



**МИНИСТЕРСТВО  
ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

КРАЕВОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ  
КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЛЯМИ И  
ИМУЩЕСТВОМ НА ТЕРРИТОРИИ  
ПРИМОРСКОГО КРАЯ»  
КГКУ «УЗИ»

ул. Бородинская, 12, каб.24, г. Владивосток, 690033

Телефон: (423) 200-95-85

E-mail: office@uzipk.ru

ОКПО 10243063, ОГРН 1122502002105

ИНН/КПП 2502045418/254301001

**А К Т**

**обследования (осмотра) объектов недвижимого имущества,  
расположенных по адресу: Приморский край,  
г. Владивосток, ул. Пограничная, д. 2,  
г. Владивосток, ул. Матросская 1-я, д. 11**

14.04.2022

г. Владивосток

На основании поручения министерства имущественных и земельных отношений Приморского края (далее – Министерство) от 04.04.2022 №20/4582 главным специалистом по проверке использования и сохранности имущества отдела по обеспечению управления и содержания имущества Приморского края краевого государственного казенного учреждения «Управление землями и имуществом на территории Приморского края» *О.Ю. Чередовой*, 12.04.2022 проведено обследование (осмотр) следующих объектов недвижимого имущества:

- нежилых помещений в здании с пристройками (лит. А, А1 – пристройка, А2 – пристройка), номера на поэтажном плане: 1-37; 1-3; 1, 16-25, 27-34; 1-34(И)), этажи: 1, 1-А1, 1-А2, междуэтажный – А1, 2, 3, общей площадью 1 510,1 кв.м, с кадастровым номером: 25:28:020021:503, расположенном по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Пограничная, д. 2;

- нежилого здания с кадастровым номером 25:28:010025:128, расположенном по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Матросская 1-я, д. 11.

## **I. Сведения об основных характеристиках объектов:**

### **1.1. Нежилое помещение.**

- наименование - нежилые помещения в здании (с пристройками, лит.А, А1-пристройка, А2-пристройка);

- кадастровый номер – 25:28:020021:503;

- общая площадь – 1 510,1 кв.м;

- год постройки – до 1918;

- назначение – нежилое помещение;

- адрес – Приморский край, г. Владивосток, ул. Пограничная, д. 2, 1-37; 1-3; 1,16-25,27-34; 1-34 (I);

- технические характеристики (согласно технического паспорта от 27.05.2005) – нежилое помещение размещено в трехэтажном кирпичном здании со скатной, железной крышей;

- сведения о правах – право собственности общества с ограниченной ответственностью «Атлантис»: запись регистрации от 04.04.2007 № 25-25-01/043/2007-269;

- ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

а) Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости на срок с 16.07.2019 по не определено, основание: определение об обеспечении иска от 02.07.2019 Дело № А51-11765/2008, выдавший орган: Арбитражный суд Приморского края, запись регистрации: от 16.07.2019 № 25:28:020021:503-25/001/2019-7;

б) Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости на срок с 16.07.2019 по не определено, основание: определение об обеспечении иска от 02.07.2019 Дело № А51-11765/2008, выдавший орган: Арбитражный суд Приморского края, запись регистрации: от 16.07.2019 № 25:28:020021:503-25/001/2019-8;

в) Запрещение регистрации, основание: определение суда от 05.04.2018 № А51-11765/2008, выдавший орган: Арбитражный суд Приморского края Судья А.К. Калягин, запись регистрации: от 18.04.2018 № 25:28:020021:503-25/006/2018-4;

г) Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости на срок с 18.04.2018, основание: определение суда от 05.04.2018 № А51-11765/2008, выдавший орган: Арбитражный суд Приморского края Судья А.К. Калягин, запись регистрации: от 18.04.2018 № 25:28:020021:503-25/006/2018-3;

д) Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости на срок с 17.10.2006 по не определено, основание: выписка из реестра от 27.03.1996, запись регистрации: от 17.10.2006 № 25-25-01/080/2006-95;

е) Аренда на срок с 01.01.2004 по 31.12.2010, арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Успех-ДВ», основание: договор аренды от 05.01.2004 № 8/04, запись регистрации: от 13.05.2005 № 25-25-01/056/2005-360;

б) Аренда на срок с 01.11.2002 по 31.12.2009, арендатор: общество с ограниченной ответственностью «Издательство «Новая Волна-Пресс», основание: договор аренды от 15.11.2002 № 429/02, запись регистрации: от 09.04.2003 № 25-1/00-133/2002-378.

## **1.2. Нежилое здание.**

- наименование - нежилое здание;
- кадастровый номер – 25:28:010025:128;
- общая площадь – 478 кв.м;
- год постройки – до 1917;
- назначение – нежилое помещение;
- адрес – Приморский край, г. Владивосток, ул. Матросская 1-я, д. 11;
- технические характеристики (согласно технического паспорта от 06.08.2005) – трехэтажное кирпичное здание с шиферной крышей;

- сведения о правах - право собственности Приморского края: запись регистрации от 28.21.2021 № 25:28:010025:128-25/056/2021-76;

- ограничение прав и обременение объекта недвижимости: - не зарегистрировано.

## **II. Результаты проведения осмотра.**

### **2.1. Нежилые помещения.**

#### **2.1.1. Техническое состояние объекта:**

внешнее состояние здания (фото 1 - 10 фототаблицы): объект представляет собой нежилые помещения в трехэтажном кирпичном здании, имеющим три входа, окна из ПВХ с остеклением частично с металлическими решетками на 1-м этаже. Здание окрашено.

Внешние дефекты здания (фото 1 - 10 фототаблицы): наружная отделка объекта повреждена: отслоение штукатурного слоя, трещины, кирпичная кладка деформирована, со следами выветривая швов и увлажнения. На стенах здания установлены рекламные (информационные) вывески (фото 1, 2, 4 – 6 фототаблицы).

Внутреннее состояние нежилого помещения (фото 11 - 146 фототаблицы): потолок - частично подвесной потолок (армстронг), частично - известковое покрытие, частично лакокрасочное покрытие, частично из плитки ПВХ; напольное покрытие – частично керамическая плитка, частично линолеум, частично ковровое покрытие, частично плитка из ПВХ; стены – лакокрасочное покрытие, частично из плитки ПВХ, частично керамическая плитка, частично обои.

Выявлены внутренние дефекты: на потолке имеются следы потеков, отслоение плитки ПВХ, отсутствие потолочной плитки, повреждение, трещины (фото 12, 22, 24, 32, 36, 86, 102, 105, 112, 114, 120, 126, 144 - 146 фототаблицы), следы увлажнения возможного грибкового поражения (фото 26 фототаблицы); на стенах имеются трещины, отслоение и загрязнение штукатурного и лакокрасочного покрытия, обоев (фото 16, 17, 21, 23, 24, 27, 31, 33, 37, 40, 41, 47, 53, 66, 71, 74, 76, 102, 105, 109, 110, 134, 139, 141, 145 фототаблицы),

на 3-м этаже на стене отсутствует рамка для розетки (фото 135 фототаблицы); повреждение напольного покрытия (стертость, трещины), сколы либо отсутствие керамической плитки (фото 56, 61, 65, 73, 74, 84, 89, 106, 108, 110, 111, 113, 138, 143 фототаблицы). Захламлены помещения №№ 3, 32, 33, 36 на поэтажном плане первого этажа (фото 18, 24, 28, 29 фототаблицы); помещение № 14 на поэтажном плане третьего этажа (фото 113 фототаблицы).

Осуществить осмотр помещений первого этажа номера на поэтажном плане №№ 4, 11, 37 не представилось возможным по причине отсутствия ключей.

Выявлены изменения объемно-планировочных решений:

- в помещениях №№ 2, 3, 6, 19, 21, 27 на поэтажном плане первого этажа выполнены межкомнатные перегородки, выполнены дверные проемы (фото 17, 19, 35, 64, 69 фототаблицы);

- в помещениях №№ 8, 10, 21, 22 на поэтажном плане первого этажа демонтированы межкомнатные перегородки (фото 56, 69 фототаблицы)

- в помещениях №№ 14, 30 на поэтажном плане первого этажа заложен дверной проем, вместо оконных проемов установлены дверные проемы, крыльцо (фото 1, 10, 46 фототаблицы);

- в помещениях №№ 9 – 13, 15, 16, 21, 22, 27 – 29 на поэтажном плане первого этажа заложены дверные проемы (фото 43 – 45, 54, 63, 64, 69 фототаблица);

- в помещениях №№ 9, 11 - 15, 21, 27 - 30, 31, 35 на поэтажном плане первого этажа выполнены дверные проемы (фото 46, 54, 62, 66, 68, 79 фототаблицы);

- в помещениях №№ 19 – 23 на поэтажном плане первого этажа выполнены оконные проемы (фото 68, 69, 71, 77, 78 фототаблицы);

- в помещениях №№ 18, 30 на поэтажном плане первого и второго этажей установлен лестничный марш между этажами (фото 99 фототаблицы);

- в помещениях №№ 16, 17, 18, 22, 25, 29 на поэтажном плане второго этажа заложены оконные и дверной проемы, демонтированы межкомнатные перегородки (фото 92, 95, 101 фототаблицы);

- в помещениях №№ 16, 17 на поэтажном плане второго этажа выполнены оконные проемы (фото 90, 91 фототаблицы);

- в помещениях №№ 17, 18, 28 на поэтажном плане второго этажа выполнены дверные проемы (фото 90, 93 фототаблицы);

- в помещениях №№ 16 – 18 на поэтажном плане второго этажа выполнены межкомнатные перегородки, дверные проемы (фото 93, 94, 96 – 98 фототаблицы);

- в помещениях №№ 2, 16 – 18 на поэтажном плане третьего этажа заложены дверные проемы (фото 107, 132 фототаблицы);

- в помещениях №№ 15, 16 на поэтажном плане третьего этажа выполнен дверной проем (фото 129 фототаблицы).

2.1.2. Техническое состояние инженерных сетей: в здании предусмотрено электроснабжение, теплоснабжение, водоотведение. На момент проверки в помещениях №№ 28, 29 на поэтажном плане третьего этажа наблюдалось провисание проводов, отсутствовало электроснабжение. На первом и втором этажах не работали санузлы. В остальных помещениях все системы находились в рабочем состоянии.

### 2.1.3. Использование объекта:

На момент осмотра помещения в здании:

- 1-й этаж, на поэтажном плане - номер 2, используется под юридический офис и зеркальный лабиринт Иллюзия (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 2, 13 фототаблицы);

- 1-й этаж, на поэтажном плане - номер 6, используется под фотостудию «TREND» (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте) (фото 34 фототаблицы);

- 1-й этаж, на поэтажном плане - номер 16, используется под комнату смеха (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 42 фототаблицы);

- 1-й этаж, на поэтажном плане - номер 17, используется под салон «Живая книга» самозанятой гражданкой (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, также предоставлен договор от 01.04.2022 № 01-04/2022 субаренды нежилого помещения на физическое лицо Лучеясную Раду Дмитриевну) (фото 32 фототаблицы);

- 1-й этаж, на поэтажном плане - номера 21-23, 27-34, используется под кафе-караоке «Вагхат» (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, также представителем предприятия предоставлен договор от 01.11.2021 № 01-11/2021 субаренды нежилого помещения на ООО «Дельта-В») (фото 1 фототаблицы);

1-й этаж, на поэтажном плане - номер 7, используется под магазин «Mom's baby» индивидуальным предпринимателем Тринадцатко Надеждой Сергеевной (предоставлен договор от 01.11.2021 № 16-02/2020 субаренды нежилого помещения) (фото 57, 58 фототаблицы);

1-й этаж, на поэтажном плане - номера 8, 10 используется под магазин «Futsal clane» индивидуальным предпринимателем Роговым Константином Владимировичем (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 55, 56 фототаблицы);

1-й этаж, на поэтажном плане - номера 51 - 53 используется под клуб виртуальной реальности «VR FLOW» индивидуальным предпринимателем Бондаренко Николаем Николаевичем (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 55, 56 фототаблицы);

1-й этаж, на поэтажном плане - номер 15 используется под студию праздничного оформления и подарков «AIR MIX» самозанятой гражданкой Скориковой Александрой Алексеевной (на момент осмотра

помещение освобождалось) (фото 48 - 50 фототаблицы);

- междуэтажное помещение, на поэтажном плане – номера 1 – 3, используется под ателье для пошива штор (документы-основания использования нежилого помещения не предоставлены) (фото 83 – 85 фототаблицы);

- 2-й этаж, на поэтажном плане - номера 16-25, 27-30, используется под кафе-караоке «Barhat» (представителем предприятия предоставлен договор от 01.11.2021 № 01-11/2021 субаренды нежилого помещения на ООО «Дельта-В») (фото 90 – 101 фототаблицы);

- 3-й этаж, на поэтажном плане - номер 5, используется под предоставление бухгалтерских услуг ООО «ГЕРМЕС» (информация об арендаторе указана со слов представителя предприятия, документы-основания использования нежилого помещения не представлены)) (фото 121 - 122 фототаблицы);

- 3-й этаж, на поэтажном плане - номер 7, используется ООО «Азиатское торговое агентство» (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, документы-основания использования нежилого помещения не представлены)) (фото 124 фототаблицы);

- 3-й этаж, на поэтажном плане - номер 8, используется под студию тату «Джеронимо» самозанятым гражданином (информация об арендаторе указана со слов гражданина, находящегося в помещении на момент осмотра, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 129 фототаблицы);

- 3-й этаж, на поэтажном плане - номера 17 - 20, используется под студию «Школа барабанов» индивидуальным предпринимателем Сухановым Дмитрием Александровичем (информация об арендаторе указана со слов гражданина, находящегося в помещении на момент осмотра, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 130 - 132 фототаблицы);

3-й этаж, на поэтажном плане - номера 10 - 12, используется под студию



«Синичка» индивидуальным предпринимателем Поповой Екатериной Эдуардовной (предоставлен договор от 01.08.2021 №01-08/2021 субаренды нежилого помещения) (фото 115 - 118 фототаблицы);

3-й этаж, на поэтажном плане - номера 23 - 33, используется под студию «Икра Клуб» индивидуальным предпринимателем Тумановым Аркадием Петровичем (информация об арендаторе указана на основании информации, полученной посредством телефонной связи, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 136 - 146 фототаблицы);

3-й этаж, на поэтажном плане - номера 23 - 33, используется под учебный центр «Фантазия-Вл» (информация об арендаторе указана на основании рекламной (информационной) вывески на объекте, документы-основания использования нежилого помещения не представлены) (фото 123 фототаблицы).

Иные помещения в здании не имели рекламных вывесок и были свободны.

### 3.1. Нежилое здание.

#### 3.1.1. Техническое состояние объекта:

внешнее состояние здания (фото 152 - 156 фототаблицы): объект представляет собой трехэтажное здание частично из кирпича, частично из шлакоблоков с подвальным помещением, имеющее два входа, в оконных проемах частично деревянные рамы и из ПВХ без остекления.

Выявлены внешние дефекты (фото 152 – 156 фототаблицы): стены объекта имеют выветривание швов и разрушение кирпичной кладки. Остекление оконных рам частично отсутствует, частичное отсутствие оконных коробов.

Здание находится в аварийном состоянии, в связи с чем доступ в здание ограничен. Провести осмотр здания изнутри не представилось возможным.

Выявлены изменения объемно-планировочных решений с внешней стороны здания:

- в помещениях №№ 2, 10 на поэтажном плане второго этажа заложены два оконных проема (фото 155 фототаблицы);

- в помещении № 3 на поэтажном плане второго этажа выполнен оконный

проем (фото 153 фототаблицы);

- в помещении № 2 на первом этаже поэтажного плана заложен оконный проем (фото 152 фототаблицы).

3.1.2. Техническое состояние инженерных сетей: в здании предусмотрено электроснабжение, теплоснабжение. Доступ в здание ограничен, определить состояние систем не представилось возможным.

3.1.3. Использование объекта: здание не используется, использование третьими лицами не выявлено. Объект находится на хранении у краевого государственного бюджетного учреждения «Агентство по использованию и сохранению имущества Приморского края» на основании договора от 30.12.2021 б/н безвозмездного хранения недвижимого имущества.

- Приложение: 1) Фототаблица на 80 л. в 1 экз.;
- 2) Выписка из ЕГРН на 13 л. в 1 экз.;
  - 3) Графическая часть на 4 л. в 1 экз.;
  - 4) Фотоотчет на 73 л. в 1 экз.;
  - 5) Копия договора от 01.04.2022 № 01-04/2022 субаренды нежилого помещения на 5 л. в 1 экз.;
  - 6) Копия договора от 01.08.2021 № 01-08/2021 субаренды нежилого помещения на 4 л. в 1 экз.;
  - 7) Копия договора от 01.11.2021 № 16-02/2020 субаренды нежилого помещения на 4 л. в 1 экз.;
  - 8) Копия договора от 01.11.2021 № 01-11/2021 субаренды нежилого помещения на 4 л. в 1 экз.;
  - 9) Карточка клиента ООО «Дельта-В» на 1 л. в 1 экз.



О.Ю. Чередова