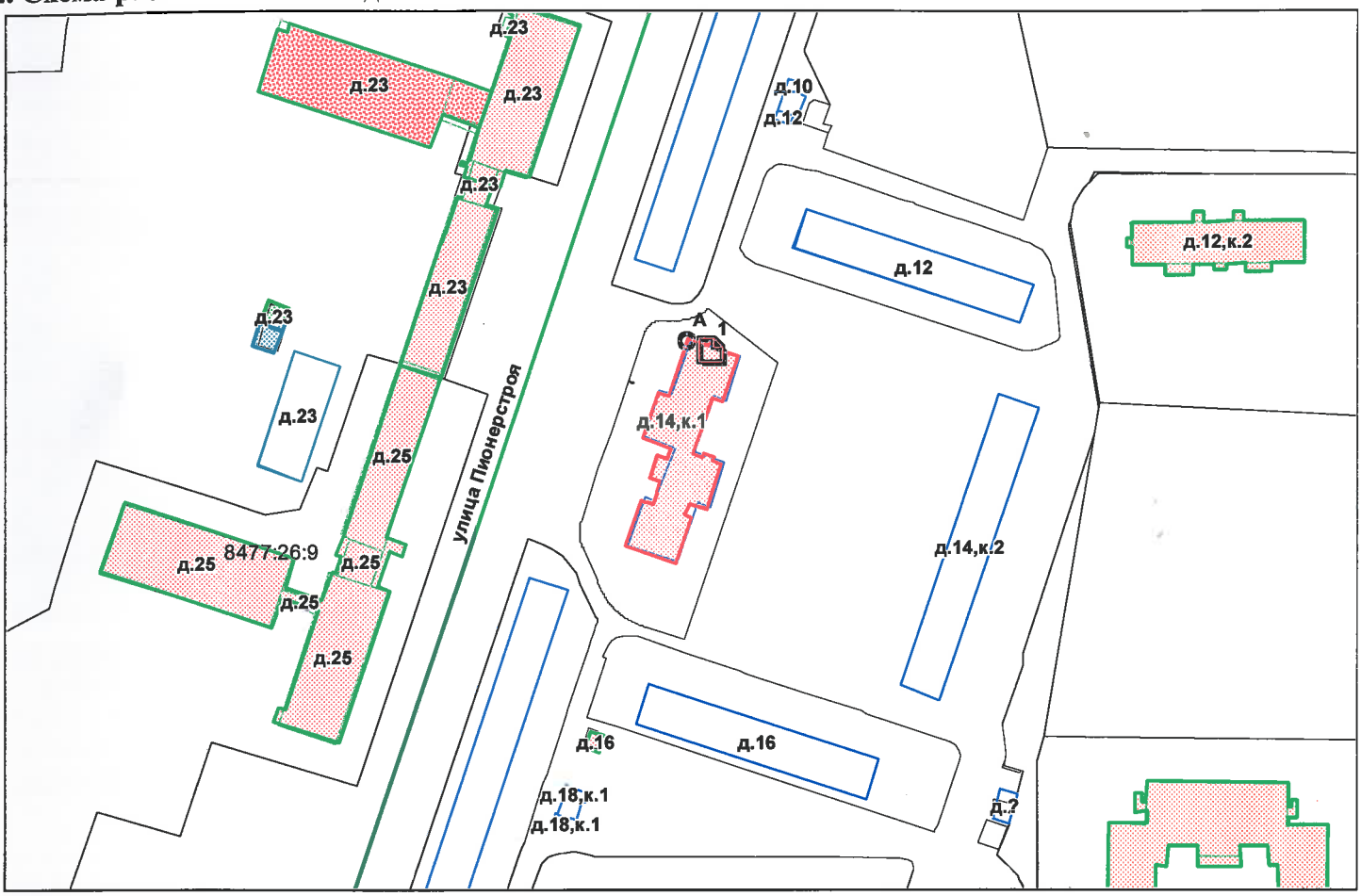
Характеристики и типы входов в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-298286076 от 09.12.2024.Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 21.01.2025

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— *- границы строения*

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	А	1	103351.60	83468.33	

Исполнитель: Короткевич И.Н.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: М.Д.Ботева

Район: Красносельский

Дата: 21 января 2025 года

Для документов № 2

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 Пионерстроя, дом 14, корпус 1, литера А, помещение 9-Н

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

Дата составления заключения: **19.05.2025**

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2025

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Заключение
от 19 мая 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 казённого учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга») по вопросу изготовления заключения в отношении объекта - помещения 9-Н, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, дом 14, корпус 1, литера А.

Вместе с обращением представлены документы:

- копия Справки для расчета арендной платы от 21.01.2024;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 09.12.2024 №КУВИ-001/2024-298286076 (далее – Выписка из ЕГРН);
- копия Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.02.2025.

Перед ГБУ «ГУИОН» поставлен вопрос:

Предоставить заключение о характере произведенной перепланировки, наличии/отсутствии изменений границ объекта – помещения 9-Н, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, дом 14, корпус 1, литера А (далее – Объект), подготовленное на основании результатов обследования.

Общие сведения

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

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

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

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

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

С учётом п.5. ст. 141.1 ГК РФ, при перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.

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.

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. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в сведения ЕГРН о границах и (или) площади помещения (помещений) или осуществления государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на образованные помещения.

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.

Понятие изолированности помещений можно определить как ограничение помещения от остального объема здания за счет строительных конструкций и наличия отдельного входа.

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.

Изолированность - обязательное условие признания помещения жилым.

Требование изолированности жилого помещения заключается в том, что оно представляет собой конструктивно обособленную, функциональную часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющего обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования и не имеющего в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других жилых помещений (мест общего пользования). В ч. 2 ст. 15 ЖК РФ указано, что жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

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.

Согласно ст. 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с п. 34 ст. 26 указанного Федерального закона наличие неизолированности нежилого помещения не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, при этом в отношении жилого помещения действует требование как об изолированности, так и обособленности помещения.

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

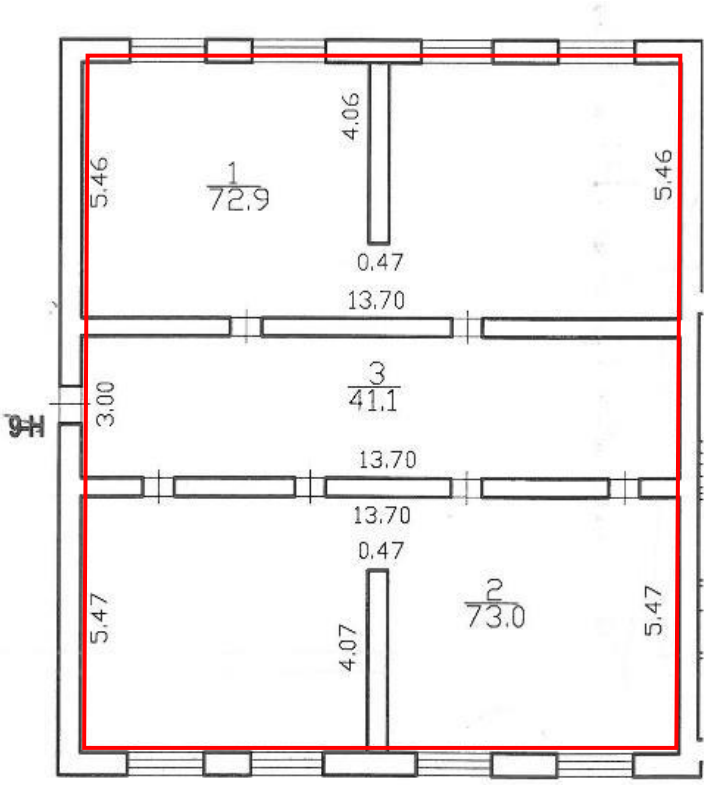
В отношении жилых помещений действует тот же принцип, что и в отношении нежилых помещений, с дополнительным условием наличия отдельного входа, позволяющего исключить доступ в помещение собственников (нанимателей) других помещений.

Исследование

Согласно представленной к обращению Выписке из ЕГРН в ЕГРН по вышеуказанному адресу содержатся сведения о помещении 9-Н площадью 187,0 кв.м кадастровый номер 78:40:0847602:2365, зарегистрировано право собственности от 17.06.2020 № 78:40:0847602:2365-78/035/2020-1.

План Объекта по данным Выписки из ЕГРН приведен на рисунке 1.

Фрагмент плана цокольного этажа



- границы помещения 9-Н

Рисунок 1

Сведения о здании по адресу: Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, дом 14, корпус 1, литера А и о помещениях, входящих в его состав, были переданы ГБУ «ГУИОН» в 2012 году в орган кадастрового учета для включения в государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 – ЕГРН).

При проведении технической инвентаризации здания в 2014 году помещения, входящие в состав общежития по рассматриваемому адресу, были учтены с буквенным обозначением «С»[1] - специализированное.

Помещению 9-Н, учтенному в качестве жилого помещения специализированного фонда, присвоен номер 7-С.

Общая площадь и наружные границы помещения 7-С не изменились, уточнен этаж расположения – помещение учтено на 1 этаже.

После 2014 года инвентаризация помещения 7-С ГБУ «ГУИОН» не проводилась.

В целях подготовки настоящего заключения ГБУ «ГУИОН» 12.03.2025 проведено визуальное обследование помещения 7-С, в ходе которого были

[1]Согласно письму Городского учреждения юстиции «Городское бюро регистрации прав на недвижимость» от 09.08.2002 № 1056ф номер помещения общежития может иметь буквенное обозначение, позволяющее установить, что объект относится к специализированному жилищному фонду.

выявлены изменения:

- устройство перегородок с дверными проемами в части помещения[2] 1 и ч.п. 2;

- монтаж перегородок в ч.п. 3, установка сантехнического оборудования (унитаз);

- закладка одного дверного проема между ч.п. 1 и ч.п. 3;

- отсутствие[3] дверных полотен между ч.п. 1 и ч.п. 3, между ч.п. 2 и ч.п. 3;

- закладка оконных проемов кирпичом со двора в ч.п. 1;

- частичная закладка оконного проема и оборудование лаза со двора в ч.п. 1;

- частичная закладка кирпичом дверного проема между ч.п. 2 и ч.п. 3;

- наличие в стене между ч.п. 2 и смежным помещением заваренной металлической двери и оконного проема, заложенного кирпичом;

- наличие ниши h > 2.00 м от пола в ч.п. 1 (ранее дверной проем);

- наличие транзитных труб;

- наличие заглубления в помещении (h=2.60/-0.68 м).

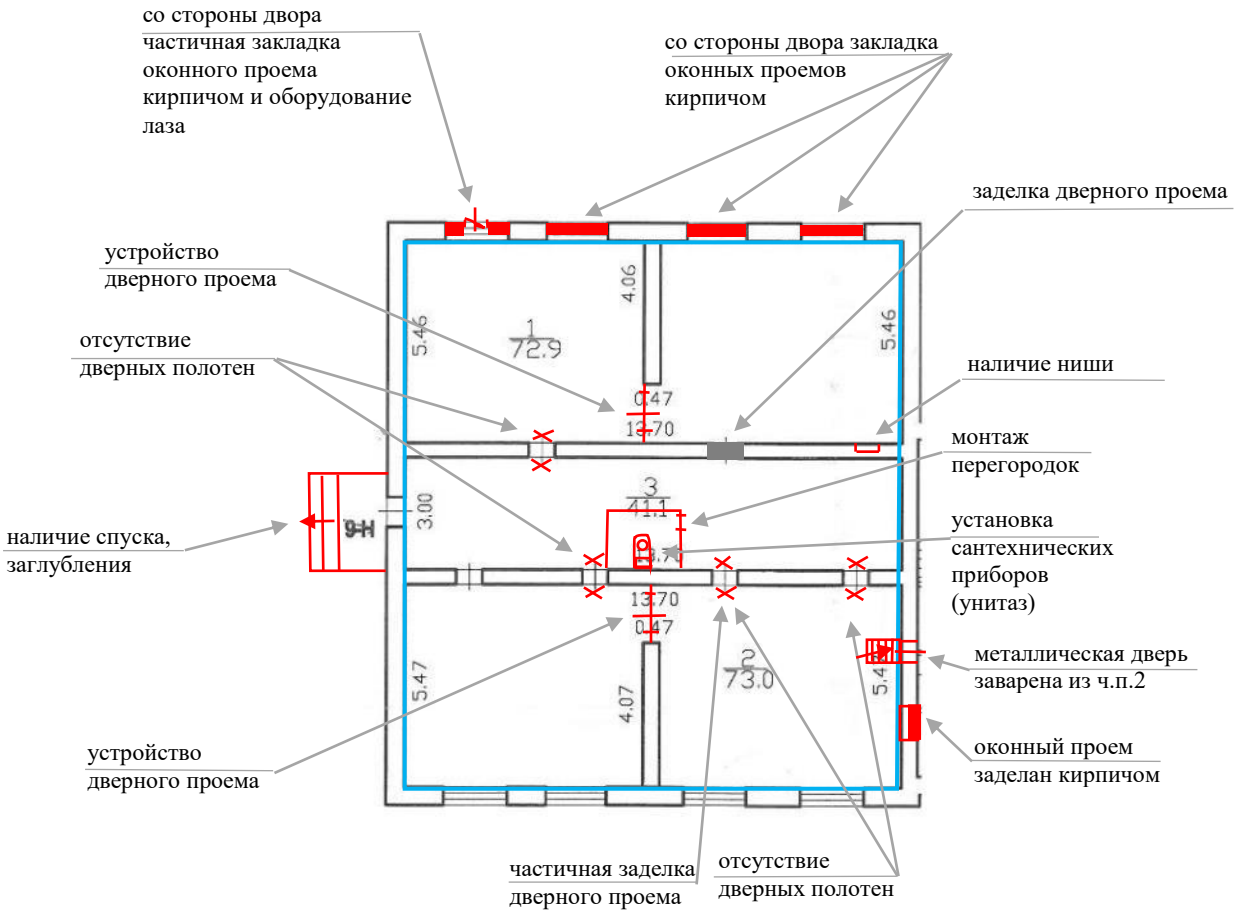
Документы, подтверждающие правомерность выполненных работ, в ГБУ «ГУИОН» не представлены.

План помещения 9-Н с изменениями 2025 года приведен на рисунке 2.

[2] Далее по тексту ч.п.

[3] Данные работы, по мнению ГБУ «ГУИОН», не являются перепланировкой, требующей согласования в установленном действующим законодательством порядке

Фрагмент плана цокольного этажа



— - границы помещения 9-Н

Рисунок 2

На основании результатов анализа данных ЕГРН, представленных документов и результатов проведенного обследования установлено отсутствие изменений границ помещения 9–Н, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, дом 14, корпус 1, литера А, сведения о котором содержится в ЕГРН.

Начальник ПИБ Южное
департамента кадастровой деятельности **М.Д. Ботева**

Исполняющий обязанности
заместителя директора **Е.К. Тричева**

Копысова М.В. тел.777-91-32 (2241)

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 «14» февраля 2025 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, к. 1, лит. А, пом. 9-Н
2. Площадь: 187 кв.м.
3. Этаж: 1
4. Входы: отдельный с улицы
5. Кадастровый номер: 78:40:0847602:2365
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 09.12.2024г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (унитаз) (фото №17).
В помещении проходят транзитные трубы.
Визуально выявлены перепланировки:
оконные проемы в ч.п.1 зашиты/заложены (фото №23).
в стене между ч.п.2 пом. и смежным помещением оборудован дверной проем, установлена металлическая дверь (фото №10,14).
в ч.п.3 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п. (фото №15-17).
дверной проем в стене между ч.п.1 и ч.п.3 заложен (фото №18).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42029992
Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 5л.

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

_____ Ястребов Д.А.
(подпись) (ФИО)

Акт согласован:

И.о. начальника отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

_____ Горбунов В.Д.
(подпись) (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 14.02.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, к. 1, лит. А, пом. 9-Н

Фото №1



Фото №2 (вход в помещение)



Фото №3 (ч.п.1)



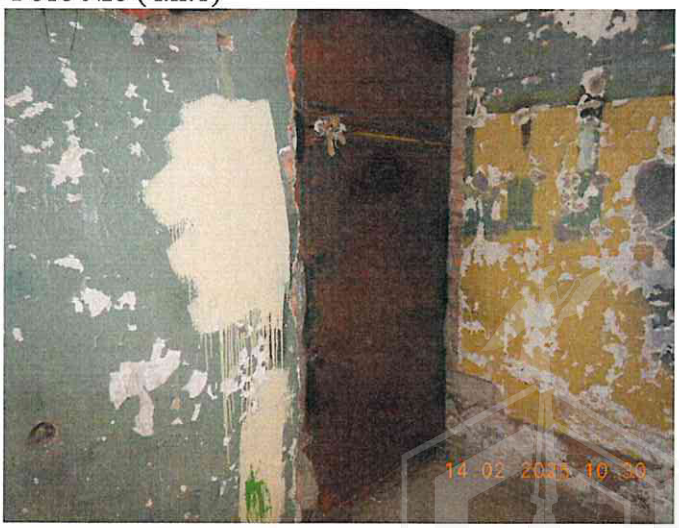
Фото №4 (ч.п.1)



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 14.02.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, к. 1, лит. А, пом. 9-Н

Фото №7 (ч.п.2)



Фото №8 (ч.п.2)



Фото №9 (ч.п.2)



Фото №10 (ч.п.2)



Фото №11 (ч.п.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 14.02.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, к. 1, лит. А, пом. 9-Н

Фото №13 (ч.п.2)



Фото №14 (ч.п.2)



Фото №15 (ч.п.3)



Фото №16 (ч.п.3)



Фото №17 (ч.п.3)

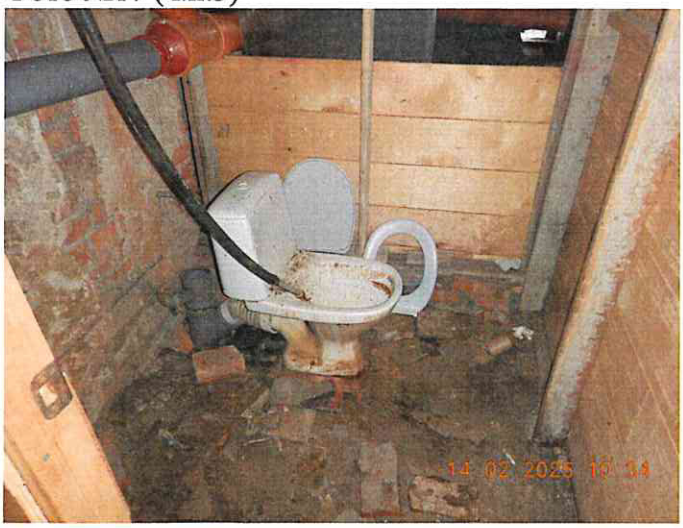


Фото №18 (ч.п.3)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 14.02.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, к. 1, лит. А, пом. 9-Н

Фото №19 (ч.п.3)



Фото №20 (ч.п.3)



Фото №21 (ч.п.3)



Фото №22 (ч.п.1)



Фото №23 (ч.п.1)



Фото №24 (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 14.02.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, к. 1, лит. А, пом. 9-Н

Фото №25



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
«ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ»
(СПб ГКУ ЦИОООКН)**

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

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

Очкивской О.С.

№01-43-8040/25-0-1 от 28.03.2025

№ 01-43-8040/25-0-0 от 27.03.2025
На № 04-07-7417/25-0-0 от 27.03.2025

На Ваше обращение сообщаем следующее:

Объекты по адресам:

– **Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 175, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Захаровых».

– **г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 1, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Е. Соколова (со служебным флигелем)».

– **г. Санкт-Петербург, Банковский переулок, дом 3, литера Б** на основании Распоряжения КГИОП № 1282-рп от 11.10.2024 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Железо-красочные ряды», входящего в состав ансамбля «Малый Гостиный Двор».

– **г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 8, литера А** на основании Распоряжения КГИОП № 10-33 от 20.10.2009 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом С.П. Неклюдова».

Объекты подлежат 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.

Объект по адресу:

– **г. Санкт-Петербург, улица Пионерстроя, дом 14, корпус 1, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Объект по адресу:

– **г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 32/1, 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)).

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).

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

24.12.2024

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

20.12.2024 № ИП-130-3172

На № 04-21-28516/24-0-0 от 09.12.2024

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерстроя, д. 14, корп. 1, лит. А, пом. 9-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Первый заместитель начальника Главного управления Д.Ю. Легенький

Сенюк Александр Александрович
8 (812) 247-09-36

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-67152/24-0-0
от 24.12.2024