



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

30.01.2018

№ 47

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства магазина по адресу: Приморский район, муниципальный округ Озеро Долгое, ул.Ильюшина, участок 81

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.05.2004 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования» Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:34:0004128:10943, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Приморский район, муниципальный округ Озеро Долгое, ул.Ильюшина, участок 81, для строительства магазина (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – аукцион).

2. Определить, что:

2.1. Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 14 800 000 руб.

2.2. Форма подачи заявки на участие в аукционе – открытая.

2.3. Размер задатка составляет 2 960 000 руб.

3. Установить, что организатором аукциона выступает акционерное общество «Фонд имущества Санкт-Петербурга» (далее - АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»).

4. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» в месячный срок разместить и опубликовать извещение о проведении аукциона на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

5. АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона:

5.1. Размещение извещения о проведении аукциона на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://torgi.gov.ru>.

5.2. Опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов в Санкт-Петербурге.

КИО СПб

Вх. № 9465-12 01.02.2018

6. Предоставить участнику аукциона, признанному победителем аукциона, или иному лицу, с которым договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях подлежит заключению в соответствии с пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Инвестор), в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

7.1. В десятидневный срок со дня, определенного в соответствии с пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации, направить Инвестору три экземпляра подписанного проекта договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее - Договор).

7.2. Предусмотреть в Договоре инвестиционные условия в соответствии с приложением к настоящему постановлению, ответственность за их нарушение, а также ответственность Инвестора за нарушение следующих сроков:

срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования, - 7 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 16 месяцев со дня подписания Договора.

8. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

9. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. и вице-губернатора Санкт-Петербурга - председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Мокрецова М.П. по принадлежности вопросов.

Губернатор
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко



Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 30.01.2018 № 47

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве магазина по адресу:
Приморский район, муниципальный округ
Озеро Долгое, ул.Ильюшина, участок 81

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:34:0004128:10943, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Приморский район, муниципальный округ Озеро Долгое, ул.Ильюшина, участок 81 (далее – земельный участок), для строительства магазина по адресу: Приморский район, муниципальный округ Озеро Долгое, ул.Ильюшина, участок 81 определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 32 месяца.





814-99

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

22.07.2008№ 894

**Об утверждении проекта планировки
с проектом межевания территории,
ограниченной Комендантским пр.,
ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов,
Долгоозерной ул., в Приморском районе**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории, ограниченной Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства) согласно приложению № 2.

1.3. Положение о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территорий) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе (границы земельных участков) согласно приложению № 5.

3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.

Губернатор
Санкт-Петербурга



В.И.Матвиенко



ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной
Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.,
в Приморском районе

(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, границы
зон планируемого размещения объектов капитального строительства)


Долгоозерная ул.


Комендантский пр.

пр. Авиаконструкторов



Условные обозначения

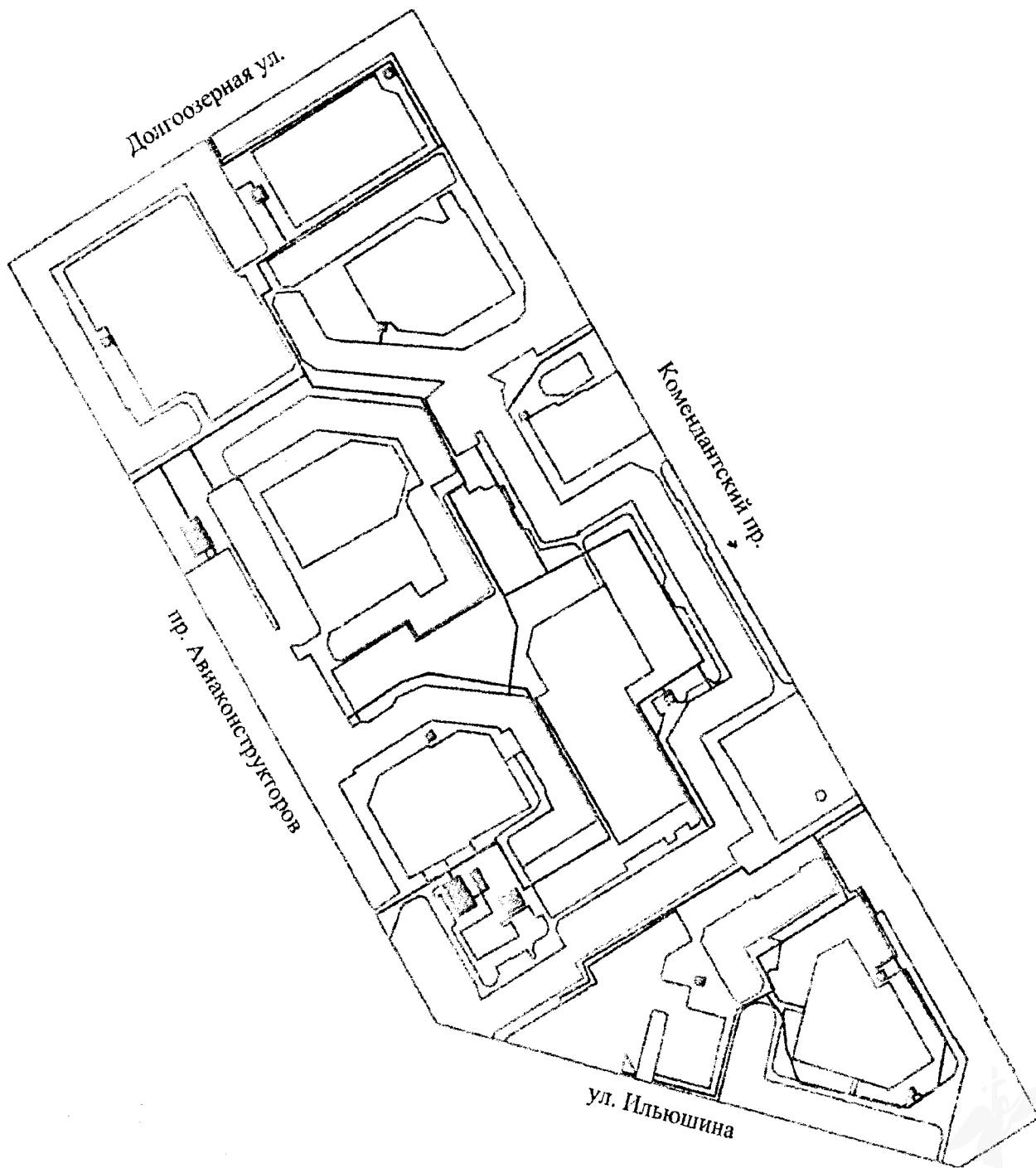
 - линии, обозначающие дороги, улицы, проезды

 - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства



ЧЕРТЕЖ
планировки территории, ограниченной
Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.,
в Приморском районе

(красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры)



Условные обозначения

- - красные линии
- - линии связи
- - объекты инженерной инфраструктуры



Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 22.07.2008 № 894

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Комендантским пр., ул.Ильюшина, пр.Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе (далее – территории), являются:

- с юга – ул.Ильюшина;
- с северо-запада – Долгоозерная ул.;
- с юго-запада – пр.Авиаконструкторов;
- с северо-востока – Комендантский пр.

2. Площадь территории в красных линиях составляет 38,43 га.

Коэффициент застройки – 0,17.

Плотность застройки – 13 984 кв.м общ.пл./га.

3. Характеристика планируемого развития территории, систем социального обслуживания, параметры застройки.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение	Площадь участка, га	Площадь застройки, га	Максимальная этажность, эт.
1	2	3	4	5	6
1. Застроенные земельные участки					
1.1	1	Объект образования	2,05	0,41	3
1.2	2	Детское дошкольное учреждение	0,96	0,15	2
1.3	3	Многоквартирный жилой дом	0,70	0,26	10
1.4	4	Детское дошкольное учреждение	0,97	0,15	2
1.5	5	Канализационная насосная станция	0,53	0,05	1
1.6	5а	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.7	6	Детское дошкольное учреждение	0,80	0,15	2
1.8	7	Объект коммунального хозяйства	0,28	0,08	2
1.9	8	Объект торговли	0,10	0,05	2
1.10	9	Объект торговли	0,19	0,08	2
1.11	10	Объект торговли	0,53	0,35	2
1.12	11	Объект торговли	0,43	0,21	2
1.13	12	Многоквартирный жилой дом	1,24	0,56	16
1.14	13	Объект образования	1,02	0,15	2
1.15	14	Объект образования	1,52	0,29	3
1.16	18	Многоквартирный жилой дом	0,35	0,13	16
1.17	19	Объект торговли	0,35	0,15	1
1.18	21	Многоквартирный жилой дом	0,40	0,15	10
1.19	22	Многоквартирный жилой дом	0,53	0,25	22
1.20	23	Многоквартирный жилой дом	0,48	0,21	12
1.21	24	Многоквартирный жилой дом	0,26	0,09	12

1	2	3	4	5	6
1.22	25	Многоквартирный жилой дом	0,49	0,18	10
1.23	26	Многоквартирный жилой дом	0,60	0,21	9
1.24	27	Многоквартирный жилой дом	0,76	0,29	16
1.25	28	Многоквартирный жилой дом	0,43	0,09	9
1.26	29	Многоквартирный жилой дом	0,23	0,09	10
1.27	30	Многоквартирный жилой дом	0,25	0,09	10
1.28	31	Многоквартирный жилой дом	0,43	0,17	10
1.29	32	Многоквартирный жилой дом	1,26	0,47	9
1.30	34	Многоквартирный жилой дом	0,34	0,14	16
1.31	38	Многоквартирный жилой дом	0,47	0,18	16
1.32	39	Объект торговли	0,16	0,05	2
1.33	40	Объект коммунального хозяйства	0,18	0,06	1
1.34	41	Многоквартирный жилой дом	0,66	0,25	10
1.35	42	Многоквартирный жилой дом	0,46	0,21	1
1.36	43	Многоквартирный жилой дом	0,29	0,09	9
1.37	44	Многоквартирный жилой дом	0,66	0,25	9
1.38	45	Спортивные площадки и сооружения	0,09	0,09	
1.39	17	Здание медицинского центра с аптекой, встроенная трансформаторная подстанция	0,49	0,13	7
1.40	47	Многоквартирный жилой дом	0,41	0,23	17
1.41	48	Многоквартирный жилой дом	0,51	0,21	10
1.42	49	Многоквартирный жилой дом	0,38	0,21	10
1.43	50	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.44	51	Объект коммунального хозяйства	0,015	0,01	1
1.45	52	Трансформаторная подстанция	0,0049	0,005	1
1.46	53	Объект коммунального хозяйства	0,03	0,02	1
1.47	54	Трансформаторная подстанция	0,005	0,01	1
1.48	55	Трансформаторная подстанция	0,005	0,01	
1.49	56	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.50	58	Объект коммунального хозяйства	0,05	0,05	1
1.51	59	Трансформаторная подстанция	0,01	0,01	1
1.52	60	Распределительная трансформаторная подстанция	0,03	0,03	1
1.53	62	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.54	63	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.55	65	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.56	66	Трансформаторная подстанция	0,005	0,005	1
1.57	74	Вентиляционная шахта метрополитена	0,006	0,006	-
2. Формируемые земельные участки, предоставляемые физическим и юридическим лицам для строительства					
2.1	15	Здание кинотеатра с элементами культурно-выставочного, спортивно-досугового центра, встроенная трансформаторная подстанция	0,79	0,48	4
2.2	16	Объект торговли	0,40	0,10	2
2.3	20	Детское дошкольное учреждение	0,87	0,08	2
3. Формируемые земельные участки, предназначенные для рекреационных целей					
3.1	67	Для рекреационных целей	0,82	-	-
3.2	68	Для рекреационных целей	0,17	-	-
3.3	69	Для рекреационных целей	0,23	-	-
3.4	70	Для рекреационных целей	0,02	-	-
3.5	71	Для рекреационных целей	0,09	-	-
3.6	72	Для рекреационных целей	3,21	-	-
3.7	73	Для рекреационных целей	0,19	-	-

4. Характеристика развития систем транспортного обслуживания территории.

На территории предусматриваются внутриквартальные проезды, открытые автостоянки временного хранения автомобилей и встроенные автостоянки на 1011 машиномест.

5. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 69 куб.м/сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения.

Водоотведение – 105 куб.м/сутки предусматривается в систему коммунальной канализации.

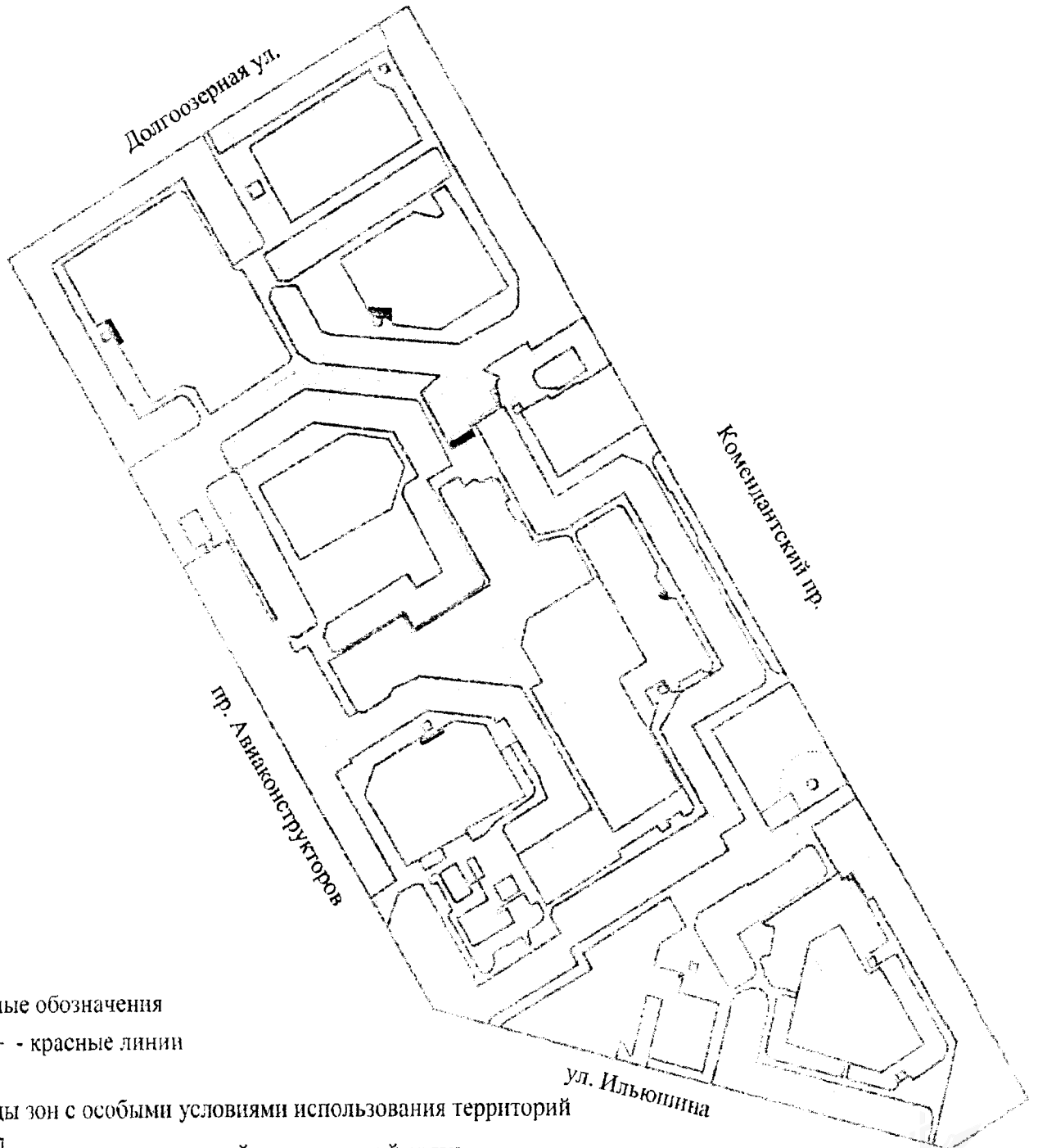
Электроснабжение – 2300 кВА предусматривается от системы коммунального электроснабжения.

Теплоснабжение – 2,69 Гкал/час предусматривается от системы коммунального теплоснабжения.

Предусматриваются встроенные трансформаторные подстанции на земельных участках № 15 и 17.










ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной
Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.,
в Приморском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территорий)

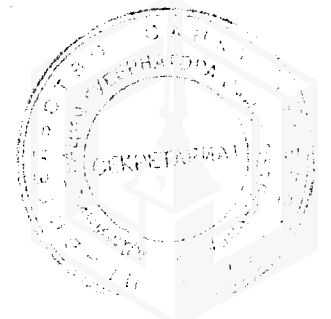


Условные обозначения

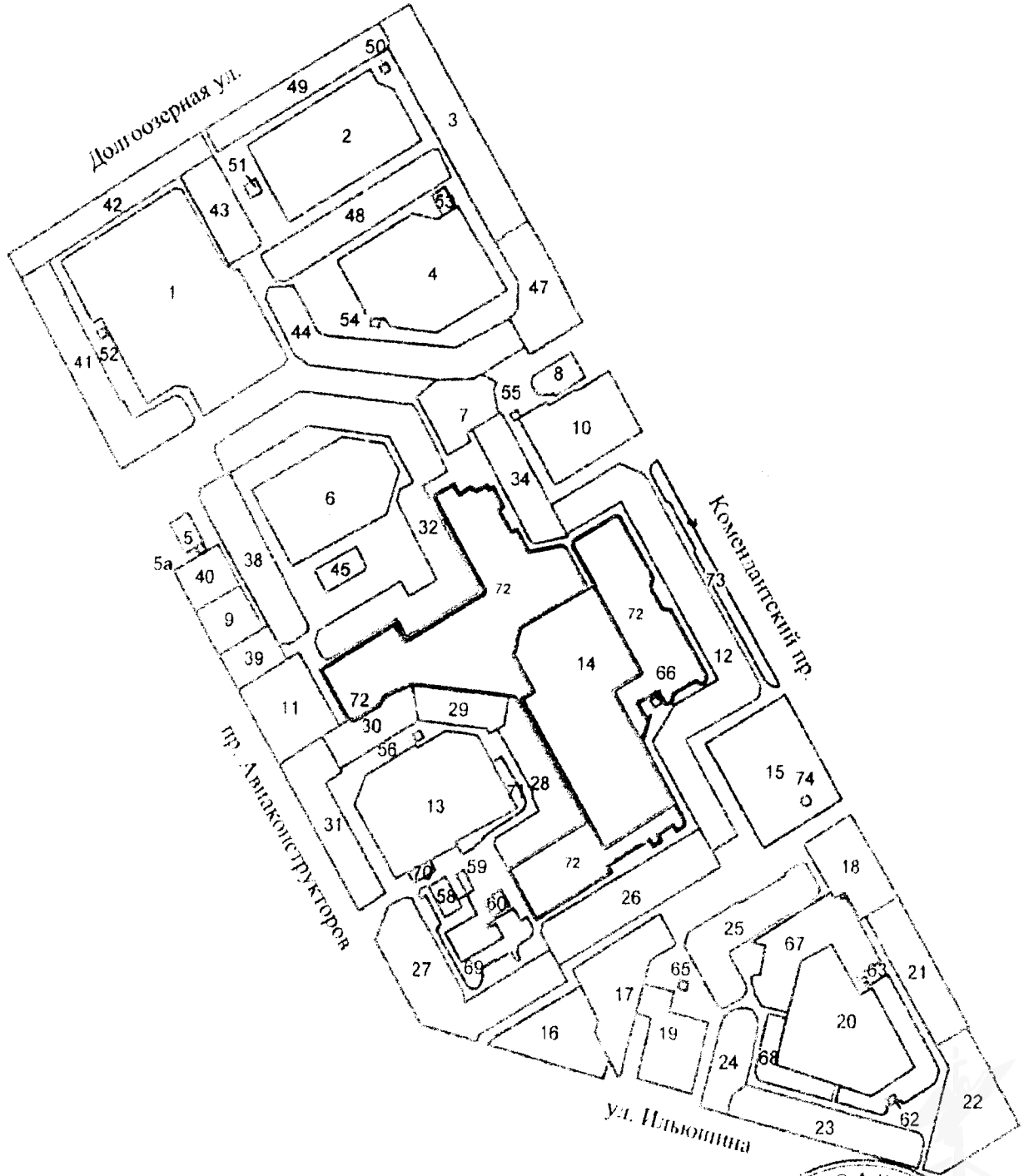
— - красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территорий



-  - охранная зона линий и сооружений связи
-  - охранная зона тепловых сетей
-  - охранная зона канализационных сетей
-  - охранная зона водопроводных сетей
-  - техническая и охранная зона метрополитена
-  - охранная зона кабельных линий электропередачи
-  - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений



ЧЕРТЕЖ
межевания территории, ограниченной
Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.,
в Приморском районе
(границы земельных участков)



Условные обозначения

-  - границы застроенных земельных участков
-  - границы формируемых земельных участков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

04.10.2017

№ 212-228

Об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков

В соответствии с частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и заявлением Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»:

1. Установить, что указанное в заявлении разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004128:10943, по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81 «объект торговли» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.4, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

2. Решение, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения, является основанием для внесения изменений в сведения единого государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

3. Признать утратившим силу распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.10.2016 № 212-226 «Об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, улица Ильюшина, участок 2 (западнее дома 3, корпус 1, литера А по улице Ильюшина) классификатору видов разрешенного использования земельных участков».

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Соколова П.С.

Председатель Комитета –
главный архитектор
Санкт-Петербурга

В.А. Григорьев





ВХОДЯЩИЙ 46550/17

11 ОКТ 2017

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

ПРИНЯТО В 14 Ч 50 МИН

пл. Ломоносова, д. 2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: <http://www.kga.gov.spb.ru>
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23
ИНН/КПП 78300

Санкт-Петербургское
государственное бюджетное
учреждение
«Управление инвестиций»

наб. реки Мойки, д. 76,
Санкт-Петербург, 190000

Комитет по градостр. и арх.
№ 221-2-28052/17
от 11.10.2017



№ _____
На № 42101/17

Индивидуальный реестровый номер 914-99/1

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее - СПб ГБУ «УИ») от 19.09.2017 № 42101/17 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельных участков в градостроительном регламенте территориальной зоны ТЗЖ2 - жилой зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия, и сообщает.

Распоряжением Комитета от 04.10.2017 № 212-228 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 19.09.2017 № 42101/17, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

В соответствии с указанным распоряжением Комитета вид разрешенного использования «объект торговли» отнесен к виду разрешенного использования «магазины» код 4.4.

Вид разрешенного использования с кодом 4.4, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТЗЖ2.

Исполняющий обязанности
первого заместителя
председателя Комитета

С.А.Семенов



22 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 16 Ч 45 МИН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ
 ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
 САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ
 С ИНВЕСТОРАМИ**

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
 Санкт-Петербург, 191060
 Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
 E-mail: in@commim.spb.ru
 ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
 ОГРН 1027809244561
 ИНН 7832000076/КТПП 784201001

22.09.2017 № 94001-39

На № _____ от _____

Заместителю директора
 по развитию территорий
 СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

наб. реки Мойки, д. 76,
 Санкт-Петербург, 190000

Индивидуальный реестровый номер
 инвестиционного проекта (ИРН) 914-99/1

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваши обращения от 26.07.2017 № 32331/17 и от 09.08.2017 № 35254/17 (индивидуальный реестровый номер ИП 914-99/1), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 04.09.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, (территория, ограниченная Коменданским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.; ФЗУ №16)),

(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка)

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81,

(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка по заявлению)

с кадастровым номером 78:34:0004128:10943 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: учтенный).

относится к категории земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: магазины,

имеет площадь 4020 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: Охранная зона канализационных сетей, Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, Охранная зона водопроводных сетей.

В границах испрашиваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства):

Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения	Статус кадастровых сведений

		объектов недвижимости	сведений в ЕГРН
1	78:34:0000000:8393 (частично)	г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Приморского района, литера А	Ранее учтенный

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории, ограниченной Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.07.2008 №894 (формируемый земельный участок № 16).

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 62581149 рублей, была определена 27.07.2017.

На испрашиваемый земельный участок зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, договорными отношениями с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) не обременен.

На объект недвижимости с кадастровым номером 78:34:0000000:8393 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, передан на праве хозяйственного ведения ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга".

Сведения о наличии разрешения на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной собственности, отсутствуют.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ:

- застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии;
- территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении.

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Испрашиваемый земельный участок расположен вне границ территории, зарезервированной для государственных нужд.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

Заявления о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, или заявления о предоставлении для целей, не связанных со строительством, с указанием сведений о принятии решения об отказе в предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, или решения об отказе в предоставлении для целей, не связанных со строительством, не поступали.

Заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка для целей, не связанных со строительством, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для целей, не связанных со строительством, не поступали.

Информационное сообщение о проведении аукциона для целей, не связанных со строительством, не публиковалось.

Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004128:1109 снят с государственного кадастрового учета 28.07.2017.

В соответствии со статьей 39.27 Земельного кодекса Российской Федерации и проектом межевания территории, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.07.2008 №894, осуществлено перераспределение земель и земельного участка с кадастровым номером 78:34:0004128:1109, площадью 725 кв.м, по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ильюшина, квартал 28, находящихся в государственной собственности. Образованному 27.07.2017 земельному участку площадью 4020 кв.м, по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, присвоен кадастровый номер 78:34:0004128:10943.

Необходимость уточнения границ земельного участка в соответствии с требованиями Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости»: отсутствует.

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок): отсутствует.

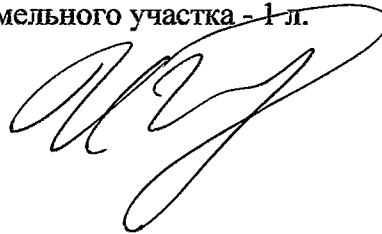
планировки с проектом межевания территории утвержден постановлением Правительства от 22.07.2008 № 894. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 27.07.2017.

Распоряжение Комитета о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, не издавалось.

В связи со вступлением в силу с 03.07.2017 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2017 № 304 «О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 16.02.2015 № 98, от 23.03.2016 № 207», предоставление информации о фактическом использовании испрашиваемого земельного участка не относится к компетенции Комитета.

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Заместитель начальника Управления



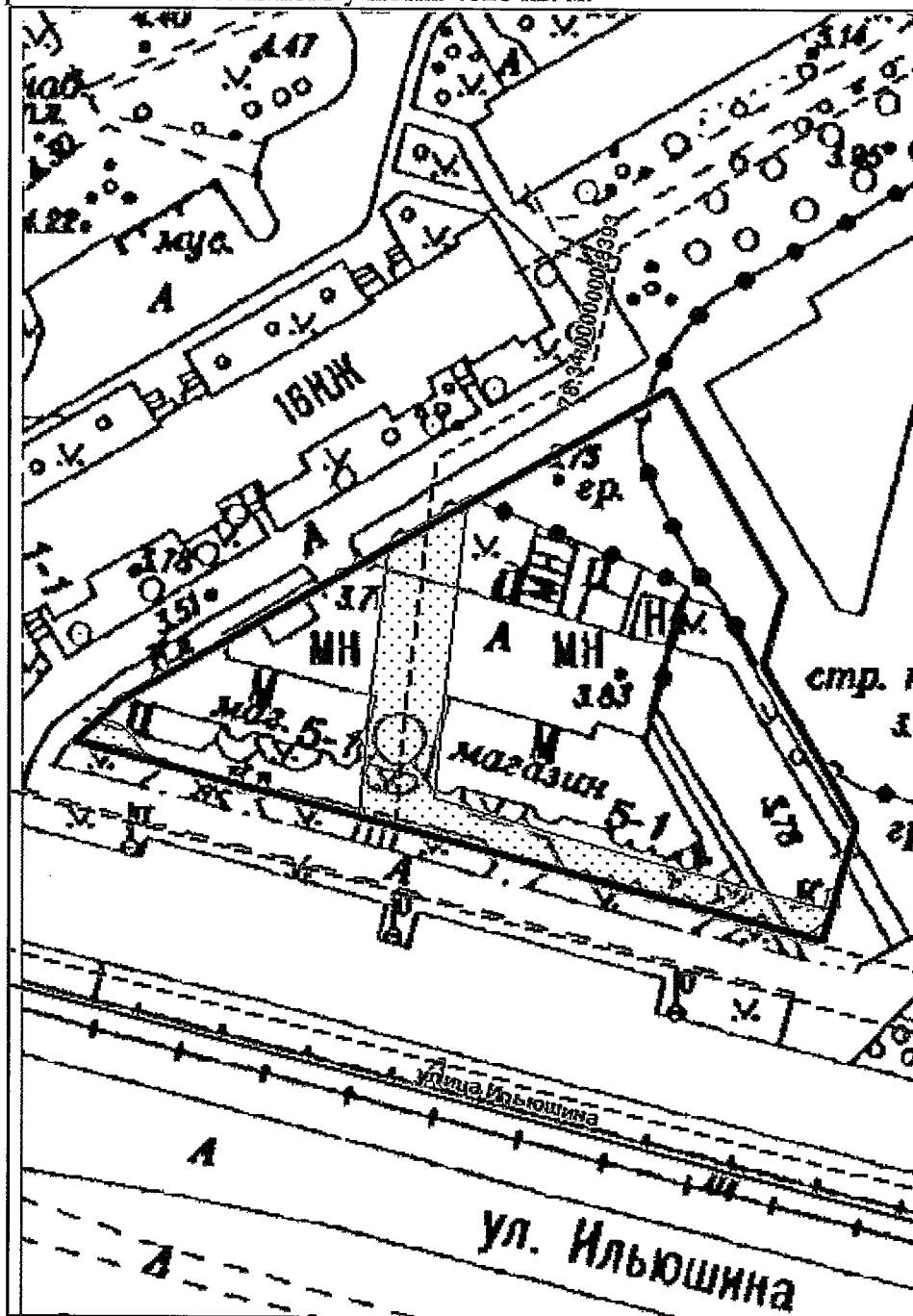
И.В.Щукина



Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица
Ильюшина, участок 81 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург,
муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, (территория,
ограниченная Коменданским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиастроителей, Долгоозерной
ул.; ФЗУ №16)




Кадастровый номер 78:34:0004128:10943

Площадь испрашиваемого земельного участка 4020 кв. м.

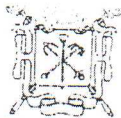


М 1:1000

Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет
- Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет**
-  сооружения





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования земельного участка

г. Санкт-Петербург

«05» сентября 2017 года

Обследование начато в: «16» ч. «25» мин.

Обследование окончено в: «16» ч. «30» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 01 «сентября» 2017г. № 1933-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом Отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Ботмановым Э.И. и специалистом 1-й категории Отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества северных районов Санкт-Петербурга Липаткиной Е.В.

(должность, ФИО)

в присутствии _____
проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ильюшина, участок 81, (территория, ограниченная Коменданским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.; ФЗУ №16) (далее – Участок)

(адрес/местоположение Участка)

Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:34:0004128:10943

Вид разрешенного использования Участка: Магазины

Площадь Участка: 4020 кв.м

Реестровый номер (при наличии): отсутствует

Основание пользования (при наличии): отсутствует

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация

В результате проведения обследования установлено: Участок не огорожен, доступ на него не ограничен. Участок используется для парковки легковых автомобилей. На Участке расположены элементы благоустройства: часть территории Участка выложена кафельной плиткой.

По сведениям информационных систем КИО Участок находится в собственности Санкт-Петербурга с 28.07.2017, договорными отношениями не обременён. Участок образован 27.07.2017 путем перераспределения, предыдущий кадастровый номер 78:34:0004128:1109. Земельный участок с кадастровым номером 78:34:0004128:1109 зарегистрирован в Реестре собственности Санкт-Петербурга за № 0025К300115757.

Таким образом, в результате обследования признаков нарушений земельного законодательства не выявлено.

Ведущий специалист

(должность лица проводившего обследование)

(подпись)

/ Э.И. Ботманов /

(фамилия, имя, отчество)

Специалист 1-й категории

(должность лица проводившего обследование)

(подпись)

/ Е.В. Липаткина /

(фамилия, имя, отчество)

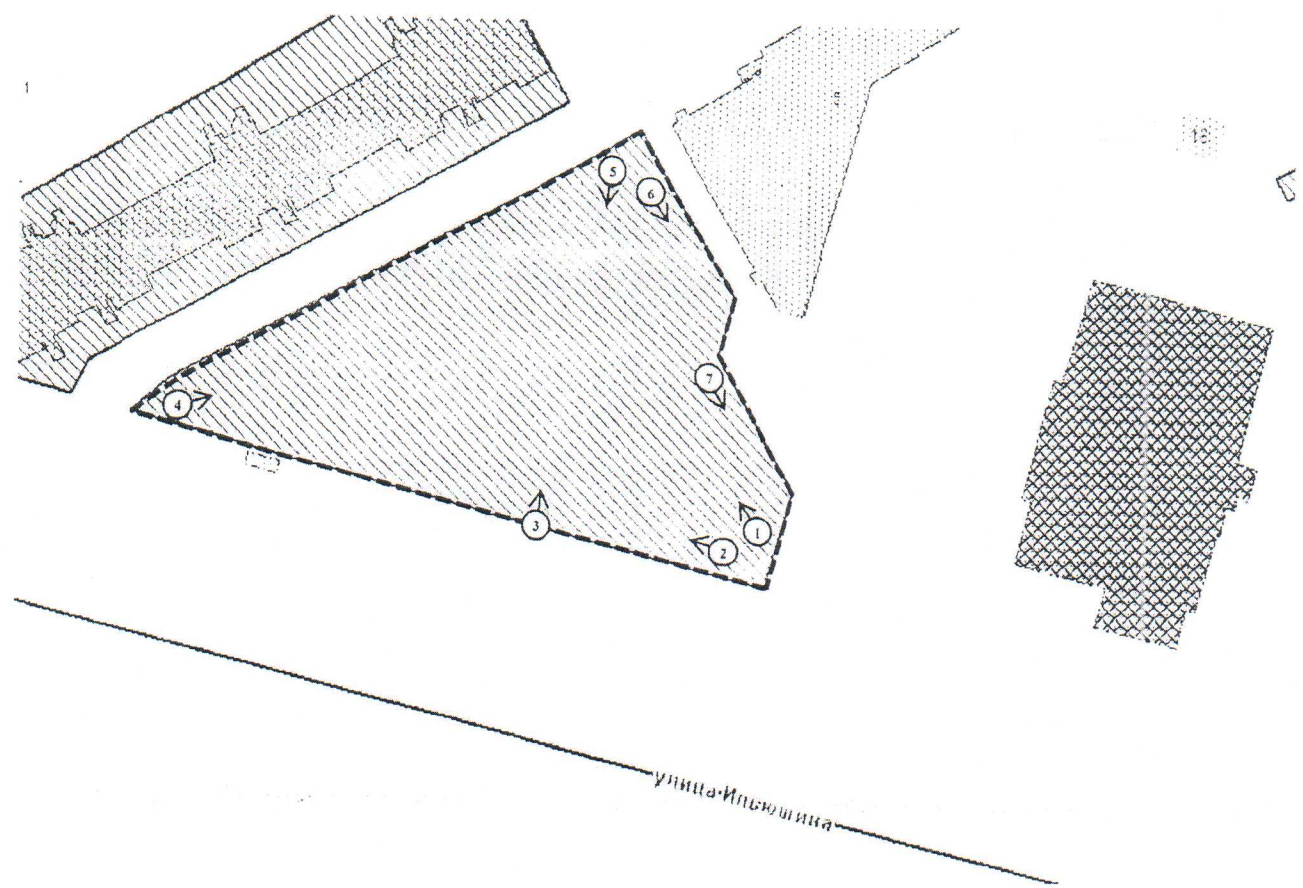
- Копия акта получена _____

(предоставляется по желанию заинтересованного лица)

приложение к Акту обследования от «03» сентября 2017 года
в соответствии с Приказом № 1933-по от 01 «сентября» 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, улица Ильюшина, участок 81,
(территория, ограниченная Коменданским пр., ул. Ильюшина,
пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.; ФЗУ №16)

ФОТОТАБЛИЦА

Схема Участка:



	- номер фото в фототаблице и направление съемки
	- Участок.

Ответственные за проведение обследования

/Э.И. Ботманов/

/Е.В. Липаткина/

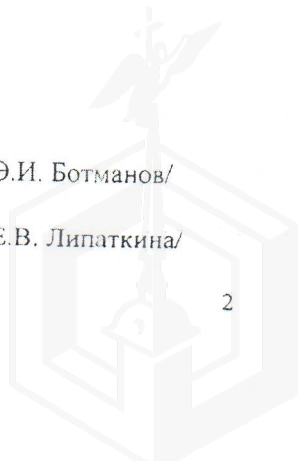


Фото № 1



Описание Вид на Участок с юго-востока.

Фото № 2



Описание Вид на Участок с востока.

Ответственные за проведение обследования

Ботманов

/Э.И. Ботманов/

Липаткина

/Е.В. Липаткина/

Фото № 3



Описание Вид на Участок с юга.

Фото № 4



Описание Вид на Участок с запада.

Ответственные за проведение обследования


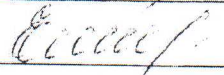

/Э.И. Ботманов/

/Е.В. Липаткина/

Фото № 5



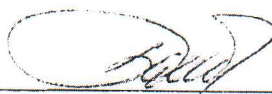

Описание Вид на Участок с севера.

Фото № 6



Описание Вид на Участок с северо-запада.

Ответственные за проведение обследования

/Э.И. Ботманов/

/Е.В. Липаткина/

приложение к акту обследования от «03» сентября 2017 года
в соответствии с Приказом № 1933-по от 01 «сентября» 2017г.
Адрес: Санкт-Петербург, улица Ильюшина, участок 81,
(территория, ограниченная Коменданским пр., ул. Ильюшина,
пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул.; ФЗУ №16)

Фото № 7

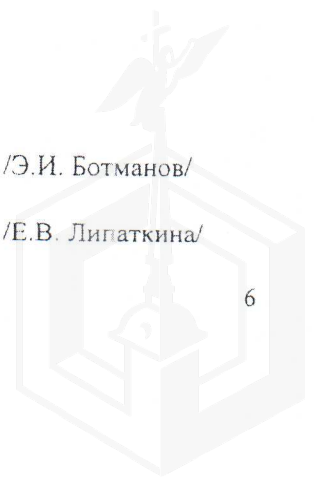


Описание Вид на Участок с северо-запада.

Ответственные за проведение обследования

/Э.И. Ботманов/

/Е.В. Липаткина/



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 27.09.2017

№ 78/001/087/2017-8132

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2017 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:34:0004128:10943
	наименование объекта:	земельный участок
	назначение объекта:	Земли населенных пунктов, Магазины
	площадь объекта:	4 020 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78:34:0004128:10943-78/038/2017-1 от 28.07.2017
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Кузьмин М.С.

(фамилия, инициалы)



18 ДЕК 2017

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-48-03
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

✓ ПРИНЯТО В 14 Ч 15 МИН
СПб ГБУ "Управление инвестиций"
Комитета по инвестициям
Санкт-Петербурга

Администрация Приморского района
Санкт-Петербурга

№ _____
На № 54922/17 от 27.11.2017

№ 221-5-36059/17
от 15.12.2017



Индивидуальный реестровый номер: 914-99/1

1. Содержание запроса:
О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

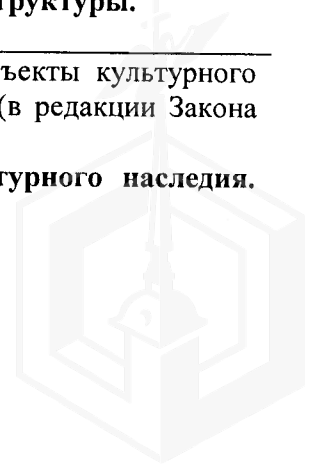
2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81 (местоположение Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, ул. Ильюшина, участок 81 (территория, ограниченная Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., ФЗУ 16)).

3. Функциональное назначение по запросу:
Магазины.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 06.07.2017 № 442-85):
ТЗЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

5. Территориальная(ые) зона(ы) в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 (далее - Правила)):
ТЗЖ2 - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

6. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7 (в редакции Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83):
Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.



7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:

Магазины, согласно сведениям Федеральной кадастровой палаты.

8. Отнесение планируемого к размещению объекта капитального строительства к основным или условно разрешенным видам использования земельного участка в соответствии с Градостроительным регламентом территориальной зоны и (или) документацией по планировке территории:

Основные виды использования:

Магазины <*>. Код 4.4.

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Земельный участок примыкает к красным линиям улицы Ильюшина.

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) от 04.10.2017 № 212-228 установлено, что разрешенное использование земельного участка «объект торговли» соответствует виду разрешенного использования земельного участка с кодом 4.4, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

9. Градостроительная документация по планировке территории - проект планировки и проект межевания (далее ППТ и ПМ):

Проект планировки и межевания утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.07.2008 № 894 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Комендантским пр., ул. Ильюшина, пр. Авиаконструкторов, Долгоозерной ул., в Приморском районе".

В соответствии с утвержденной градостроительной документацией по планировке и межеванию территории, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-16) предусмотрен для размещения объекта торговли.

10. Предельные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства в отношении земельного участка либо их отсутствие:

Параметры предусмотренного к размещению объекта капитального строительства в соответствии с утвержденными материалами ППТ и ПМ:

- площадь земельного участка – 0,4 га;
- площадь застройки – 0,1 га;
- общая площадь здания – 2000 кв.м (согласно обосновывающей части);
- максимальная этажность - 2 этажа.

В соответствии с «Картой градостроительного зонирования Санкт-Петербурга. Границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений» (приложение 3 к Правилам) на территории, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, установлена максимальная высота зданий – 40/75 м.

Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (с изменениями на 01.09.2015), предельный параметр планируемого к размещению объекта капитального строительства, в соответствии

с заявленной инвестором максимальной общей площадью объекта капитального строительства – 2000 кв.м (площадь застройки участка – 0,1 га), отнесен к категории объектов капитального строительства площадью от 1500 кв.м до 5000 кв.м.

Иные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства отсутствуют.

-
11. Предназначение земельного участка в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения:

Отсутствует.

-
12. Предназначение земельного участка для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:

Отсутствует.

-
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территории общего пользования:

Отсутствует.

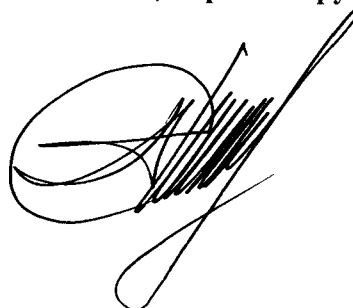
-
14. Дополнительная информация:

Распоряжением Комитета от 04.06.2012 № 1069 по СПб ГБУ "Управление инвестиций" утвержден градостроительный план № RU78168000-14906 земельного участка, расположенного по указанному адресу. Назначение объекта капитального строительства – объект торговли.

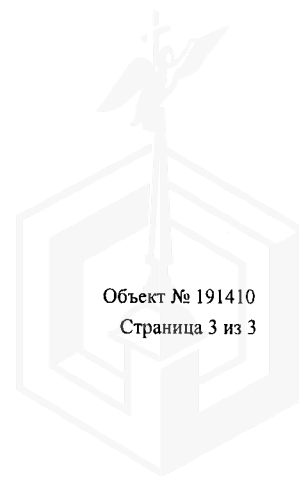
Дополнительно Комитет сообщает, что судебные акты, вынесенные определениями Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делам: №78 АПГ 17-11 (За-54/217), №78 АПГ 17-10 (За-71/217), не влияют на возможность предоставления земельного участка для размещения объекта капитального строительства под указанные цели.

При этом указанные судебные акты подлежат учету при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства.

Первый заместитель председателя Комитета



П.С. Соколов





914-99/1

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ**

**Комитет по инвестициям
СПб ГБУ «Управление
инвестиций»**

пл. Ломоносова, д.1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, факс (812) 710-42-45
e-mail: kgiop@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

Наб. р. Мойки, д.76,
Санкт-Петербург, 190000

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527
ИНН/КПП 7832000069/784001001

14 АВГ 2017 № 01-29-2032-1

На № 35258/17 от 09.08.2017
Инд. реестровый № 914-99/1
Вх. № 01-29-2032/17-0-0 от 10.08.2017

На Ваш запрос о необходимости предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, МО Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «магазины», сообщаем следующее.

На земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия (далее - ОКН). К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (ред.07.07.2016), рассматриваемая территория расположена вне границ зон охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «магазины», не относится к компетенции КГИОП.

Начальник отдела
зон охраны периферийных районов
Управления зон охраны ОКН

И.В.Меншиков

ВХОДЯЩИЙ 35934/17

15 АВГ 2017

ПРИНЯТО В 11ч46 мин

Меншиков И.В. 417-43-18



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИМОРСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Савушкина, д. 83, Санкт-Петербург, 197374
Тел. (812) 576-8282 Факс (812) 430-0814
E-mail: tuprim@gov.spb.ru
http://www.rprim.spb.ru

ОКПО 04032824 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027807593318
ИНН/КПП 7814002313/781401001

Адм. Приморского р-на
№ вх-10-2779/17-0-1
от 29.09.2017



Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта
914-99/1

Исполняющему обязанности
заместителя директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

А.С. Иванову

наб. реки Мойки, д.76,
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемый Андрей Сергеевич!

Администрация Приморского района, рассмотрев обращение
СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 19.09.2017 № 42061/17, не возражает против
размещения на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, улица Ильюшина,
участок 81 объекта с видом разрешенного использования «магазины».

Заместитель главы администрации

А.С. Хобец



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ

Мойки р. наб., д.76, Санкт-Петербург, 190000
Тел.: (812) 576-30-60, Факс: (812) 576-31-00
E-mail: ks@kstr.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00087030, ОКОГУ 09525, ОГРН 1027810279397
ИНН/КПП 7830002342/ 783801001

№ _____
На № _____ от _____
Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта **914-99/1**

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

Комитет по строительству
№ 07-13297/17-0-1
от 15.08.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 09.08.2017 № 35256/17, сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого земельного участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

Е.П.Барановский

А.Г. Григорьева
576-3235

ВХОДЯЩИЙ 36233 / 117

16 АВГ 2017

ПРИНЯТО В 16:20 МИН



ВХОДЯЩИЙ 51384/117

Взамен заключения КЭИО
от 01.08.2017 №01-16-13689/17-0-1

ИРН 914-99/1

08 НОЯ 2017

ПРИНЯТО В 15 Ч 55 МИН

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮпер. Антоненко, 4, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-58-01 Факс (812) 576-59-88

КЭИО

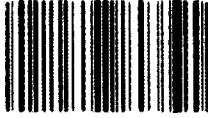
№ 01-16-18919/17-0-1

от 24.10.2017

ОКПО С

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой



На №

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, квартал 28 (кадастровый номер 78:34:0004128:1109):

Теплоснабжение – 0,162 Гкал/час, срок подключения – определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта (ТУ ГУП «ТЭК СПб» от 31.07.2017 №21-10/28064-5950).

Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016 №251-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к системам теплоснабжения утвержден Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 270 кВт, срок подключения определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 01.08.2017 №ЛЭ/16-02/4141).

Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб на момент заключения договора об осуществлении технологического присоединения. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,71 м³/час, водоотведение (бытовые сточные воды – 0,71 м³/час, поверхностные сточные воды – 1,21 м³/час), срок подключения – определяется договором о подключении в пределах срока строительства объекта (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 31.07.2017 №48-15-10149/16-1-2).

Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016 №254-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения утвержден Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении, либо договоры о технологическом присоединении с соответствующими организациями и получить технические условия.

При строительстве объекта обеспечить охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры либо, в случае необходимости, предусмотреть их вынос за счет средств застройщика.

Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, использованные при подготовке данного заключения, предусматривают предельную свободную мощность существующих сетей (пропускную способность сетей инженерно-технического обеспечения, обеспечивающих передачу необходимого объема ресурса, и (или) резерва мощности по его производству на головных источниках инженерного обеспечения) (п. 21 ст. 39.11 Земельного кодекса РФ).

Срок действия технических условий – 3 года (при выполнении п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ).

Исполняющий обязанности
председателя Комитета

Е.Е. Розова



ИРН 914-99/1

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ - ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

пер. Антоненко, 4, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-58-01 Факс. (812) 576-59-88

e-mail: kenerg@gov.spb.ru

<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 00087113 ОКОГУ 23190 ОГРН 1037843011931

ИНН/КПП 7825363978/783801001

КЭИО

№ 01-16-18919/17-0-2

от 11.01.2018

На № _____



Заместителю директора
по правовым вопросам
СПб ГБУ «Управление
инвестиций»

А.Н. Исаковой

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО), вносит изменения в части информации о плате за подключение (технологическое присоединение) и адреса в заключение от 24.10.2017 №01-16-18919/17-0-1:

В разделе «Теплоснабжение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №230-р, срок действия по 31.12.2018.

В разделе «Электроснабжение»: информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб на момент заключения договора на технологическое присоединение.

В разделе «Водоснабжение и водоотведение»: распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №236-р, срок действия по 31.12.2018.

Данное письмо является неотъемлемой частью заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 24.10.2017 №01-16-18919/17-0-1.

Заместитель председателя Комитета

С.А. Мельникова

Кольцова Елена Валерьевна
576-58-61

ВХОДЯЩИЙ 1034/18

12 ЯНВ 2018

ПРИНЯТО В 14:54 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
E-mail: office@vodokanal.spb.ru
http://www.vodokanal.spb.ru
ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
ИНН/КПП 7830000426/784201001

31.07.2017 № 48-15-10149/16-1-1
01-16-13689/17-5-1
На № _____ от _____

**Начальнику Отдела подготовки
технических условий и анализа
инженерной обеспеченности
территорий
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
В.Н. Рогову
Антоненко пер., д. 4,
Санкт-Петербург, 190000**

Уважаемый Владимир Николаевич!

В ответ на Ваше обращение о выдаче технических условий подключения планируемого к размещению объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, квартал 28, сообщая, что в Ваш адрес подготовлены технические условия подключения (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что по вышеуказанному земельному участку проходит сеть коммунального водопровода диаметром 200 мм.

При размещении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны сетей водоснабжения, установленной СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В случае невозможности соблюдения охранной зоны сетей водоснабжения, предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность сетей.

**Первый заместитель
генерального директора**

А.Н. Данилов

Исполнитель:
А.Н. Леушкин
тел. 4384411

**НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ**





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ТОПЛИВНО-ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"



Россия, 190000, Санкт-Петербург, ул. М.Морокая, 12
тел.: (+7 812)-312-5822, 494-8668; факс: (+7 812)-314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
ИНН 7830001028, ОКПО 03323755
ОГРН 1027810310274

12, Malaya Morzkaya str., St. Petersburg, Russia, 190000
phone: (+7 812) 312-5822, 494-8668; fax: (+7 812) 314-5354
e-mail: mailtek@gptek.spb.ru, info@gptek.spb.ru
INN 7830001028, OKPO 03323755
OGRN 1027810310274

31.07.2017 № 21-19/28064-5950

Комитет по энергетике и инженерному
обеспечению

На № _____ от _____

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ

Объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, квартал 28 с кадастровым номером 78:34:0004128:1109 к системе теплоснабжения ГУП "ТЭК СПб"

Тепловая нагрузка объекта – 0,162 Гкал/час (в т.ч. отопление – 0,062 Гкал/час, вентиляция-0,056 Гкал/час, ГВС_{мах}– 0,044 Гкал/час)

Срок подключения – 18-36 месяцев, окончательно определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП "ТЭК СПб".

Срок действия технических условий - 3 года.

Дополнительная информация:

Источник теплоснабжения – Приморская котельная, ул.Оптиков, д.6

Условия подключения будут подготовлены по дополнительному запросу в составе договора между Застройщиком и ГУП «ТЭК СПб» на оказание услуг по подключению объекта к системе теплоснабжения ГУП "ТЭК СПб". Размер платы за подключение на период 2017г. - в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016г. №251-р.

Одновременно сообщаем, что в соответствии с п.16 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 г. №83 обязательства ГУП «ТЭК СПб» по обеспечению подключения объекта капитального строительства к тепловым сетям прекращаются в случае, если в течение 1 года с даты получения данных технических условий Заказчик не обратился с заявлением о подключении объекта (заявление на выдачу условий подключения и заключение договора на оказание услуг по подключению объекта).

ТУ №21-10/22374-5950 от 08.08.2016г. настоящим аннулируются.

Начальник департамента по
перспективному развитию

А.С.Денисов

Беспарайтис Е.В. 601 92 54

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ

09362



Приложение к письму № 48-15-10149/16-1-1 от 31.07.2017
Начальнику Отдела подготовки технических условий и
анализа инженерной обеспеченности территорий
Комитета по энергетике и инженерному обеспечению

В.Н. Рогову
Антоненко пер., д. 4,
Санкт-Петербург, 190000

Технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно- технического обеспечения

№ 48-15-10149/16-1-2 от 31.07.2017

Основание	Запрос №01-16-13689/17-5-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования «магазины» Санкт-Петербург, ул. Ильюшина, квартал 28
Кадастровый номер земельного участка	78:34:0004128:1109
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению 190000, Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 4

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,71 м³/час (17,04 м³/сут), а также на нужды пожаротушения, в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика, возможна.
Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод общим расходом (максимальная подключаемая нагрузка) – 0,71 м³/час (17,04 м³/сут), а также сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод общим объемом 1,21 м³/ч в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.
Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

- Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.
- Технические условия от 08.08.2016 №48-15-10149/16-0-2 аннулируются.

Срок действия настоящих технических условий три года.

Информация о плате за подключение

Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2016 № 254-р «Об установлении платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения государственного унитарного предприятия «Водоканал Санкт-Петербурга» на территории Санкт-Петербурга на 2017 год».

Первый заместитель генерального директора
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

А.Н. Данилов

А.Н. Леушкин
тел. 438-44-11

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО САНКТ-
ПЕТЕРБУРГУ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 27.09.2017

№ 78/001/087/2017-8134

На основании запроса от 25.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 25.09.2017 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	78:34:0000000:8393
	наименование объекта:	Водопроводная сеть
	назначение объекта:	Нежилое, сооружение коммунального хозяйства
	площадь объекта:	455639 м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	1, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Приморского района, лит.А
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Государственное унитарное предприятие "Водоканал Санкт-Петербурга", ИНН: 7830000426, ОГРН 1027809256254
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Хозяйственное ведение, № 78-78-01/0232/2008-254 от 20.06.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 78-78-38/155/2012-133 от 02.11.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

Выписка содержит сведения раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение которого осуществляется Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу.
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)

на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ

(должность уполномоченного должностного лица органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, М.П.)

Кузьмин М.С.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
 Государственное унитарное предприятие
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
 (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)
 Кавалергардская ул., д.42, Санкт-Петербург, 191015
 Телефон (812) 305-09-09, факс (812) 274-13-61
 E-mail: office@vodokanal.spb.ru
 http://www.vodokanal.spb.ru
 ОКПО 03323809 ОГРН 1027809256254
 ИНН/КПП 7830000426/784201001

**Исполняющему обязанности
 заместителя директора по
 развитию территорий
 СПб ГБУ «Управление инвестиций»**

А.С. Иванову

02 НОЯ 2017 № 48-26-14250/17-0-1

На № 49701/17 от 30.09.2017

Московский пр., д. 60/129, лит. А, пом. 1-Н, ч.п. 115,
 Санкт-Петербург, 190000

ИРН инвестиционного проекта 914-99/1

Уважаемый Андрей Сергеевич!

По вопросу принципиального согласования возможности размещения объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, (территория, ограниченная Комендантским проспектом, улицей Ильюшина, проспектом Авиаконструкторов, Долгоозерной улицей; ФЗУ № 16)), сообщаю следующее.

По территории указанного земельного участка проходит коммунальная водопроводная сеть диаметром 200 мм (кадастровый номер водопроводных сетей 78:34:0000000:8393). Кроме того, земельный участок находится в охранной зоне коммунальных канализационных сетей диаметром 225, 300 и 400 мм (кадастровый номер канализационных сетей 78:34:0000000:8392).

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» принципиально не возражает против размещения объекта с видом разрешенного использования «магазины» на указанном земельном участке. На стадии проектирования объекта (до начала строительных работ) необходимо обеспечить соблюдение охранной зоны коммунальной водопроводной сети и коммунальных канализационных сетей, установленной Сводом правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 №1034/пр.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны коммунальной водопроводной сети и коммунальных канализационных сетей необходимо предусмотреть вынос сетей за границы производства работ. Вынесенные сети подлежат передаче в собственность Санкт-Петербурга с последующим закреплением за ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на праве хозяйственного ведения. На время ведения работ по выносу сетей необходимо обеспечить бесперебойное водоснабжение и водоотведение существующих абонентов.

**Директор дирекции
 анализа и актуализации
 данных об абонентах**

Исполняющий 52406 117

14 НОЯ 2017

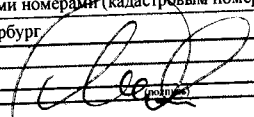
М.С. Карабенин

Исп. Громов А.О.,
 Тел. 438-44-88

ПРИНЯТО В 14 54 МИН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
01.08.2017		78:34:0004128:10943	
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	78:34:0004128		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.07.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81		
Площадь:	4020 +/- 22 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	62581149		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Магазины		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 78:34:0004128:1109.		
Получатель выписки:	Санкт-Петербург		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>			Цветкова А.В. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

ВХОДЯЩИЙ 568604 17

05 ДЕК 2017

ПРИНЯТО В 14:50 МИН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

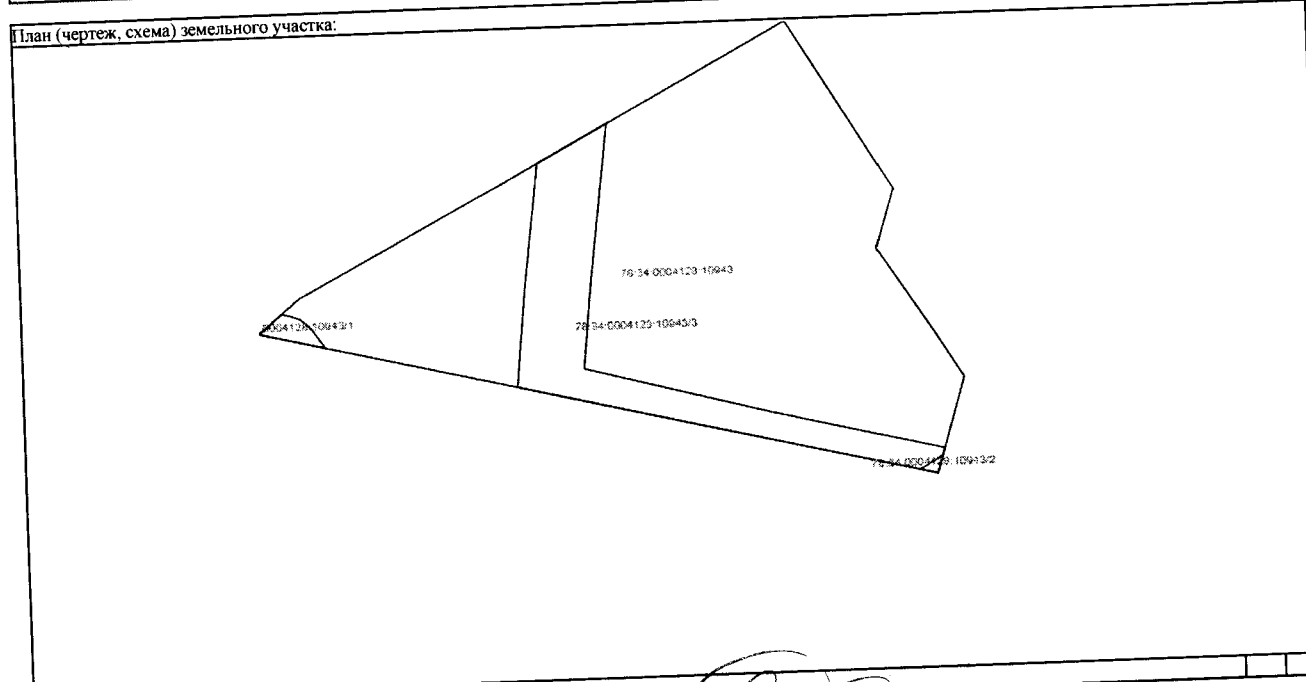
Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
01.08.2017		78:34:0004128:10943	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Санкт-Петербург	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78:34:0004128:10943-78/038/2017-1 от 28.07.2017	
3. Документы-основания:	3.1.	Межевой план от 25.04.2017; Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга №1060-р от 14.07.1998	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Цветкова А.В.	
(подпись и наименование должности)		(инициалы, фамилия)	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
01.08.2017		78:34:0004128:10943	
Кадастровый номер:		78:34:0004128:10943	



Масштаб 1:	Условные обозначения:	Цветкова А.В.
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(инициалы, фамилия)
<small>(полное наименование должности)</small>	МП.	





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд, 3 этаж
Телефон / Факс: 644-51-47

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЕЖЕГОДНОЙ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ
(ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК),
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:**

Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое,
улица Ильюшина, участок 81



Заказчик:	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Дата проведения оценки:	15.11.2017
Дата составления отчета:	20.11.2017
Порядковый номер отчета:	№ 31-8-0104(043)-2017
	Экземпляр 1 из 2

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
2017



**Заместителю директора по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Смирновой Ю.А.**

Уважаемая Юлия Александровна!

В соответствии с контрактом № 28/РЫН-2017 (31-8-0104(043)/000) от 06.03.2017 г. Оценщиками и специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка ежегодной арендной платы за объект недвижимости (земельный участок площадью 4 020 кв. м, кадастровый номер 78:34:0004128:10943), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81*, по состоянию на дату оценки, 15 ноября 2017 г.

Цель оценки – определение ежегодной арендной платы за Объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования».

Предполагаемое использование результатов оценки – для установления начальной цены предмета аукциона.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности собственника и прав собственности на объект оценки.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, *с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.*

На основании представленных в отчете расчетов и анализа доступной информации Оценщики пришли к заключению, что ежегодная арендная плата за объект недвижимости (земельный участок площадью 4 020 кв. м, кадастровый номер 78:34:0004128:10943), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81, по состоянию и в ценах на 15 ноября 2017 года, без учета НДС, составляет:

14 800 000 (Четырнадцать миллионов восемьсот тысяч) руб. в год

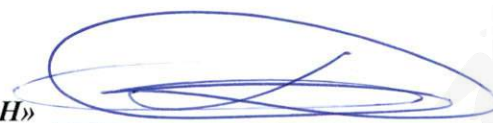
Обращаю Ваше внимание, что полученный результат является действительным для целей совершения сделки по законодательству РФ в течение *шести месяцев* от даты составления отчета, т.е. до 20.05.2018 года.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, 298, 299 и № 611 от 25.09.2014, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются Оценщики, подготовившие и подписавшие данный Отчет.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии. Отчет составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую силу.

С уважением,

заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН»



Д.Г.Иванен

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	10
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	11
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	17
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	20
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	21
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	38
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 3 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.....	38
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 3 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.....	45
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2017 ГОДА.....	49
7.4. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 3 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА.....	88
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	110
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	114
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	114
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	116
10.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	116
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	143
12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	144
12.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ.....	144
12.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.....	144
13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ.....	146
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	147
15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	148
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ.....	155
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	159
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	161
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ.....	211



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Исходные данные для расчета	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹	
Объект оценки (вид объекта оценки)	земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ Озеро Долгое, улица Ильюшина, участок 81
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	собственность Санкт-Петербурга
Адрес местонахождения представителя собственника	191060, Санкт-Петербург, Смольный проезд, д.1, литера Б.
Банковские реквизиты представителя собственника	ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Лицевой счет 02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Лицевой счет 0270000), р/с №40201810600000000003 в Северо-Западное ГУ Банка России, БИК 044030001. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения: 1027809244561 от 17.12.2002.
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
Описание земельного участка	
Характер рельефа	рельеф участка ровный
Форма участка	близкая к треугольной
Площадь земельного участка, кв. м	4 020
Кадастровый номер	78:34:0004128:10943
Категория земель в соответствии с Земельным Кодексом РФ	земли населенных пунктов
Функциональная зона в соответствии с Законом Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» от 22.12.2005 №728-99	«ЗЖД» – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №534 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»	«ТЗЖ2» – жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Ограничения в использовании земельного участка	Согласно выписке из ЕГРН от 03.08.2017 № 99/2017/24350068 на оцениваемом земельном участке зарегистрированы иные ограничения (обременения) прав, площадь – 27 кв. м, 4 кв. м и 674 кв. м

¹ В соответствии с предоставленными Заказчиком документами (см. Приложение 4 «Копии документов, предоставленных Заказчиком») и данными визуального осмотра (более подробно см. Раздел 6 «Описание объекта оценки»).

Общая площадь планируемых улучшений согласно письму КГА от 04.09.2017 г. №221-5-24079/17	2 000 кв. м
Данные об отчете	
Дата осмотра объекта оценки	15.11.2017 г.
Дата оценки	15.11.2017 г.
Дата составления отчета	20.11.2017 г.
Пределы применения полученного результата	в течение шести месяцев с даты составления отчета – до 20.05.2018 г.
Цель оценки	определение ежегодной арендной платы за Объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004 №282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»
Предполагаемое использование результата оценки	для установления начальной цены предмета аукциона
Вид оцениваемой стоимости	рыночная
Основание для проведения оценки	контракт № 28/РЫН-2017 (31-8-0104(043)/000) от 06.03.2017 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (далее ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (далее ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611; • Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета Партнерства 30 сентября 2015 года. (протокол №26).
Оцениваемые права	
на земельный участок	Право владения и пользования инвестора по договору аренды на период строительства объекта недвижимости с возможностью последующего переоформления в долгосрочную аренду сроком на 49 лет
на будущие возводимые улучшения	Право собственности инвестора

Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Государственное унитарное предприятие
Наименование	Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее ГУП «ГУИОН»)
Адрес места нахождения	191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, 6-й подъезд
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) ГУП «ГУИОН»	ОГРН 1067847547151
Дата присвоения ОГРН	16.03.2006
Банковские реквизиты	ИНН 7840335245, КПП 784001001, р/с 40602810232000007670 в ПАО «Банк Санкт-Петербург», к/с 30101810900000000790, БИК 044030790
Сведения о страховом полисе	сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности ОСАО «Ингосстрах» №433-191-074720/16 от 22.11.2016. Срок действия с 01.01.2017 по 31.12.2017
Данные об Оценщике и лицах, принимавших участие	
Оценщик	Рекуц Людмила Михайловна – главный оценщик управления оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциации оценщиков «СПО», включена в реестр оценщиков 20.11.2009 рег. № 0206
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ГОУ ВПО «СПбГПУ» о профессиональной переподготовке серия ПП № 889605 от 25.12.2008 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-024427/17 выдан Страховым публичным акционерным обществом «Ингосстрах». Срок действия страхового полиса с 18.05.17. по 17.05.2018 г., страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) руб.
Контактные данные Оценщика	Телефон: (812)644-51-49 (доб. 55-09); почтовый адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, 6-й подъезд; адрес электронной почты: L.Rekutc@guion.spb.ru
Оценщик	Юдина Татьяна Вадимовна – руководитель управления оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация оценщиков «СПО», включена в реестр оценщиков 20.11.2009г. за №0310
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 785247 от 13.12.2006 г. Свидетельство о повышении квалификации рег. № 363 от 27.11.2009 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис № 74 к договору № 433-191-008169/16 от 08.02.2016 страхования ответственности оценщика сроком действия с 01.01.2017 по 31.12.2017 выдан СПАО «Ингосстрах», страховая сумма составляет 3 000 000 (Три миллиона) руб.

Контактные данные Оценщика	Телефон: (812)644-51-49 (доб. 55-01); почтовый адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, дом 1-3, 6-й подъезд; адрес электронной почты: T.Yudina@guion.spb.ru
Ответственные исполнители, подписавшие отчет	Мишин П.Ю. – руководитель информационно-аналитического управления департамента оценки ГУП «ГУИОН»; Кузнецова И.А. – директор департамента оценки ГУП «ГУИОН».
Лица, привлеченные к оценке	Баум М.В. (главный специалист мониторинга рынка недвижимости информационно-аналитического управления департамента оценки ГУП «ГУИОН»)
Данные о Заказчике оценки объекта	
Наименование	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Юридический адрес	190000, Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д. 76
Банковские реквизиты	ИНН 7809023950 КПП 783801001 Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0231001) т/сч 406018810200003000000в Северо-Западном ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	ОГРН 1027810269827
Дата присвоения ОГРН	18.11.2002
Дополнительные данные об объекте оценки	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен в Приморском районе, в микрорайоне Озеро Долгое, в квартале, ограниченном: с северо-запада – Долгоозерной улицей, с юго-запада – проспектом Авиаконструкторов, с юга – улицей Ильюшина, с юго-востока – Комендантской площадью, с северо-востока – Комендантским проспектом.
Общая характеристика микрорайона	Квартал местоположения Объекта оценки представлен преимущественно объектами жилого назначения с включением объектов общественно-делового назначения.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен водоснабжением, электричеством, канализацией и теплоснабжением. Возможно подключение ко всем городским инженерным сетям.
Транспортная доступность	Транспортная доступность общественным транспортом оценивается как отличная ² . Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Комендантский проспект» расположена на расстоянии около 400 м.

² Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от объекта, на расстоянии менее 1000 метров от станции метро.
«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта, на расстоянии более 1000 метров от станции метро.
«Удовлетворительная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1000 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

	На расстоянии около 2,3 км по прямой располагается ближайшая железнодорожная станция - «Старая Деревня». По улице Ильюшина проходят маршруты наземного городского транспорта: трамваи №№ 47 и 55, автобусы №№ 125, 180, 172, 134А, 134ш., маршрутные такси №№ К-14, К-134, К-94, К-172, К-279. Ближайшая остановка расположена в непосредственной близости от Объекта оценки. Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована также как отличная ³ .
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Сведениями о наличии на участке официально установленных санитарно-защитных зон и о состоянии грунтов Оценщики не располагают. Отсутствие данной информации не оказывает существенного влияния на результат оценки. На основании анализа окружающего типа застройки был сделан вывод об удовлетворительном экологическом состоянии в данном микрорайоне.
Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	см. Раздел 6 настоящего отчета «Перечень документов, определяющих количественные и качественные характеристики объекта оценки».
Допущения и ограничительные условия	см. Раздел 4 настоящего отчета «Допущения и ограничительные условия»

II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете⁴

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка	для размещения объекта торгового назначения
---	---

Основные показатели проекта

Общая площадь, кв.м	2 000
Этажность	2
Площадь застройки, кв.м	1 000
Строительный объем, куб. м	8 800

Данные о распределении площадей улучшений нового объекта недвижимости и генерируемом доходе

Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Доход от продажи		Площади помещений	
		Ед. измерения	Стоимость аренды, без НДС и к/у	Ед. изм.	Стоимость продажи	Полезная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м
1	торговая	руб./м ² в год	16 968	-	-	750	1 000
2	торговая	руб./м ² в год	11 892			750	1 000

³ Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:
«Отличная» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

«Хорошая» - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

«Удовлетворительная» - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

⁴ Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.

Данные об условиях строительства		
Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.		92 605 327
Удельный показатель затрат на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и благоустройство территории), руб./кв.м общей площади улучшений нового объекта недвижимости		46 303
Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), месяцев		16
Количество очередей строительства		1
Данные об уровне риска		
Ставка дисконтирования, %		10,5
Реальная безрисковая ставка, %		4,76
III. Результаты расчета		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение, рублей
Затратный подход	не использовался	-
Сравнительный подход	не использовался	-
Доходный подход	1,0	14 768 240
Итоговая величина арендной платы за объект оценки		
Ежегодная арендная плата за объект оценки ⁵ , руб. в год		14 800 000

⁵ Исходя из срока договора – 32 месяца (2,7 лет), определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации

