



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

окуд

14.11.2017

№ 944

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: Невский район, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57

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 78:12:0007208:5651, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Невский район, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57, для строительства объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (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 43 200 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 8 640 000 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.

КМО СПб

Вх. № 127000-12 16.11.2017

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, - 9 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 33 месяца 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 14.11.2017 № 944

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) по
адресу: Невский район, муниципальный округ Рыбацкое,
Шлиссельбургский пр., участок 57

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:12:0007208:5651, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Невский район, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57 (далее – земельный участок), для строительства объекта многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) по адресу: Невский район, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57 определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Часть арендной платы за земельный участок, указанной в настоящем пункте, устанавливается в форме обязательства победителя аукциона по окончании строительства объекта передать в собственность Санкт-Петербурга жилые помещения общей площадью не менее 675 кв.м по цене за 1 кв.м 55 616 руб. в объекте по согласованию с Жилищным комитетом.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 66 месяцев.





1080-98

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

12.02.2008№ 166

**Об утверждении проекта планировки
с проектом межевания территории
квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул.,
Рыбацким пр., наб.р.Славянки,
Шлиссельбургским пр.,
в Невском районе**

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе площадью 18 146 кв.м в составе:

1.1. Чертеж планировки территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском 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 квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском 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.

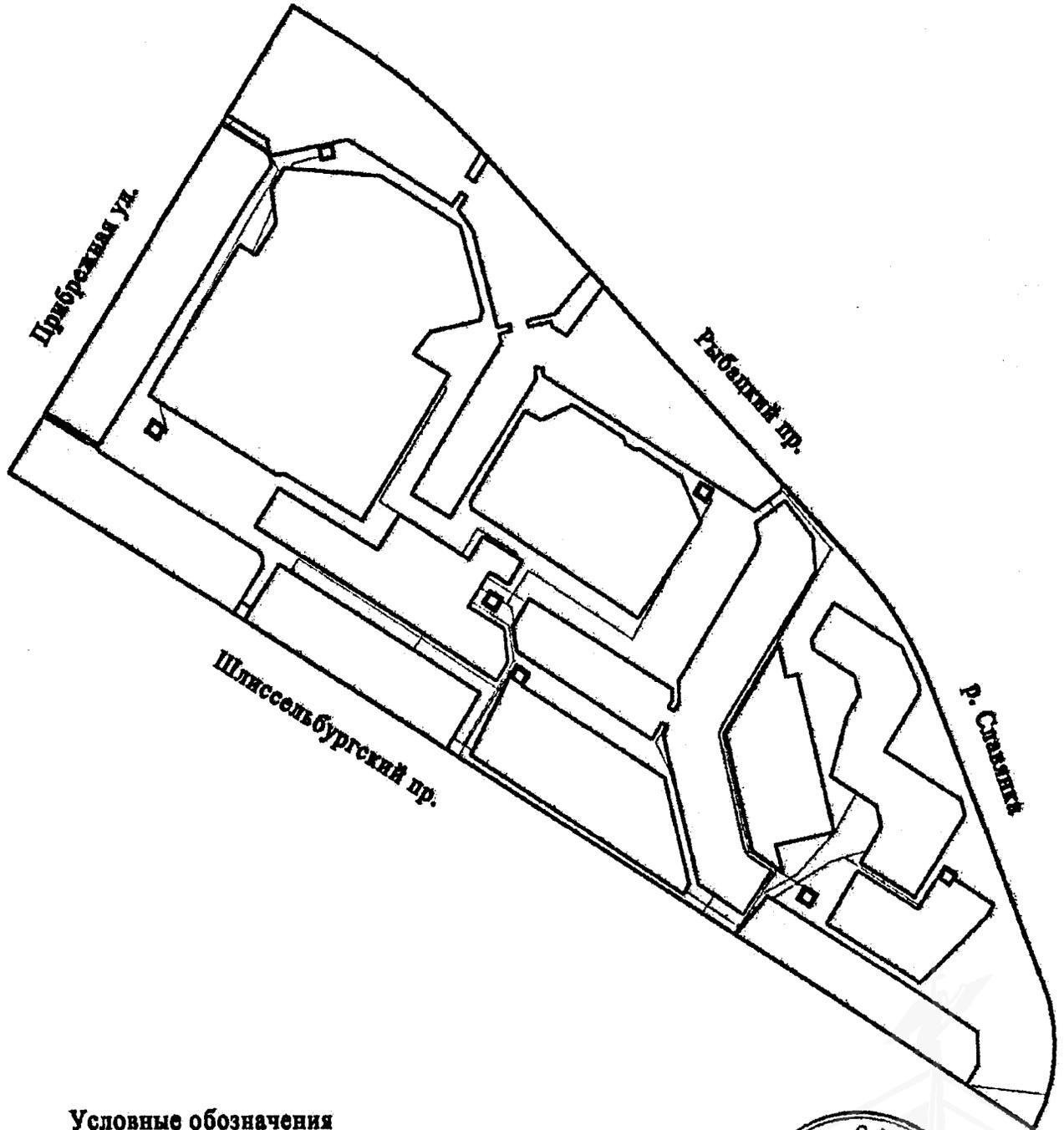
Губернатор
Санкт-Петербурга



В.И.Матвиенко



ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры)



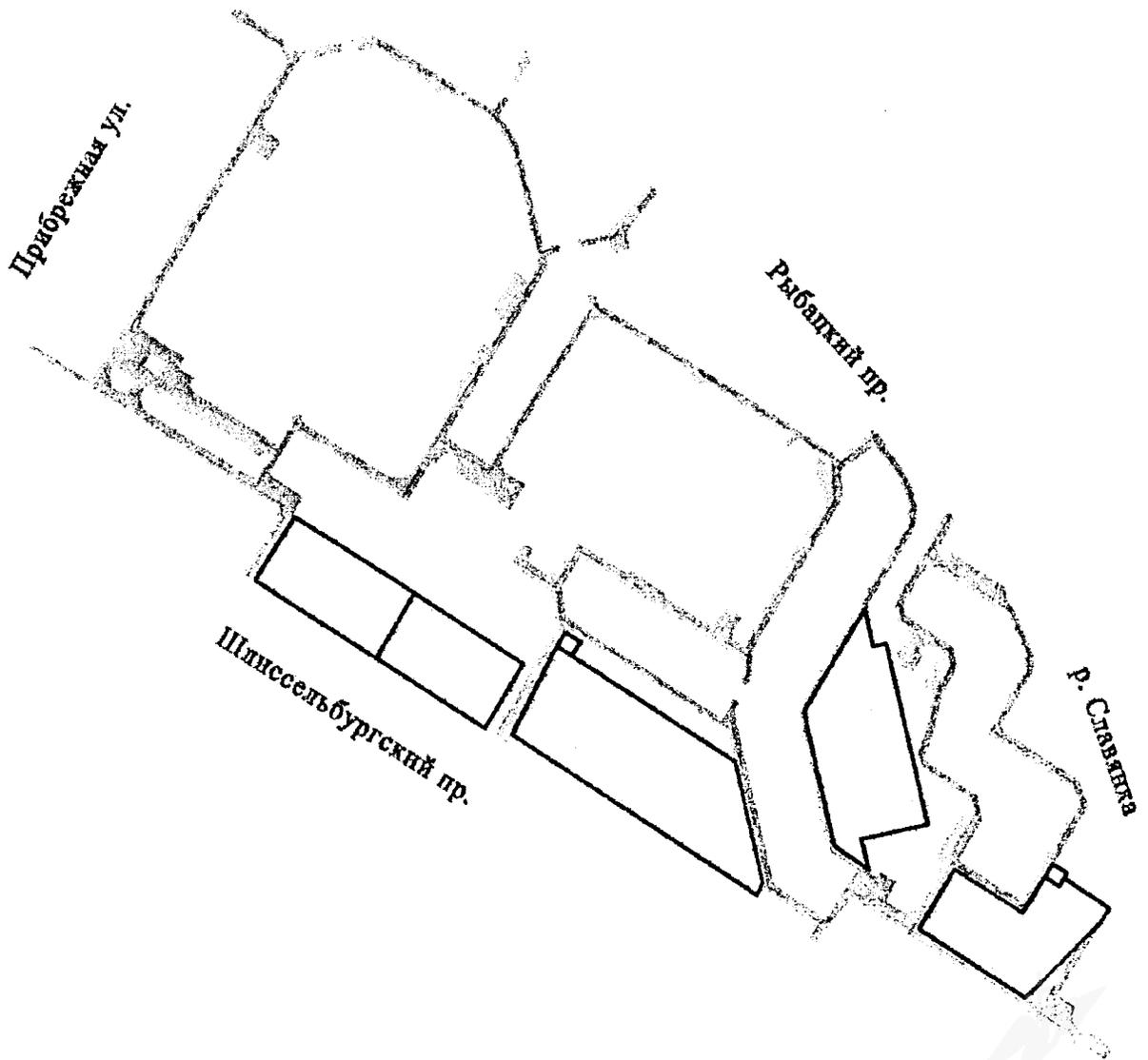
Условные обозначения

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



от 12.02.2008 № 166

ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, границы зон планируемого
размещения объектов капитального строительства)



Условные обозначения

-  - дороги, улицы, проезды
-  - границы зон планируемого размещения
иных объектов капитального строительства



Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 12.02.2008 № 166

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 квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе

1. Границами проекта планировки и проекта межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе (далее – территория) являются:

с северо-запада – Прибрежная ул.,
с севера – Рыбацкий пр.,
с юго-востока – наб.р.Славянки,
с юга – Шлиссельбургский пр.

2. Площадь территории в красных линиях – 18 146 кв.м.

Коэффициент застройки – 22.

Плотность застройки – 9 451,5 кв.м общ.площ./га.

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

№ п/п	№ участка п/п	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, кв.м	Максимальная площадь объектов, кв.м	Этажность
1	2	3	4	5	6
<i>Сформированные застроенные земельные участки</i>					
1	4	Многоквартирный дом	8075	6905	14
2	22	Детское дошкольное учреждение № 12	10759	2138	2
3	24	Центральный тепловой пункт	483	459	1
<i>Формируемые застроенные земельные участки</i>					
4	1	Многоквартирный дом	6644	14109	10
5	2	Многоквартирный дом	5108	14109	10
6	3	Многоквартирный дом	6625	11262	15
7	5	Многоквартирный дом	3902	8200	16
8	6	Многоквартирный дом	4826	13763	16
9	7	Многоквартирный дом	894	4100	16
10	8	Многоквартирный дом	3546	6868	12
11	9	Многоквартирный дом	712	4100	16
12	10	Многоквартирный дом	7368	13763	12
13	11	Многоквартирный дом	3152	10423	12

1	2	3	4	5	6
14	12	Многоквартирный дом	1196	4100	16
15	13	Многоквартирный дом	3772	10316	12
16	14	Многоквартирный дом	593	4100	16
17	15	Многоквартирный дом	3430	10316	12
18	16	Многоквартирный дом	2497	6868	12
19	17	Многоквартирный дом	1139	4100	16
20	18	Многоквартирный дом	3118	9300	10
21	19	Многоквартирный дом	4061	9300	10
22	21	Детское дошкольное учреждение № 127	10049	2138	2
23	23	Средняя общеобразовательная школа	16253	10732	3
24	31	Трансформаторная подстанция	-	-	-
25	32	Трансформаторная подстанция	-	-	-
26	33	Трансформаторная подстанция	-	-	-
27	34	Трансформаторная подстанция	-	-	-
28	35	Трансформаторная подстанция	-	-	-
Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления юридическим и физическим лицам					
29	20	Многоквартирный дом	3765	5504	16
30	25	Многофункциональный торгово-бытовой развлекательный комплекс	7463	3858	2
31	26	Подземный гараж	5178	3293	-
32	27	Объект нежилого назначения	2853	-	-
33	28	Торговый комплекс	3121	950	1
34	29	Трансформаторная подстанция	-	-	-
35	30	Трансформаторная подстанция	-	-	-

4. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водопотребление – 108 куб.м в сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения.

Водоотведение – 116,7 куб.м предусматривается в систему коммунальной канализации.

Теплоснабжение – 2,5249 Гкал/час предусматривается от ТЭЦ-22.

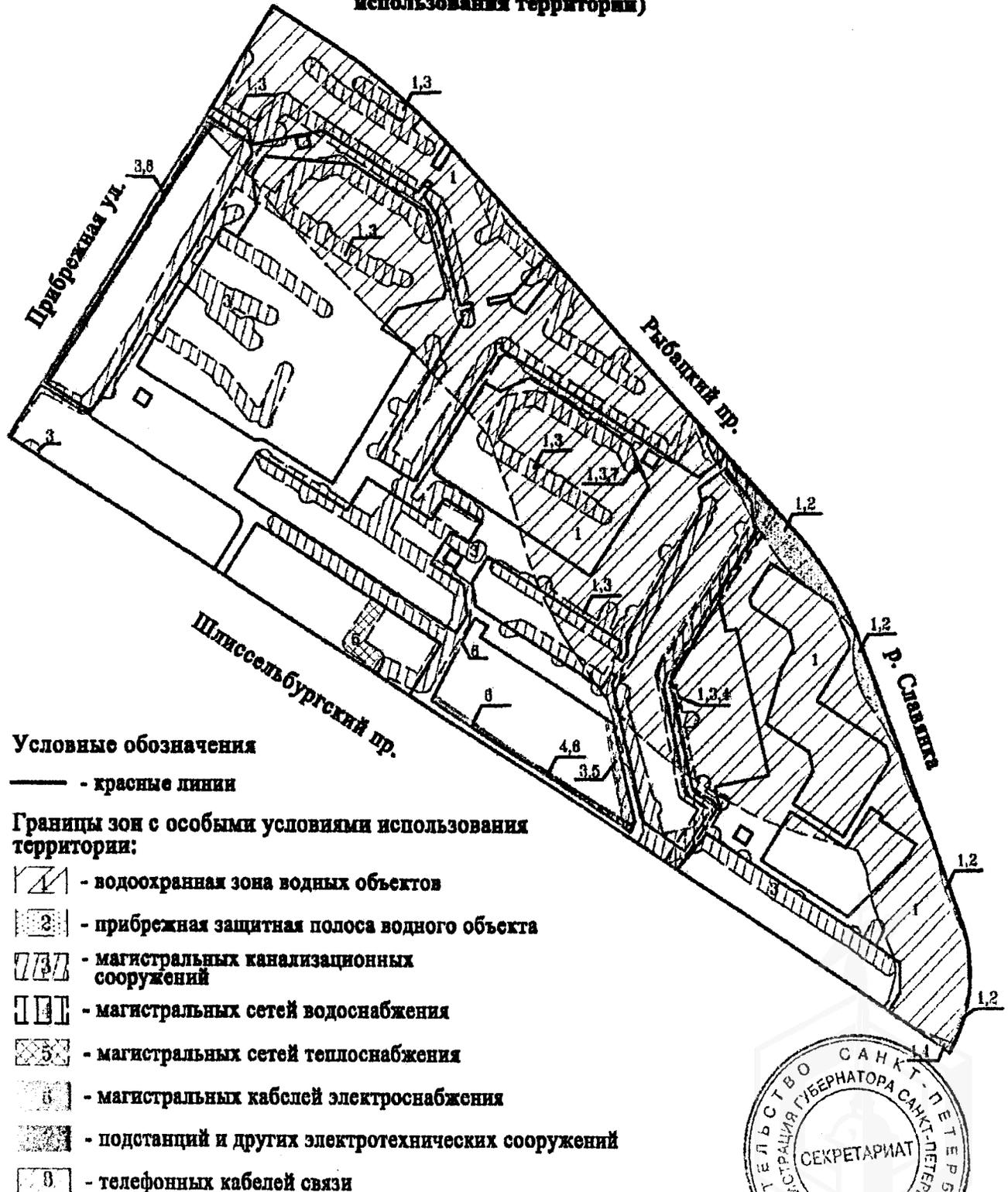
Электропотребление – 1099,4 кВа предусматривается от системы электроснабжения.

На территории предусматривается размещение двух трансформаторных подстанций.

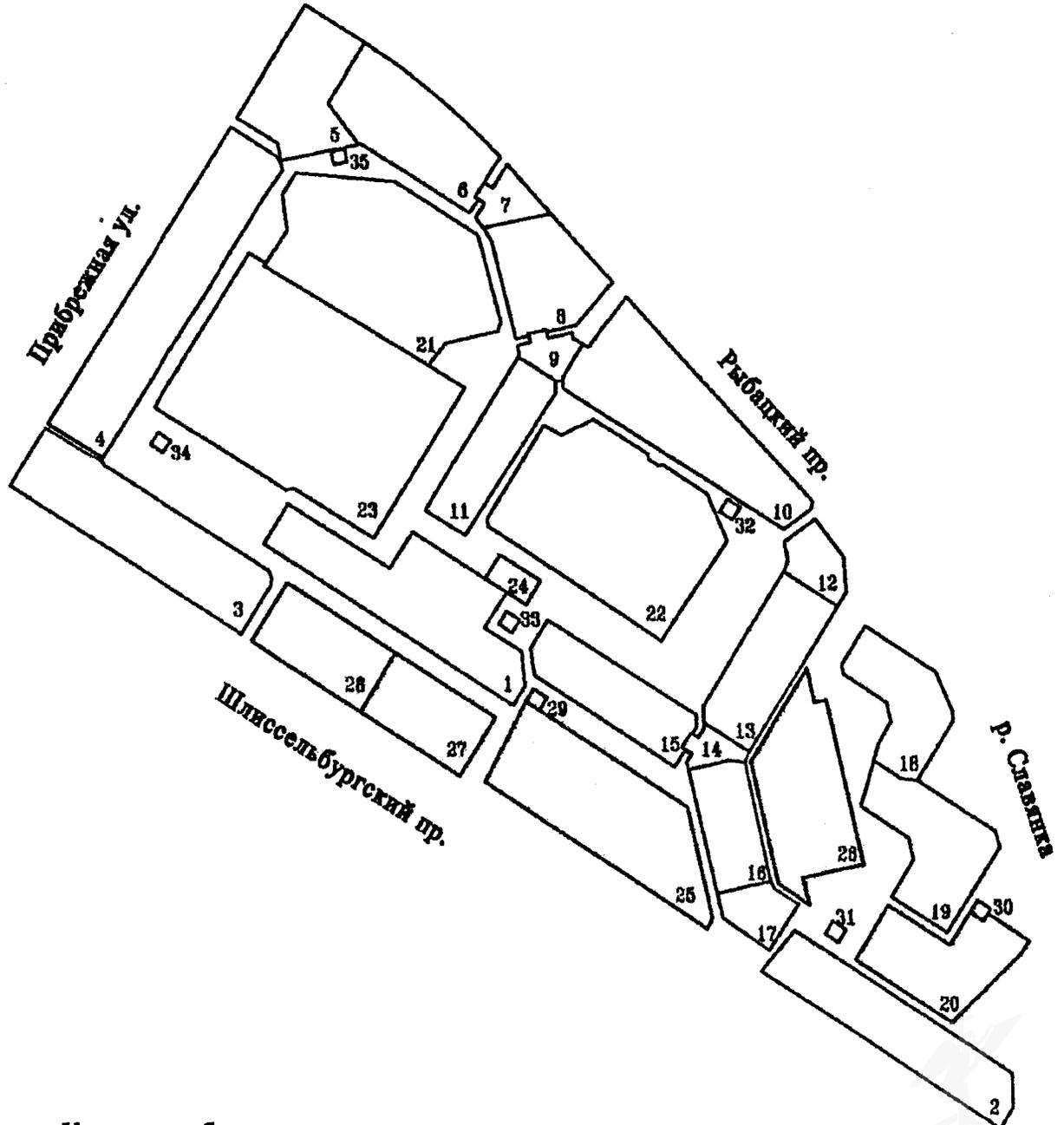


от 12.02.2008 № 166

ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями
использования территории)



ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(границы земельных участков)



Условные обозначения

-  - границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
-  - границы застроенных земельных участков





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ окуд

10.09.2013

№ 691

О внесении изменений в постановление
Правительства Санкт-Петербурга
от 12.02.2008 № 166

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПО С Т А Н О В Л Я Е Т :

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 № 166 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе» следующие изменения:

1.1. В пункте 1.1 слова «объекты инженерной инфраструктуры» заменить словами «объекты инженерной и транспортной инфраструктуры».

1.2. В пункте 1.3 слово «социального,» исключить.

1.3. Пункт 2.2 изложить в следующей редакции:

«2.2. Чертеж межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе (застроенные земельные участки, формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства)».

1.4. В пункте 4 слова «Вахмистрова А.И.» заменить словами «Оганесяна М.М.».

1.5. Приложения № 1-5 к постановлению изложить в редакции согласно приложениям № 1-5 к настоящему постановлению.

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

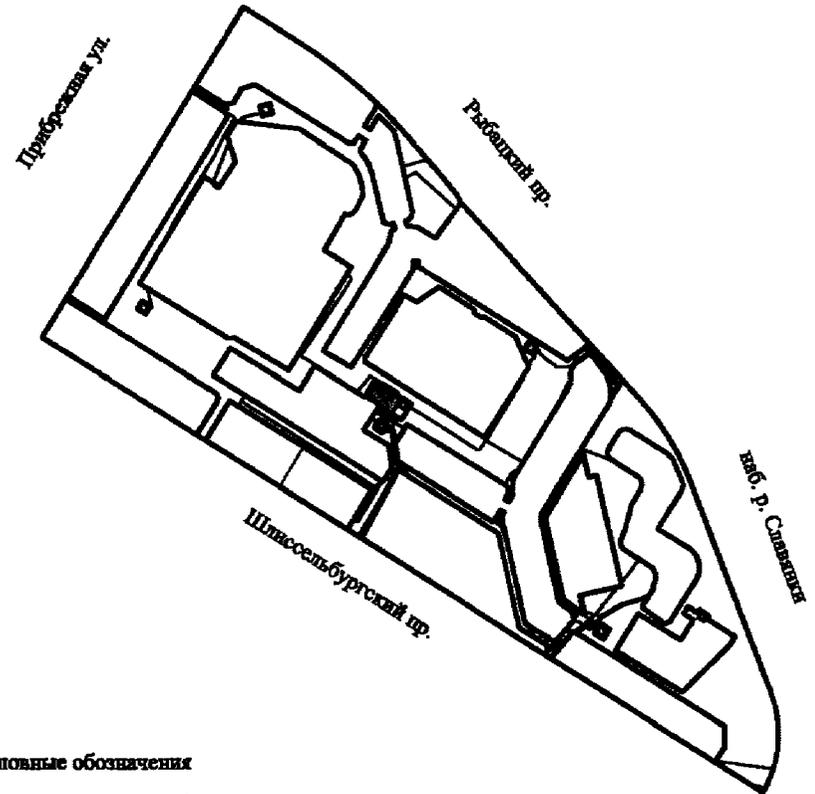
3. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Оганесяна М.М.

Губернатор
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко

ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной
и транспортной инфраструктур)

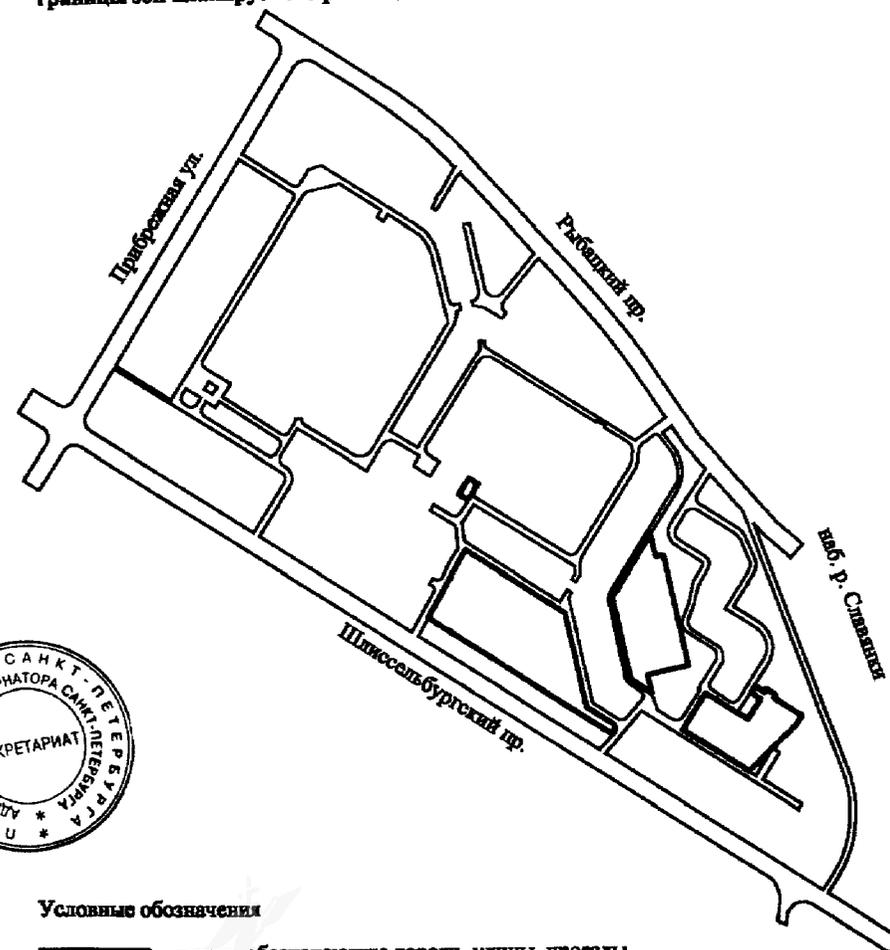


Условные обозначения

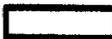
- — красные линии
- — линии, обозначающие линии связи
- — объекты инженерной инфраструктур
- — объекты транспортной инфраструктур



ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды,
границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



Условные обозначения

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

Приложение № 3
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 10.09.2013 № 691

ПОЛОЖЕНИЕ

о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.р.Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе (далее – территория) являются:

- с северо-востока – Рыбацким пр.;
- с востока – наб.р.Славянки;
- с юго-запада – Шлиссельбургским пр.;
- с северо-запада – Прибрежной ул.

2. Характеристика планируемого развития территории.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элемента планировочной структуры, в том числе:	га	18,16
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	0,97
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	11,89
1.3	Площадь территории общего пользования	га	5,30
2	Плотность застройки	кв. м общей площади/га	17000
3	Величина отступа от красных линий	м	0

3. Параметры застройки.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв.м
1	2	3	4	5
1. Застроенные земельные участки				
1.1	1	Многоквартирный дом	0,64	-
1.2	2	Многоквартирный дом	0,81	-
1.3	3	Трансформаторная подстанция	0,008	-
1.4	4	Многоквартирный дом	0,33	-
1.5	5	Многоквартирный дом	0,50	-

1	2	3	4	5
1.6	6	Многоквартирный дом	0,08	-
1.7	7	Многоквартирный дом	0,17	-
1.8	8	Объект дошкольного образования	0,87	-
1.9	9	Объект начального и среднего общего образования	1,63	-
1.10	10	Трансформаторная подстанция	0,007	-
1.11	11	Многоквартирный дом	0,31	-
1.12	12	Многоквартирный дом	0,08	-
1.13	13	Многоквартирный дом	0,74	-
1.14	14	Многоквартирный дом	0,32	-
1.15	16	Объект дошкольного образования	1,08	-
1.16	17	Многоквартирный дом	0,12	-
1.17	18	Центральный тепловой пункт	0,05	-
1.18	19	Многоквартирный дом	0,66	-
1.19	20	Трансформаторная подстанция	0,007	-
1.20	21	Трансформаторная подстанция	0,006	-
1.21	22	Объект торговли	0,31	-
1.22	23	Объект транспорта	0,29	-
1.23	24	Многоквартирный дом	0,34	-
1.24	26	Многоквартирный дом	0,38	-
1.25	27	Многоквартирный дом	0,38	-
1.26	28	Многоквартирный дом	0,08	-
1.27	29	Многоквартирный дом	0,22	-
1.28	30	Многоквартирный дом	0,11	-
1.29	31	Многоквартирный дом	0,51	-
1.30	32	Трансформаторная подстанция	0,009	-
1.31	33	Многоквартирный дом	0,32	-
1.32	35	Подземный гараж	0,52	-
2. Формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства				
2.1	15	Трансформаторная подстанция	0,02	30
2.2	25	Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж	0,94	24150
2.3	34	Трансформаторная подстанция	0,01	36
3. Земельные участки для планируемого размещения объектов капитального строительства				
3.1	15	Трансформаторная подстанция	0,02	30
3.2	25	Многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж	0,94	24150
3.3	26	Многоквартирный дом	0,38	9509

1	2	3	4	5
3.4	34	Трансформаторная подстанция	0,01	36
3.5	35	Подземный гараж	0,52	3293

4. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети, размещение встроенного подземного гаража не менее чем на 150 машиномест на земельном участке 25, организация открытой автостоянки не менее чем на 40 машиномест на земельном участке 25, организация открытой автостоянки не менее чем на 44 машиноместа на земельном участке 26, размещение подземного гаража не менее чем на 115 машиномест на земельном участке 35.

5. Характеристики развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водопотребление – 226,63 куб.м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 213,44 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Электроснабжение – 625 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Теплоснабжение – 2,00 Гкал/час предусматривается от планируемого к строительству источника теплоснабжения.

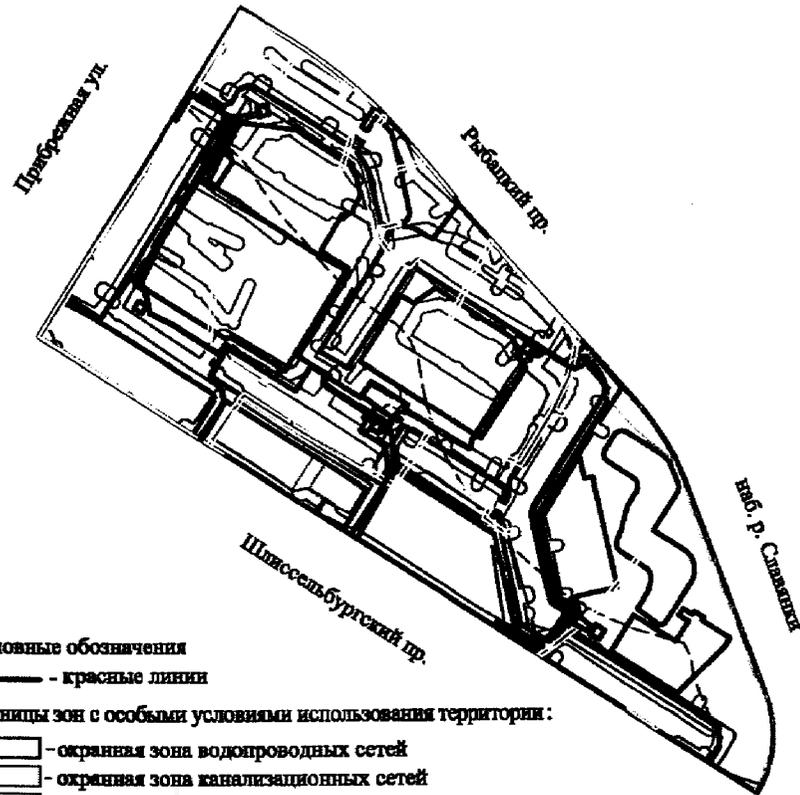
Газоснабжение – 281,12 куб.м/час предусматривается от сети централизованного газоснабжения.

Предусматривается размещение двух трансформаторных подстанций на земельных участках 15 и 34.

Инженерное обеспечение территории – не ранее срока подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, определенного мероприятиями Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга до 2015 года, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.10.2008 №1270.



ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями
использования территории)



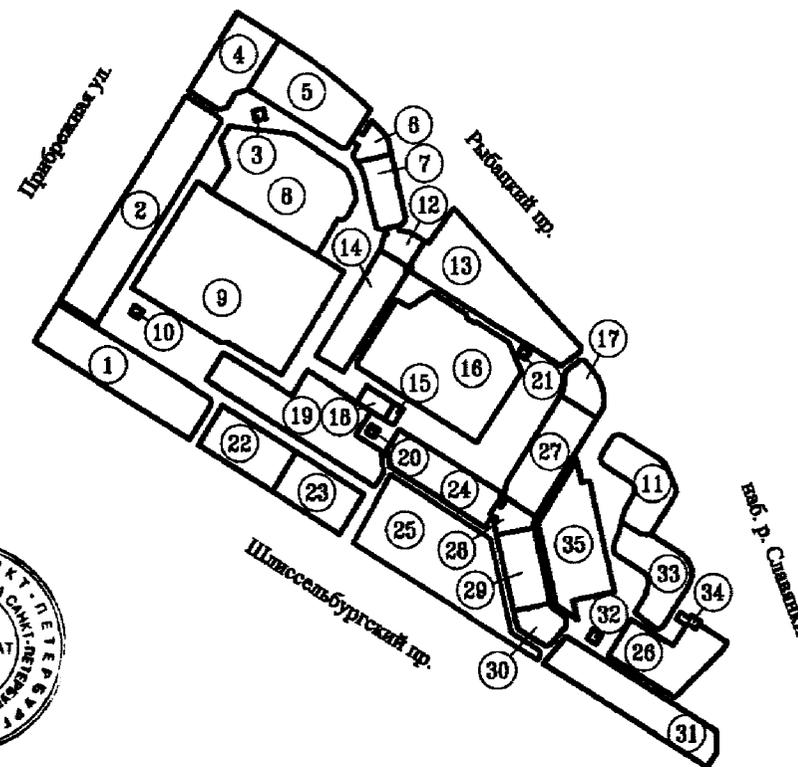
Условные обозначения
— — — — — - красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории:

-  - охранный зона водопроводных сетей
-  - охранный зона канализационных сетей
-  - охранный зона тепловых сетей
-  - охранный зона сетей связи и сооружений связи
-  - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
-  - водосохранная зона водного объекта
-  - прибрежная защитная полоса водного объекта
-  - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи



ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки,
Шлиссельбургским пр., в Невском районе
(застроенные земельные участки, формируемые земельные участки,
планируемые для предоставления физическим
и юридическим лицам для строительства)



Условные обозначения

-  - застроенные земельные участки
-  - формируемые земельные участки, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- ① - номер земельного участка



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.spb.ru
ОКПО 0008695: Комитет по градостр. и арх. 4;
ИНН № 221-2-3356/17
от 10.02.2017



На № _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 1080-98/1

Заместителю директора по
развитию территорий СПб ГБУ
«Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

наб. Реки Мойки, дом 76,
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 27.12.2017 № 50385/16 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка 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 27.01.2017 № 212-17 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 27.12.2016 № 50372/16, 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 «многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж» отнесен к виду разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», код 2.6.

Вид разрешенного использования с кодом 2.6, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТЗЖ2.

Первый заместитель
председателя Комитета

А.В. Годун 242-31-23

ВХОДЯЩИЙ 6392117 П.С. Соколов

13 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В 12 Ч 55 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

27.01.2017

№ 212-17

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 78:12:0007208:5651, по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 57, «многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 2.6, 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 государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

3. 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





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.kga.gov.spb.ru>
ОКПО 0008695. Комитет по градостр. и арх. ;
ИНН № 221-5-28902/17

от 18.10.2017

На № 47786/17



СПб ГБУ "Управление инвестиций"
Комитета по инвестициям
Санкт-Петербурга

Администрация Невского района
Санкт-Петербурга

Индивидуальный реестровый номер: 1080-98/1

1. Содержание запроса:
О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.
2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. реки Славянки, Шлиссельбургским пр., ФЗУ № 25)).
3. Функциональное назначение по запросу:
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
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):
ЗЖД - 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.

ВХОДЯЩИЙ 117

19 ОКТ 2017

ПРИНЯТО В 17 Ч 14 МИН

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

Для размещения многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) 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:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Код 2.6.

В случае, если вид разрешенного использования (функциональное назначение объекта капитального строительства) установлен в документации по планировке территории, утверждённой до вступления Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, Комитет принимает решение о соответствии разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утверждённому приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 в порядке, установленном распоряжением Комитета от 17.08.2015 № 1341.

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

Проект планировки и межевания утверждён постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 № 166 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе" (с изменениями от 10.09.2013 № 691).

В соответствии с утверждённой градостроительной документацией, рассматриваемый земельный участок (ФЗУ-25) предусмотрен для размещения многоквартирного дома со встроенными помещениями, встроенного подземного гаража не менее чем на 150 машиномест, с организацией открытой автостоянки не менее чем на 40 машиномест.

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 – 0,94 га;

- максимальная общая площадь объекта – 24150 кв.м.

В соответствии со Схемой границ 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 данный земельный участок, установлена максимальная высота – 40/56 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.

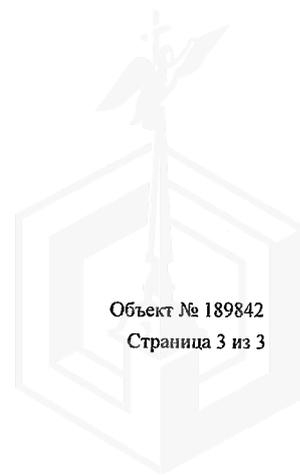
14. Дополнительная информация:

Судебные акты, вынесенные определениями Верховного суда Российской Федерации от 13.09.2017 по делам: №78 АПГ 17-11 (За-54/217), №78 АПГ17-10 (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.

Исполняющий обязанности первого заместителя
председателя Комитета

С.А. Семенов





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/КПП 784201001

08.09.2017 № 90047-39/17

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта 1080-98/1

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

ВХОДЯЩИИ 40589 117

11 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 11 Ч 18 МИН

Рассмотрев Ваше обращение от 11.07.2017 № 29377/17 (индивидуальный реестровый номер ИП 1080-98/1), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 21.07.2017 испрашиваемый земельный участок, расположен:

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)),

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

Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57, (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ № 25),

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

с кадастровым номером 78:12:0007208:5651 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: временный),

относится к категории земель: земли населенных пунктов,

вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка),

имеет площадь 9 409 кв. м.

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

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

Земельные участки:

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Вид разрешенного использования	Статус кадастровых сведений в ЕГРН	Ограничения (обременения) в использовании	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка
1	78:12:0007208:1006	412	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ранее учтенный	отсутствуют	г. Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 2, (у дома 32, корпус 2, литера А)
2	78:12:0007208:1004	1290	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Ранее учтенный	отсутствуют	г. Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 1, (у дома 32, корпус 2, литера А)

Здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения объектов недвижимости	Статус кадастровых сведений в ЕГРН
1	78:12:0000000:3114 (частично)	г. Санкт-Петербург, телефонная сеть Невского района, литера И	Ранее учтенный
2	78:12:0000000:3174 (частично)	г. Санкт-Петербург, водопроводная сеть Невского района, литера А	Ранее учтенный
3	78:12:0000000:3178 (частично)	г. Санкт-Петербург, канализационная сеть Невского района, литера А	Ранее учтенный

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 № 166 (формируемый земельный участок № 25).

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 228771743.26 рублей, была определена 21.12.2016.

Испрашиваемый земельный участок относится к землям Санкт-Петербурга, право государственной собственности на которые не разграничено, договорными отношениями с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) не обременен.

На земельные участки с кадастровыми номерами 78:12:0007208:1006 и 78:12:0007208:1004 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, договорными отношениями с Комитетом не обременены.

На объекты недвижимости с кадастровыми номерами 78:12:0000000:3174, 78:12:0000000:3178 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, переданы на праве хозяйственного ведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

На остальные объекты недвижимости, расположенные в границах испрашиваемого земельного участка, право собственности Санкт-Петербурга не зарегистрировано, договорными отношениями с Комитетом не обременены.

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 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.

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. Проект межевания территории утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.08.2008 № 166. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 22.12.2016.

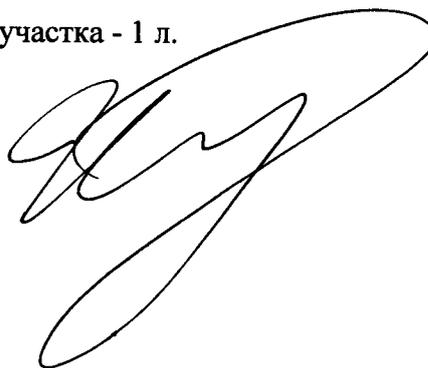
О наличии решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, сроке действия такого решения: распоряжение Комитета о предварительном согласовании предоставления земельного участка для целей, не связанных со строительством, не издавалось.

О лице, обеспечившем выполнение кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной схемой расположения земельного участка: земельный участок сформирован по инициативе СПб ГБУ «Управление инвестиций», топогеодезическая организация ООО «ЭКСПЕРТГРУПП».

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



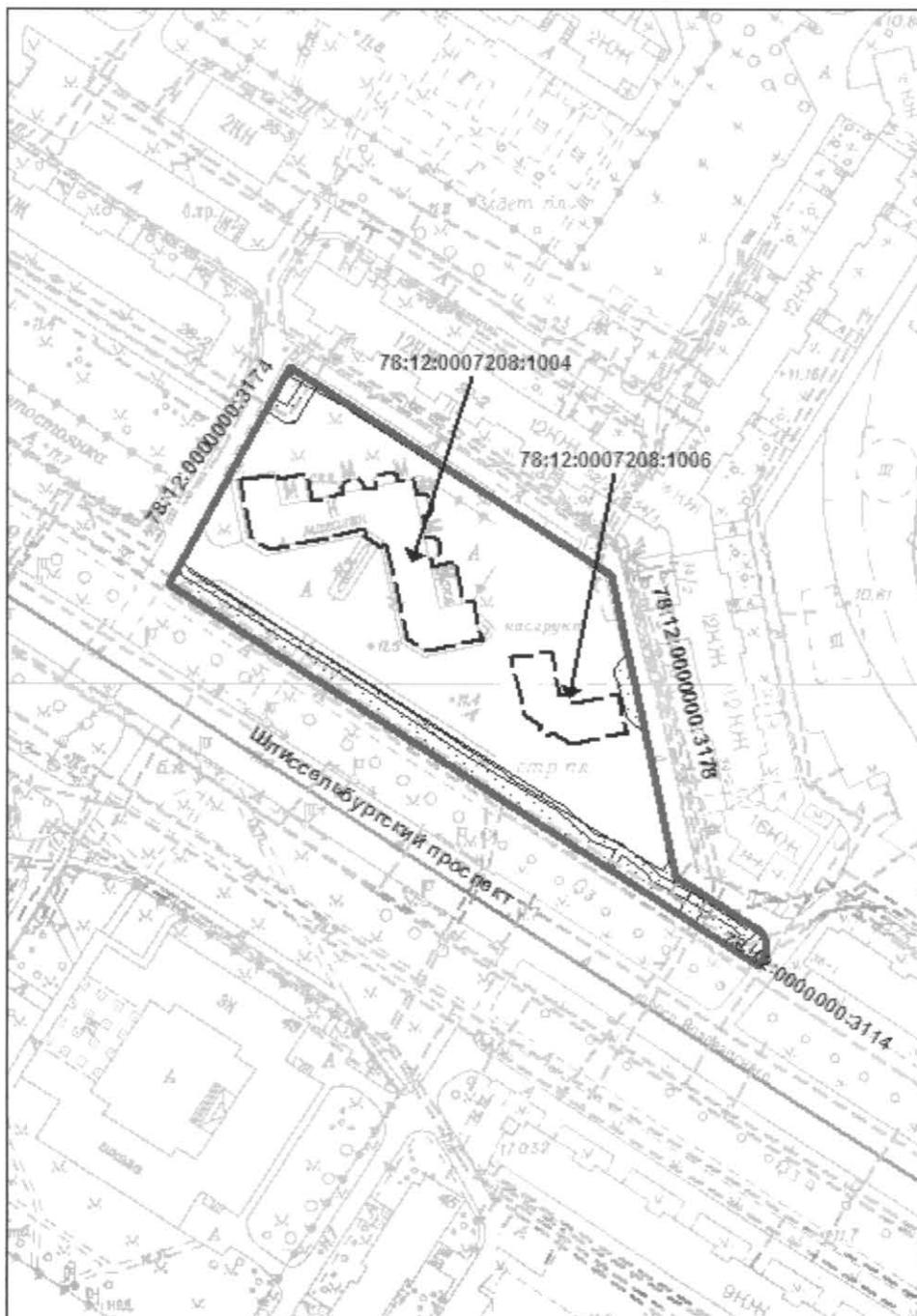
И.В. Щукина



Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое,
Шлиссельбургский проспект, участок 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.;
ФЗУ №25))

Кадастровый номер 78:12:0007208:5651

Площадь 9 409 кв. м.



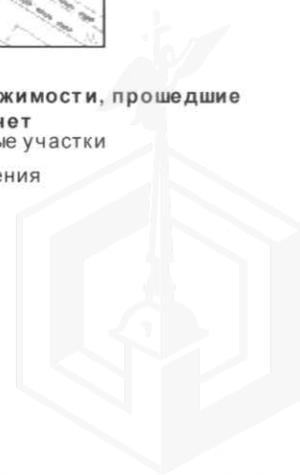
М 1:2000

Условные обозначения

-  границы испрашиваемого земельного участка/территории
-  зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет

Объекты недвижимости, прошедшие

-  кадастровый учет
-  земельные участки
-  сооружения





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

АКТ
обследования земельного участка

Санкт-Петербург

«25» августа 2017 года

Обследование начато в «13» ч. «45» мин.

Обследование окончено в «14» ч. «00» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «23» августа 2017 года № 1587-по сотрудником (ами) Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

специалистом 1-й категории Отдела земельного контроля Александровой М.С.,

старшим инспектором Отдела земельного контроля Леоновым С.О.,

(должность, ФИО)

в присутствии _____

проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.: ФЗУ № 25)

(адрес/местоположение Участка)

Кадастровый номер Участка (при наличии): _____

Вид разрешенного использования Участка: _____

Площадь Участка: _____

Основание пользования (при наличии): _____

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация

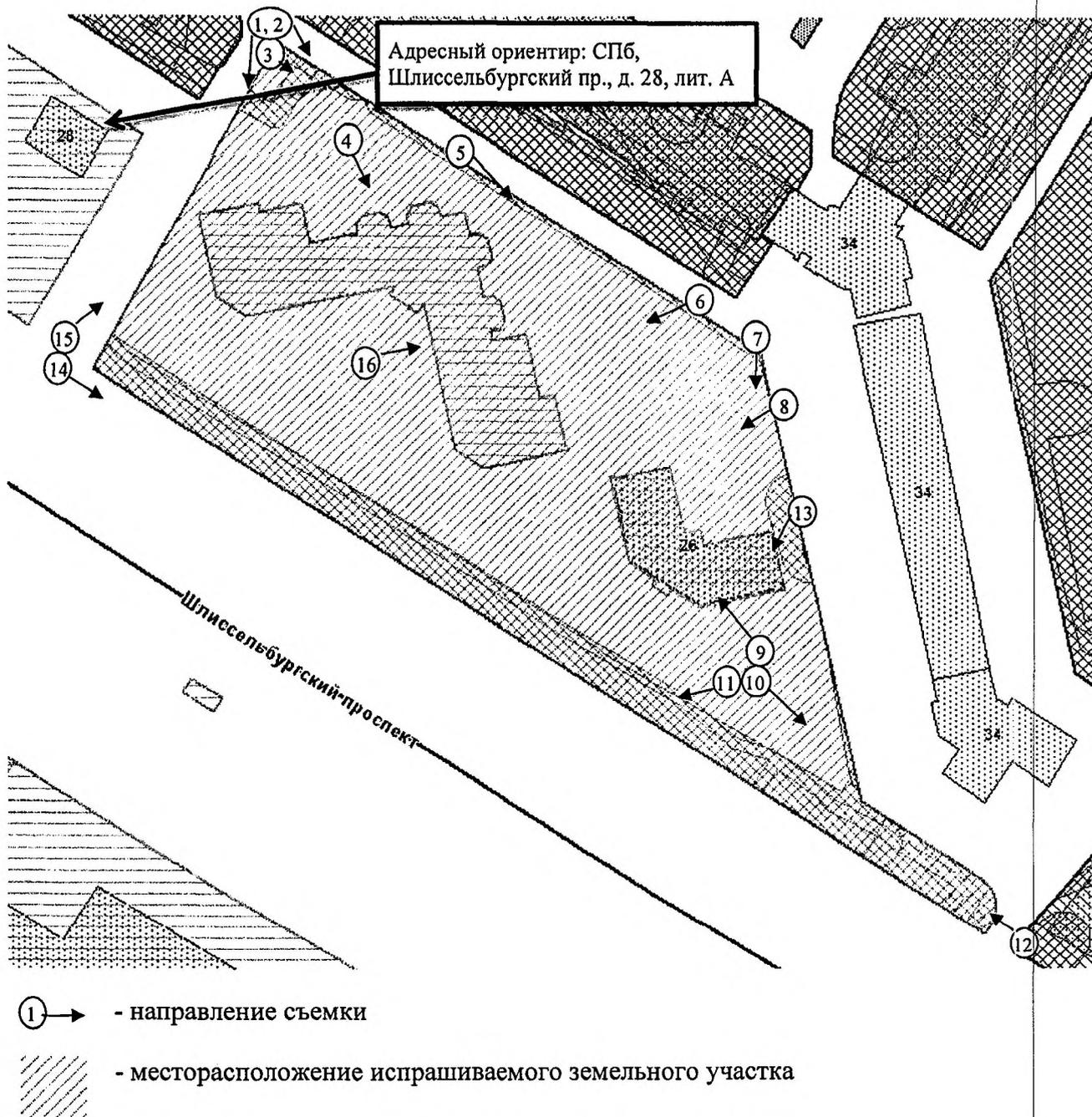
В результате проведения обследования установлено: по указанному адресу расположен земельный участок, площадью 9409 кв.м, с кадастровым номером 78:12:0007208:5651, вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (далее - Участок). Участок сформирован в установленном законом порядке. Сведения о зарегистрированных правах в отношении Участка отсутствуют. В границах Участка расположены ранее учтенные земельные участки:

- по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 2 (у дома 32, корпус 2, литера А), площадью 412 кв.м, кадастровый номер 78:12:0007208:1006, вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (далее – Участок 1). Согласно сведениям информационной системы Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Кадастр-2», 26.09.2000 в отношении Участка 1 зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга;

- по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 1 (у дома 32, корпус 2, литера А), площадью 1290 кв.м, кадастровый номер 78:12:0007208:1004, вид разрешенного использования – «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (далее – Участок 2). Согласно сведениям информационной системы КИО ИТС «Кадастр-2»,

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

ФОТОТАБЛИЦА
Схема Участка:



Ответственные за проведение обследования

[Signature]
[Signature]

/М.С. Александрова/

/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 1



Фото № 2



Ответственные за проведение обследования





/М.С. Александрова/

/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 3



Фото № 4



Ответственные за проведение обследования

/М.С. Александрова/

/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 5



Фото № 6



Ответственные за проведение обследования



/М.С. Александрова/

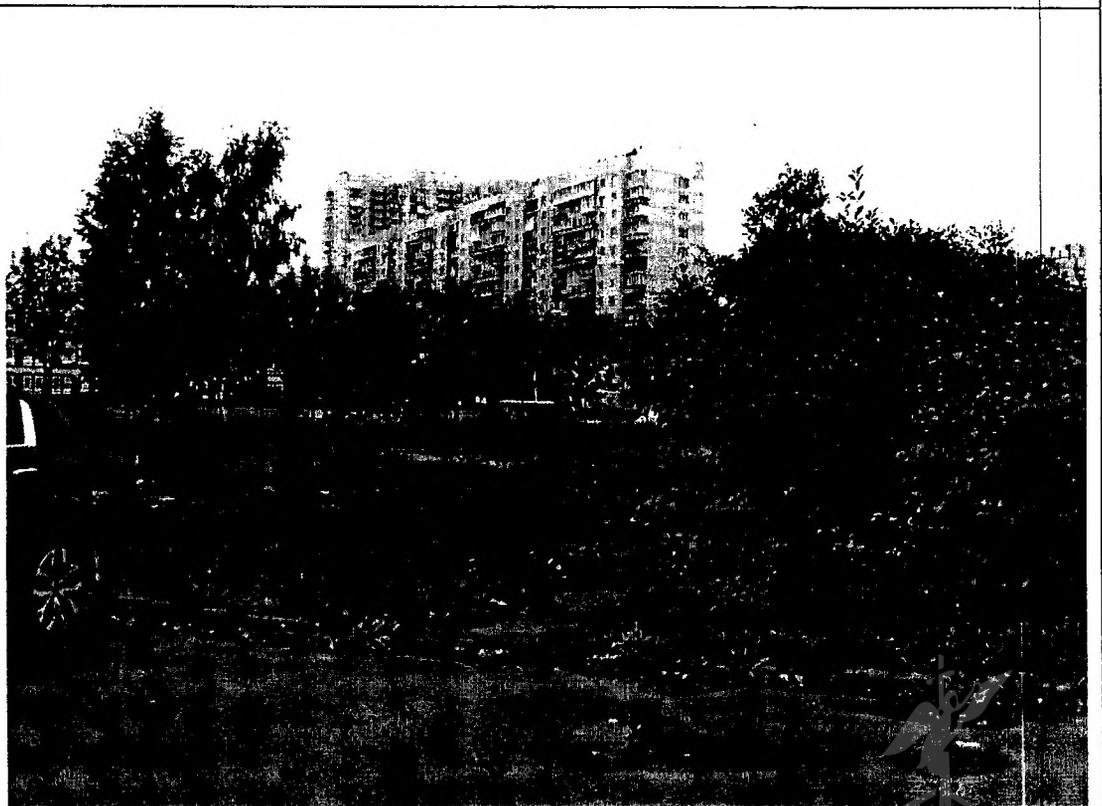

/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 7



Фото № 8



Ответственные за проведение обследования

/М.С. Александрова/

/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 9

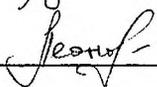


Фото № 10



Ответственные за проведение обследования





/М.С. Александрова/

/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 11



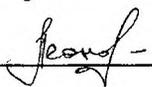
Фото № 12



Ответственные за проведение обследования



/М.С. Александрова/



/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 13

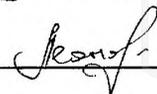


Фото № 14



Ответственные за проведение обследования



/М.С. Александрова/


/С.О. Леонов/

Приложение к Акту обследования от 25.08.2017 г.
в соответствии с Приказом от 23.08.2017 № 1587-по
Адрес: Санкт-Петербург, пр. Шлиссельбургский,
уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое,
ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб.
р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25)

Фото № 15



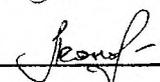
Фото № 16



Ответственные за проведение обследования



/М.С. Александрова/



/С.О. Леонов/



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ
ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля
использования имущества
центральных районов
Санкт-Петербурга

ул. Рылеева, дом 7, литера А,
Санкт-Петербург, 191014
Тел. (812) 241-31-90, Факс (812) 241-31-80
E-mail: kki@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru

К-Т по контролю за имуществом
№ 01-16-477/17-1-1
от 06.09.2017



Комитет по инвестициям
Санкт-Петербурга

06.09.2017 № 01-16-477/17-1-1

На № 01-17-6258/17-0-25 от 04.08.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН)
1080-98/1

На обращение Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга от 04.08.2017 № 01-17-6258/170-25 (вх. от 09.08.2017 № 01-16-477/17-1-0) по вопросу проведения обследования земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ № 25) (далее – Участок) сообщаю следующее.

В рамках предоставленных полномочий, на основании приказа от 23.08.2017 № 1587-по, Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга 25.08.2017 проведено обследование по результатам которого установлено, что Участок площадью 9409 кв.м расположен юго-восточнее дома 28, литера А по Шлиссельбургскому проспекту. Участок сформирован в установленном законом порядке, прошел государственный кадастровый учет, кадастровый номер: 78:12:0007208:5651, сведения о зарегистрированных правах отсутствуют.

В северной и юго-восточной частях Участка расположены два канализационных коллектора. В северо-западной части Участка проходит линейно-кабельное сооружение связи. Северо-восточная и восточная части Участка используются под автомобильную парковку. В восточной части Участка территория ориентировочной площадью 100 кв.м вымощена бетонными плитами. Вдоль юго-западной границы Участка проходит охранный зона водопроводных сетей. По всей площади Участка присутствуют элементы строительного мусора. В северо-восточной, восточной, центральной и юго-западной частях высажены зеленые насаждения (деревья и кустарники).

Признаков нарушения земельного законодательства не выявлено.

Приложение: копия акта обследования с приложением на 6 л. в 1 экз.

Начальник Управления

Ю.Н.Хомякова



**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 15.09.2017

№ 78/001/087/2017-4913

На основании запроса от 14.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2017 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:	78:12:0000000:3114
	наименование объекта:	Линейно-кабельное сооружение связи телефонная сеть от АТС 700, протяженностью 28193.5 м
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	ю 28193.5 м , назначение: Нежилое, этажность: подземная, надземная
	инвентарный номер, литер:	инв.№ б/н, литер И
	этажность (этаж):	подземная, надземная
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, телефонная сеть Невского района, лит.И
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Открытое акционерное общество междугородной и международной электрической связи "Ростелеком", ИНН: 7707049388, ОГРН: 1027700198767
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 78-78-40/010/2013-222 от 04.03.2013
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.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

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

(подпись, М.П.)

Попов С. М.

(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)



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 15.09.2017

№ 78/001/087/2017-4908

На основании запроса от 14.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2017 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:	78:12:0000000:3174
	наименование объекта:	водопроводная сеть
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	248810 м.
	инвентарный номер, литер:	инв.№ б/н, литер А
	этажность (этаж):	2, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, водопроводная сеть Невского 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, № 78-78-01/0315/2008-237 от 31.07.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 78-78-40/002/2012-328 от 14.03.2012
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.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

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

(подпись, М.П.)

Попов С. М.

(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)



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 15.09.2017

№ 78/001/087/2017-4910

На основании запроса от 14.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 14.09.2017 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:	78:12:0000000:3178
	наименование объекта:	Канализационная сеть
	назначение объекта:	Нежилое
	площадь объекта:	266648 м
	инвентарный номер, литер:	инв.Но б/н, литер А
	этажность (этаж):	1, в том числе подземных 1
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, г.Санкт-Петербург, канализационная сеть Невского 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, № 78-78-01/0315/2008-304 от 31.07.2008
4.	Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.2. Санкт-Петербург
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.2. Собственность, № 78-78-40/002/2012-330 от 14.03.2012
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.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА

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

(подпись, М.П.)

Попов С. М.

(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
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

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527
ИНН/КПП 7832000069/782501001

19 ИЮЛ 2017 № 01-19-1676-1

На № 29555/17 от 11.07.2017

Вх. № 01-29-1676/17-0-0 от 13.07.2017

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта: 1080-98/1

На Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, МО Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., уч. 57 (местоположение: РФ, Санкт-Петербург, МО Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., уч. 57 (тер-рия квартала 8 р-на Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, шлиссельбургским пр.; ФЗУ № 25)), в целях размещения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», сообщаем следующее.

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

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статья 34.1. земельный участок по вышеуказанному адресу расположен вне границ защитных зон ОКН.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (ред. от 07.07.2016), земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

Согласование предоставления земельного участка, расположенного по вышеуказанному адресу, для размещения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» к компетенции КГИОП не относится.

Начальник Управления зон охраны
объектов культурного наследия

Е.А. Козырева

Шумов А.В. 710 47 59

ВХОДЯЩИЙ 1564/17

19 ИЮЛ 2017

ПРИНЯТО В АЧУ МИН



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 1080-98/1

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

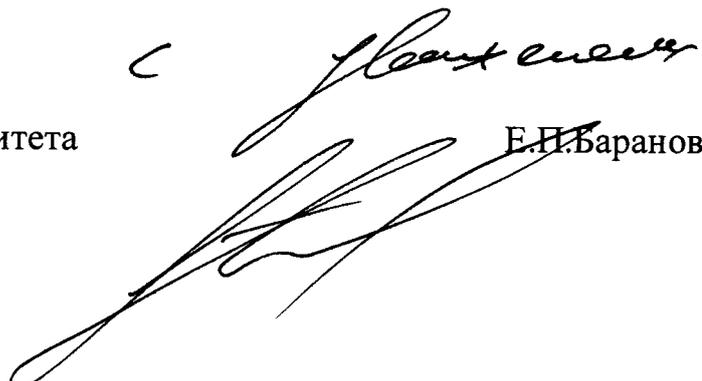
Комитет по строительству
№ 07-14197/17-0-1
от 07.09.2017



Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 30.08.2017 № 38766/17 сообщая, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ № 25) отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета


Е.Н.Барановский

ВХОДЯЩИЙ 40537 117

11 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 10 Ч 11 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ
НЕВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

пр. Обуховской Обороны, д. 163, Санкт-Петербург, 192131

Телефон: (812) 576 98 32, факс: (812) 576 98 31

E-mail: rnevsky@tunev.gov.spb.ru

http://www.gov.spb.ru

ОКПО 35497936 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027806078552

ИНН/КПП 7811020096/781101001

18.01.2017 № 06-332/16-0-1

На № 50389/16 от 27.12.2016

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта **1080-98/1**

Адм.-я Невского р-на СПб
№ 06-332/16-0-1
от 18.01.2017



Заместителю директора по развитию
территорий
Санкт-Петербургского государственного
бюджетного учреждения «Управление
инвестиций» Комитета по инвестициям
Правительства Санкт-Петербурга

Ю.А. Смирновой

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

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Невского района Санкт-Петербурга согласовывает проведение аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 57, (ФЗУ-25 по проекту планировки и проекту межевания утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга №166) в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)».

Заместитель главы администрации

А.В. Гульчук

Смирнов Ю.А.
576 98 44

ВХОДЯЩИЙ 2459 117

20 ЯНВ 2017

ПРИНЯТО В 14:56 МИН





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пр. Садовая, д. 11 Санкт-Петербург, 191023

Жилищный комитет

№ 02-27-613/17-0-1

от 19.04.2017

О:



09129

На № 16335/17 от 13.04.2017

ИРН 1080-98/1

Заместителю директора
по развитию территорий
СПб ГБУ «Управление
инвестиций»

Ю.А.Смирновой

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

Уважаемая Юлия Александровна!

Жилищным комитетом рассмотрен запрос СПбГБУ «Управление инвестиций» о подготовке документации для проведения аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57, в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)». По результатам рассмотрения сообщая, что Жилищный комитет подтверждает необходимость установления инвестиционных условий осуществления строительства многоквартирного дома по передаче инвестором в государственную собственность Санкт-Петербурга для государственных нужд жилых помещений суммарной общей площадью 675,00 кв.м по адресам и квартирографии, согласованными с Жилищным комитетом.

Жилые помещения, предназначенные для передачи в собственность Санкт-Петербурга, должны быть оснащены необходимым для проживания граждан электро-, газо-, санитарно-техническим оборудованием, приборами учета водо-, газо-, электропотребления, а также иметь чистовую отделку (оклейка обоями либо покраска стен, наличие напольного покрытия, установка межкомнатных и входных дверей и пр. – Приложение № 1).

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

**Заместитель
председателя Комитета**

ВХОДЯЩИЙ 17820/17

20 АПР 2017

Афанасьева Елена Владиславовна
тел. 576-02-12

ПРИНЯТО В 14ч16 мин

И.С.Кокарев



**Требования к жилым помещениям,
включаемым в состав государственного жилищного фонда**

Возможный типы квартир:

№ п/п	Тип квартиры, кол-во комнат	Общая площадь*, кв.м.	Процентное соотношение к общему количеству
1	1-комнатные квартиры	33-42	
2	1-комнатные квартиры	36-45	
3	2-комнатные квартиры	36-45	
4	2-комнатные квартиры	54-63	
5	3-комнатные квартиры	72-81	
6	4-комнатные квартиры	90-99	
7	5-комнатные квартиры	108 – 126	
9	5-или 6- комнатные квартиры	более 126 кв.м. по согласованию с ЖК	

Процентное соотношение типов квартир подлежит согласованию с ЖК

• - минимальное значение в соответствии с нормой предоставления (33, 18) – максимальное значение – норма + 9 кв.м. на конструктивные особенности жилого помещения.

Требования к жилым помещениям (квартирам):

– комнаты в квартирах должны быть изолированными (за исключением квартир-студий);

– общая площадь жилых помещений (квартир) рассчитывается в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ, т.е. без учета площади балконов, лоджий, террас;

– квартирография и планировочное решение объекта подлежит обязательному согласованию с Жилищным комитетом отдельным документом.

(основания: статьи 15, 16, 50, 58, 62 Жилищного кодекса РФ; статья 5 Закона Санкт-Петербурга «О порядке ведения учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях и предоставлении жилых помещений по договорам социального найма в Санкт-Петербурге» от 19.07.2005 № 407-65).

В квартирах, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга должна быть выполнена чистовая отделка, установлены входная и межкомнатные двери, санитарное техническое оборудование (трубопровод хозяйственно-питьевого, горячего и противопожарного водоснабжения, мойка со смесителем на кухне, ванна и умывальник со смесителем, унитаз со смывным бачком), электрическая или газовая плита, электротехническое оборудование (входной звонок, розетки, выключатели, патроны для ламп), приборы учета электро-, газо- и водопотребления.





Комитет по гос. заказу
№ 06-00-309/17-2-1
от 06.03.2017



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ
ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
ЗАКАЗУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Вознесенский пр., д. 16, Санкт-Петербург, 190000
Тел. (812) 576-00-24, Факс (812) 314-41-66
E-mail: kgz@gz-spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 74765126 ОКОГУ 2300280 ОГРН 1047855096222
ИНН/КПП 7842304108/783801001

06 МАР 2017 № 06-00-309/17-2-1

На № 1003/14 от 05.02.2014

**Директору Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Управление
инвестиций»**

О.А.Ивановой

Уважаемая Ольга Анатольевна!

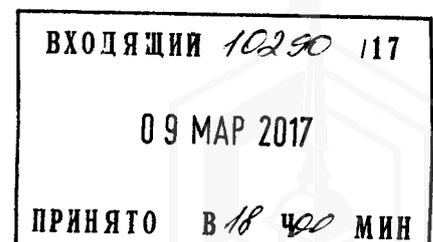
В ответ на Ваше обращение направляю информацию о средней расчетной стоимости и себестоимости строительства 1 кв. метра площади жилых, нежилых помещений, осуществляемого за счет средств инвесторов, на март 2017 года.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

Заместитель председатель Комитета

А.А.Нужный

М.В.Можарова
576-29-75



Приложение к письму Комитета
по государственному заказу Санкт-Петербурга
от 06 МАР 2017 № 06-00-309/17-2-1

НОРМАТИВЫ
средней расчетной стоимости и себестоимости строительства 1 кв. м общей
площади жилых, нежилых помещений, осуществляемого за счет средств
инвесторов, на март 2017 года

№ п/п	Наименование норматива	Единица измерения	Величина норматива (без учета НДС)		
			жилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения (машино- места)
1	Средняя расчетная стоимость строительства 1 кв. м общей площади	руб.	59 280	55 754	-
2	Себестоимость строительства 1 кв. м общей площади	руб.	55 616	51 874	14 183





ИРН 1080-98/1

КЭИО
№ 01-16-16415/17-0-1
от 18.09.2017

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@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ruДиректору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»ОКПО 00087113 ОКОГУ 23190 ОГРН 1037843011931
ИНН/КПП 7825363978/783801001

О.А.Ивановой

ВХОДЯЩИЙ 44523117

18.09.2017 № 01-16-16415/17-0-1

02 ОКТ 2017

на № 40281/17 от 08.09.2017**ЗАКЛЮЧЕНИЕ** на инженерное обеспечение результата
инвестирования (технические условия)

ПРИНЯТО В 14ч42мин

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограничена Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ №25):

Теплоснабжение – 2,46 Гкал/час; срок подключения – определяется договором о подключении (ТУ АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 14.09.2017 №816/81070201/4-22). 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) или в индивидуальном порядке. Порядок подключения к системам теплоснабжения установлен Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 311 кВт; срок присоединения – в соответствии с договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 18.09.2017 №ЛЭ/16-02/5217). Информация о плате за технологическое присоединение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям утверждён Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 12,56 м³/час; водоотведение бытовых сточных вод – 11,0 м³/час, поверхностных сточных вод – 3,320 м³/час. Срок подключения – 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 18.09.2016 №48-15-11857/17-0-2). 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. Размер платы за подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоотведения и холодного водоснабжения ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" нагрузки свыше 10 м³/час устанавливается Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга индивидуально (п. 121 Главы X Приказа ФСТ России от 27.12.2013 №1746-э). Порядок подключения к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения утверждён Постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644.

После определения правообладателя земельного участка – правообладателю земельного участка заключить в установленном порядке договоры о подключении (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) (пункт 21 статьи 39.11 Земельного Кодекса РФ).

Срок действия технических условий - 3 года (при выполнении пункта 7 статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ).

Председатель Комитета

А.С.Бондарчук

Кольцова Елена Валерьевна
576-58-61

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 195211
факт. адрес: ул. Чернышевского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО « АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

14.09.2017 г. № 816/81070201/4-22

№_{на} 01-16-16415/17-8-] от 14.09.2017 г.

Начальнику Отдела подготовки
технических условий и анализа
инженерной обеспеченности территорий
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
Рогову В.Н.

Антоненко пер., д. 4,
г. Санкт-Петербург, 190000

**Технические условия подключения объекта капитального строительства
к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»**

Объект капитального строительства: объект с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», намеченный к строительству по адресу: муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57 (территория квартала 8 Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. реки Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ № 25).

1. Объект капитального строительства с максимальной тепловой нагрузкой – 2,46 Гкал/час может быть подключен к р/с Володарского, Рыбацкой тепломагистрали, Южной ТЭЦ-22 ПАО «ТГК-1»

2. Срок подключения объектов капитального строительства к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» составляет от 18 до 35 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения договора на подключение.

3. Срок действия данных технических условий - до 01.09.2021 г.

4. В соответствии с постановлением Правительства РФ № 1075 от 22.10.2012 г. плата на подключение к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» будет установлена распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга в индивидуальном порядке на стадии подготовки Договора и Условий подключения.

Договор и Условия подключения будут подготовлены при поступлении от правообладателя подключаемого объекта капитального строительства заявления на подключение. К заявлению должны быть приложены документы в соответствии с п. 11, п. 12 «Правил подключения к системам теплоснабжения», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 г. № 307, а также представлены обоснования тепловой нагрузки расчетами, выполненными в соответствии с требованиями СНиП, с учётом энергосберегающих мероприятий.

Одновременно сообщая, что в соответствии с п. 16 «Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения» Постановления Правительства РФ от 13.02.2006 г. № 83 обязательства АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения прекращаются в случае, если в течение 1 года с даты получения данных технических условий Заказчик не обратится с заявлением о подключении объекта.

Технические условия № 1869/81070004/4-22 от 26.09.2016 г. настоящим аннулируются.

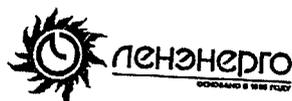
Начальник Управления
развития теплового бизнеса

Сиротина О.П.,
688-38-64

07-367
14.09.2017

Д.В. Волков

**НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ**



ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71
ИНН/КПП 7803002209/781001001, ОКТМО 40375000, ОГРН 1027809170300, ОКВЭД 40.10.2, 40.10.3

№ 18.09.2017 № 10116-02/15217
На № 01-16-16415/17-8-1 от 14.09.2017

Начальнику отдела подготовки
технических условий и анализа
инженерной обеспеченности
территорий
Комитета по энергетике и
инженерному обеспечению
В.Н. Рогову

пер. Антоненко, д.4,
Санкт-Петербург, 190000

Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к
электрическим сетям ПАО «Ленэнерго»

В ответ на Ваш запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 311 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», планируемого к строительству по адресу: муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., уч. 57 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургским пр., уч. 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб Реки Славянки, Шлиссельбургским пр., ФЗУ №25), сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-347 «Завод алюминиевых конструкций» открытого для технологического присоединения.

Точка присоединения, сроки выполнения мероприятий по технологическому присоединению объекта, срок действия технических условий, стоимость услуг определяются договором об осуществлении технологического присоединения в соответствии с Правилами технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 27 декабря 2004 г. № 861.

Стоимость услуги по технологическому присоединению определяется в соответствии с размером платы, определяемым на основании решений, утверждаемых уполномоченным государственным органом в области регулирования тарифов на соответствующий финансовый год, действующих на дату заключения договора об осуществлении технологического присоединения.

Для технологического присоединения электроустановок к сетям ПАО «Ленэнерго» предлагаем заявителю направить в адрес ПАО «Ленэнерго» заявку и заключить договор об осуществлении технологического присоединения.

Директор
по технологическому присоединению

Тямина Н.О.
17-34574
595-32-50
Поплавский Д.В.

С.В. Прокофьева

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ



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

18.09.2017

№

48-15-11157/19-0-1

На № 01-16-16415/17-8-1 от 14.09.2017

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

Уважаемый Владимир Николаевич!

В ответ на Ваше обращение о выдаче технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" по адресу: Муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр., ФЗУ № 25), сообщая, что в Ваш адрес подготовлены технические условия (прилагаются).

Обращаю Ваше внимание, что по территории земельного участка проходят сети коммунального водопровода диаметром 200 мм, сети коммунальной бытовой канализации диаметром 400 мм, сети коммунальной дождевой канализации диаметром 400 мм, 600 мм.

При размещении и подключении объекта необходимо предусмотреть соблюдение охранной зоны указанных сетей инженерно-технического обеспечения, установленной СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

В случае невозможности соблюдения охранной зоны указанных сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотреть мероприятия, обеспечивающие сохранность сетей.

Заместитель директора
департамента по реализации подключений

А.В. Грибулин

Исполнитель Смирнова Н.Г. тел. 4384411

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ



Приложение № 1 к письму
№ 48-15-1187/17-0-1 от 18.09.2017
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

№ 48-15-1187/17-0-2 от 18.09.2017

Основание	Запрос от 14.09.2017 № 01-16-16415/17-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" Муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский пр., участок 57 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр., ФЗУ № 25)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Антоненко пер., д. 4

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 12,56 м³/час (301,44 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 (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 11,0 м³/час (264,0 м³/сут) в сети бытовой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,320 м³/час в сети дождевой 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.

Срок действия настоящих технических условий три года.

Информация о плате за подключение

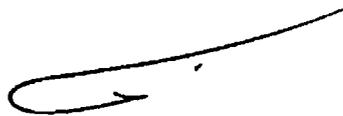
Плата за подключение определяется в соответствии с Основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406:

- в случае если величина подключаемой нагрузки не превышает 250 куб. метров в сутки, 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»;

НЕЗАВЕРЕННАЯ
КОПИЯ

- в случае если величина подключаемой нагрузки превышает 250 куб. метров в сутки и (или) осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и (или) водоотведения с наружным диаметром, превышающим 250 мм (предельный уровень нагрузки), размер платы за подключение устанавливается органом регулирования тарифов индивидуально с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем водоснабжения и (или) водоотведения.

Заместитель директора департамента по реализации подключений ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"



А.В. Грибулин





ИРН 1080-98/1

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@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

ОКПО

КЭИО

331

№ 01-16-16415/17-0-2
от 11.10.2017

на № _____



Уважаемая Ольга Анатольевна!

В заключении Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 18.09.2017 №01-16-16415/17-0-1 (ИРН 1080-98/1) реквизиты технических условий подключения к сетям водоснабжения и водоотведения читать в следующей редакции: «ТУ ГУП «Водоканал СПб от 18.09.2017 №48-15-11857/17-0-2».

Данное письмо является неотъемлемой частью заключения Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 18.09.2017 №01-16-16415/17-0-1.

Заместитель председателя Комитета

Д.В. Долгов

ВХОДЯЩИЙ 6614 117

12 ОКТ 2017

ПРИНЯТО 10 438 МИН

Кольцова Елена Валерьевна
576-58-61



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ
ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Караванная ул., 9, л. А, Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 576-1200, факс (812) 710-6060
e-mail: equip@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

КРТИ СПб

№ 01-10-15016/16-0-1
от 13.10.2016



1 1037843037935
01001

Заместителю директора
Санкт-Петербургского
государственного бюджетного
учреждения «Управление
инвестиций» **ВХОДЯЩИЙ 70358/16**

Ю.А. Смирновой

25 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 14 Ч 37 МИН

Наб. реки Мойки, дом 76,
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 13.09.2016 № 33805/16 (ИРН: 1080-98/1) по вопросу предоставления информации от транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский пр., уч. 37 (территория квартала 8 района Рыбацкое, ограниченная Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр.; ФЗУ № 25) (далее – Земельный участок), для размещения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)», Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Транспортная доступность Земельного участка обеспечена от Шлиссельбургского пр. Испрашиваемый Земельный участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2008 № 166 утвержден проект планировки с проектом межевания территории квартала 8 района Рыбацкое, ограниченной Прибрежной ул., Рыбацким пр., наб. р. Славянки, Шлиссельбургским пр., в Невском районе (внесены изменения от 10.09.2013 № 691) (далее - ППиПМ). В соответствии с ППиПМ, вид разрешенного использования Земельного участка: «многоквартирный дом, встроенные помещения, встроенный подземный гараж».

Строительство объектов транспортной инфраструктуры в непосредственной близости от Земельного участка государственной программой Санкт-Петербурга «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга» на 2015-2020 годы, утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 552, и Адресной инвестиционной программой, утвержденной в составе бюджета Санкт-Петербурга на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов Законом Санкт-Петербурга от 25.11.2015 № 747-145, не предусмотрено.

Заместитель председателя Комитета

Д.Ю. Матвеев
417-50-45

А.В. Семчанков



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 7830000426/783450001

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

набережная реки Мойки, дом 76,
Санкт-Петербург, 190000

14.02.2017 № 98-26-1595/17-0-7

На № 5807/17 от 09.02.2017

ИРН инвестиционного проекта 1080-98/1

Уважаемая Юлия Александровна!

По вопросу принципиального согласования возможности размещения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 кадастровый номер земельного участка 78:42:0016109:51, сообщая следующее.

По территории указанного земельного участка проходят коммунальные водопроводные сети диаметром 150 и 200 мм с кадастровым номером 78:14:0000000:3174, а также коммунальные канализационные сети диаметром 400 и 600 мм с кадастровым номером 78:14:0000000:3178.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» принципиально не возражает против размещения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» на указанном земельном участке. На стадии проектирования объекта (до начала строительных работ) необходимо обеспечить соблюдение охранной зоны коммунальных водопроводных и коммунальных канализационных сетей, установленной Сводом правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*». Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 820.

В случае невозможности соблюдения охранной зоны коммунальных водопроводных и коммунальных канализационных сетей необходимо предусмотреть вынос сетей за границы производства работ. Вынесенные сети подлежат передаче в собственность Санкт-Петербурга с последующим закреплением в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на праве хозяйственного ведения.

Порядок передачи объектов инженерной инфраструктуры специализированным эксплуатирующим организациям определен Распоряжением КУГИ от 30.09.1999 № 1503-р.

На время ведения работ по выносу коммунальных водопроводных и канализационных сетей, необходимо обеспечить бесперебойное водоснабжение и водоотведение существующих абонентов.

Директор Департамента
по реализации подключений

А.Н. Леушкин



Правительство Санкт-Петербурга
Комитет по инвестициям
СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Заместителю директора

Публичное акционерное общество междугородной
и международной электрической связи «Ростелеком»

Ю.А. Смирновой

МАКРОРЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ «СЕВЕРО-ЗАПАД»

ул. Гороховая, д. 14/26
г. Санкт-Петербург, Россия, 191186,
тел.: +7 (812) 595-45-56, факс: +7 (812) 710-62-77
e-mail: office@nw.rt.ru, web: www.rt.ru

09.03.2017 № 02/05/4184-17

На № от

О согласовании

Уважаемая Юлия Александровна,

На Ваше письмо исх. № 5821/17 от 09.02.2017, индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1080-98/1 сообщая, что Макрорегиональный филиал «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» согласовывает возможность размещения объекта с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Шлиссельбургский проспект, участок 57 (территория квартала 8 ограниченная улицей Прибрежной, Рыбацким проспектом, наб. реки Славянки), с учетом сохранности сооружений связи Макрорегионального филиала «Северо-Запад» ПАО «Ростелеком» на данном участке.

До начала производства работ по строительству вышеуказанного объекта необходимо предоставить план застройки данного участка на топографической съемке ОАО «Трест ГРИИ» в масштабе 1:500 не позднее второй половины 2014 года выпуска с нанесенными инженерными коммуникациями с целью определения необходимости выноса или сохранности существующих сооружений связи.

**И.о. Директора департамента управления
клиентским обслуживанием и
сетями абонентского доступа**

А.Б. Бродецкий

Алексин А.В.
(812) 604-09-96

ВХОДЯЩИЙ 12630/17

23 MAR 2017

ПРИНЯТО В 17ч 02 мин

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер:	78:12:0007208:5651	2	Лист № 1	3	Всего листов: 15
4	Номер кадастрового квартала:	78:12:0007208				
5	Предыдущие номера: 78:12:0007208:1004, 78:12:0007208:1006	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 21.12.2016			
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)					
12	Площадь: 9409 +/- 34кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 228771743.26 руб.					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: —				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 78:12:0007208:1004, 78:12:0007208:1006				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Мокеев Сергей Юрьевич №78-11-0435, 14.12.2016					

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов: <u>15</u>
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 3	3	Всего листов: 15
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	
	1	2	3	4	
4	1	1	26	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	2	10	1	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	3	11	1156	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	4	12	11	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	5	2	4	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	6	3	429	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	7	4	70	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	8	5	205	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	9	6	135	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	10	7	85	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	11	8	16	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	
	12	9	3	Иные ограничения (обременения) прав, Распоряжение КИО "О перераспределении земель и земельных участков, находящихся в государственной собственности" № 4438-рзк от 12.12.2016, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 22.12.2021	

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 4	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/1				
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

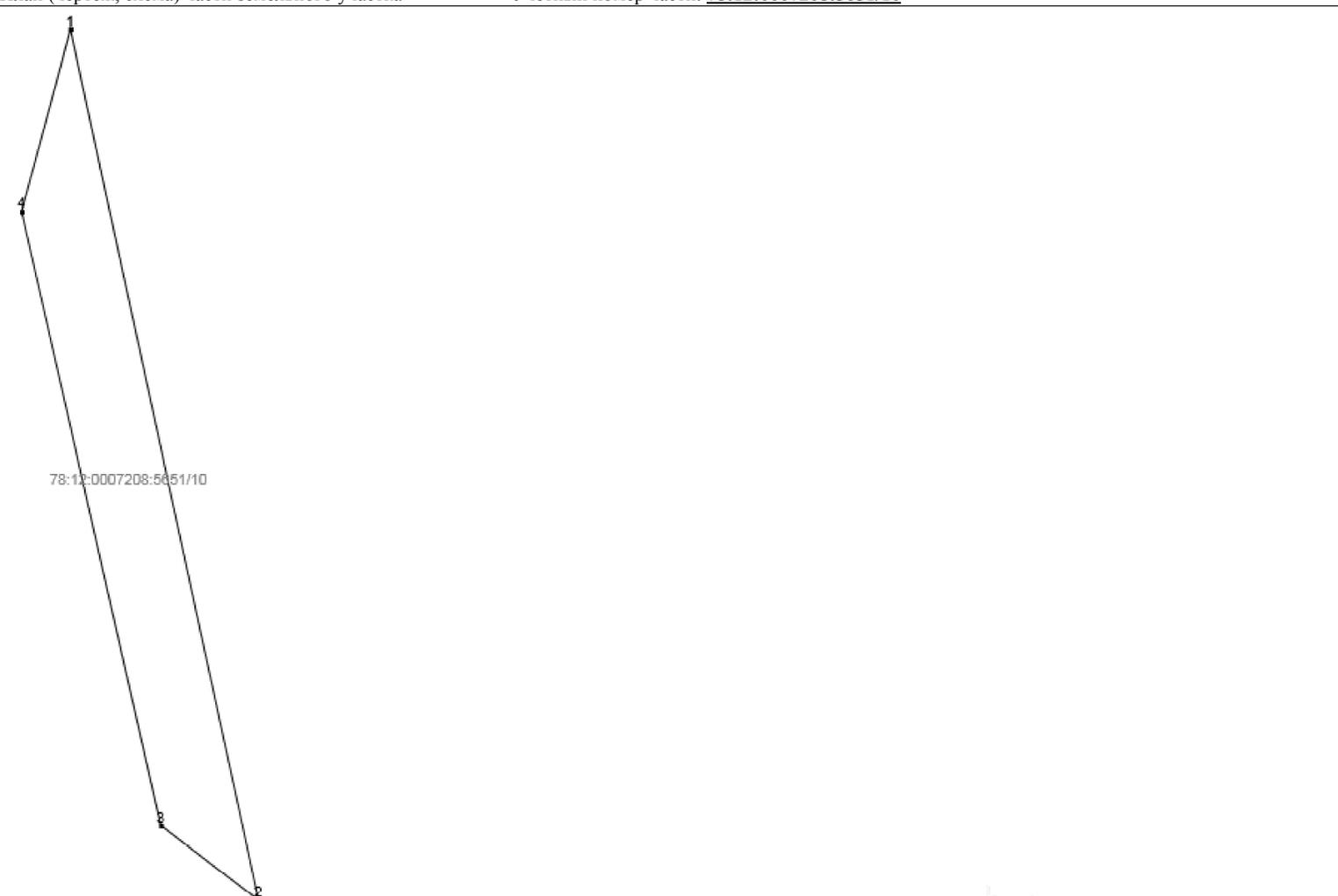
(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 5	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/10				
					
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 6	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/11				
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

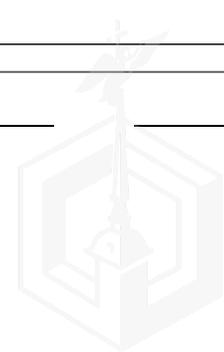
1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 7	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/12				
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

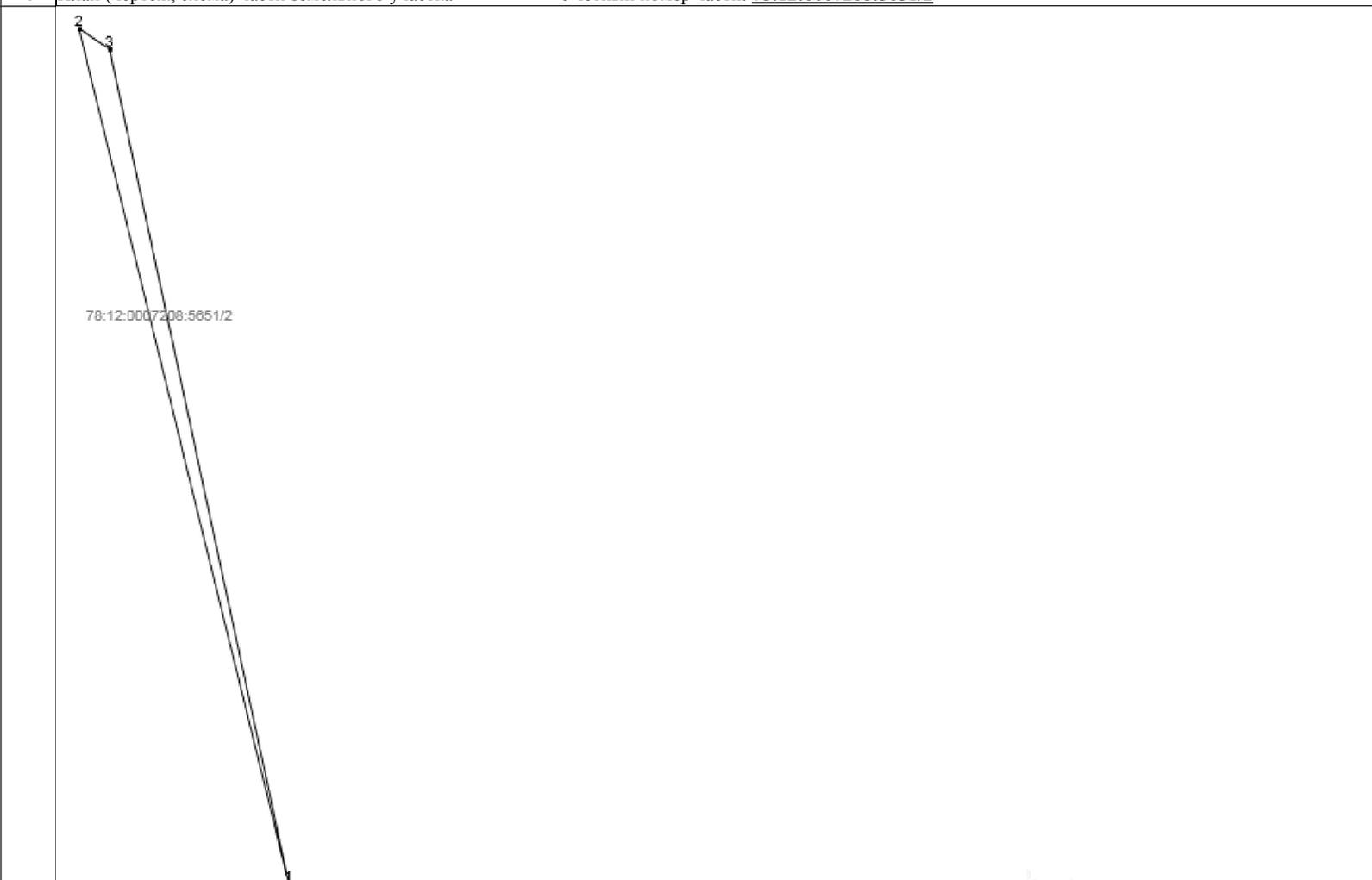
(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: <u>78:12:0007208:5651</u>	2	Лист № <u>8</u>	3	Всего листов: <u>15</u>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: <u>78:12:0007208:5651/2</u>				
					
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

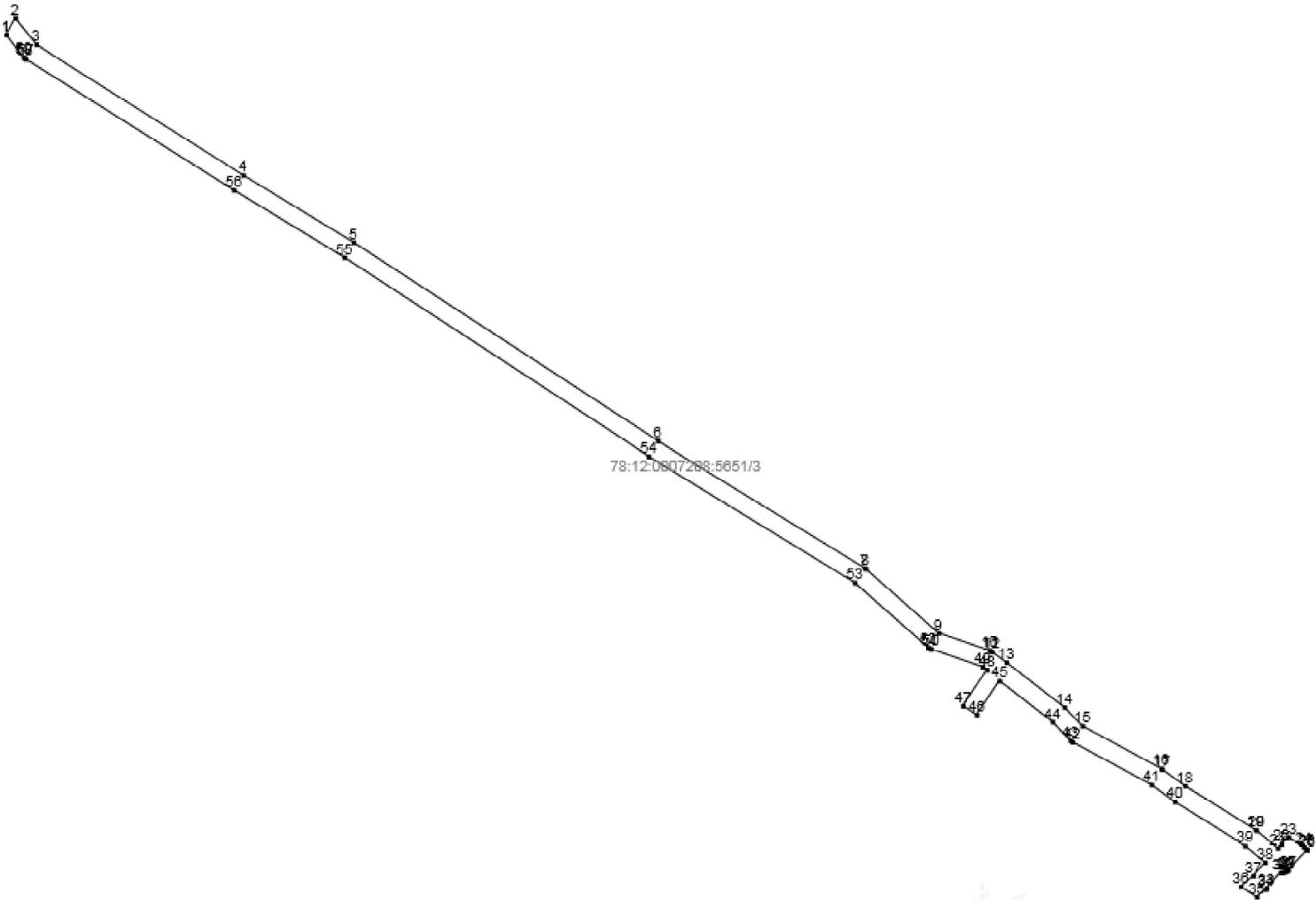
(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 9	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/3				
					
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

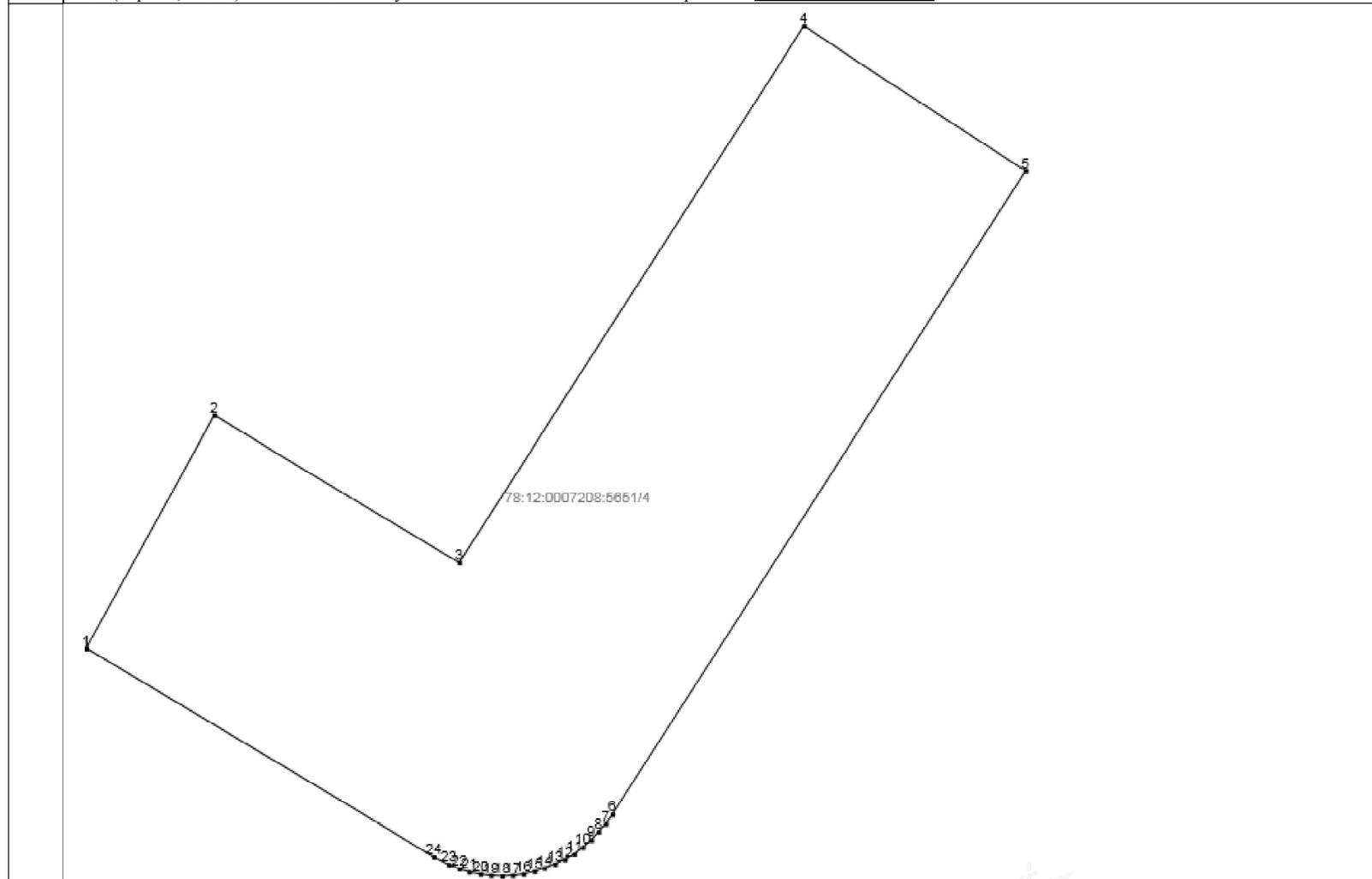
А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 10	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/4				



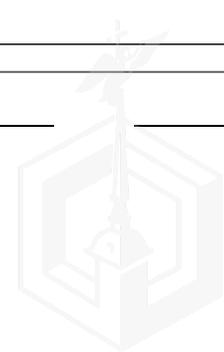
5	Масштаб —
---	-----------

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

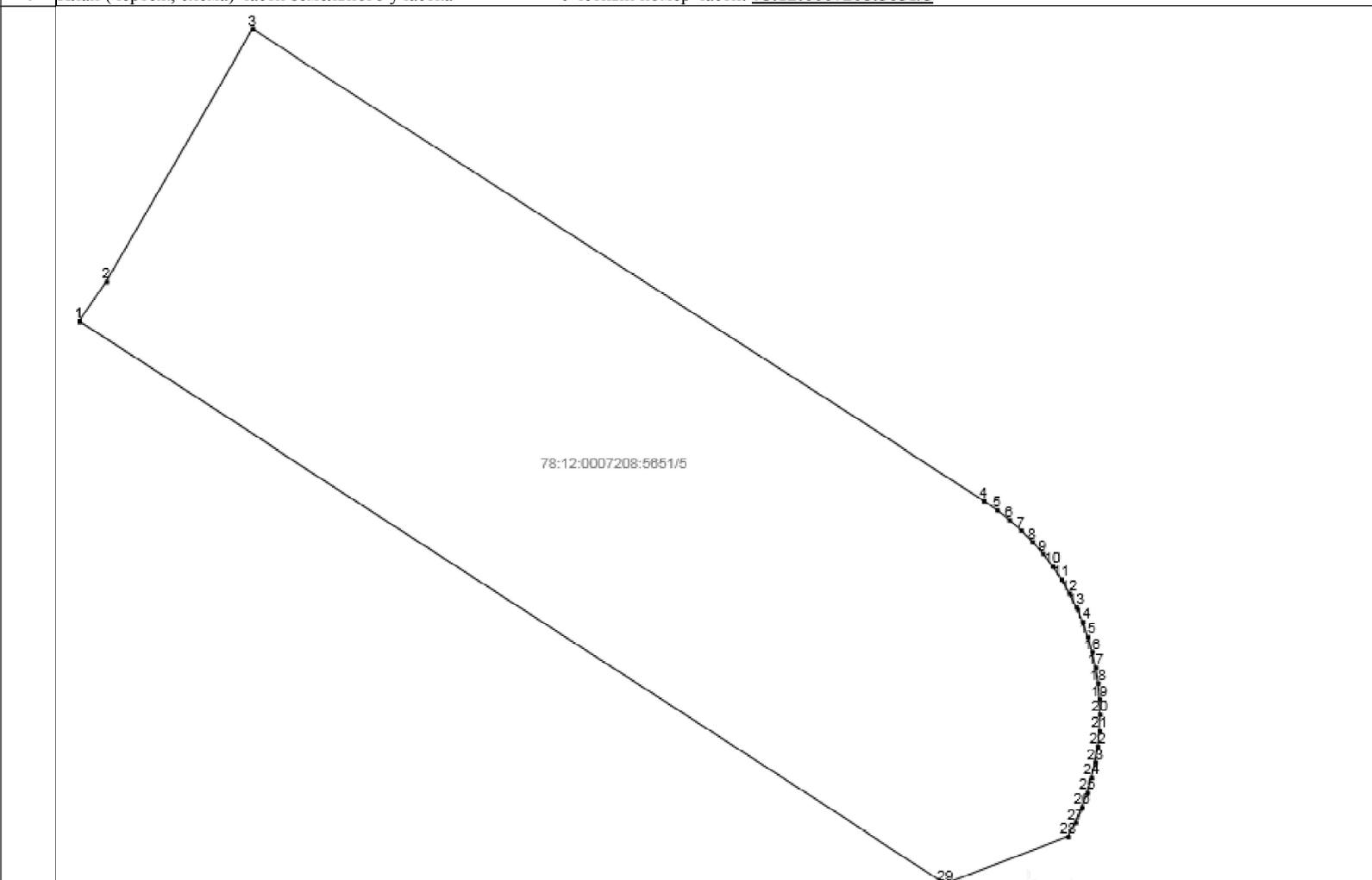
(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 11	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/5				
5					
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

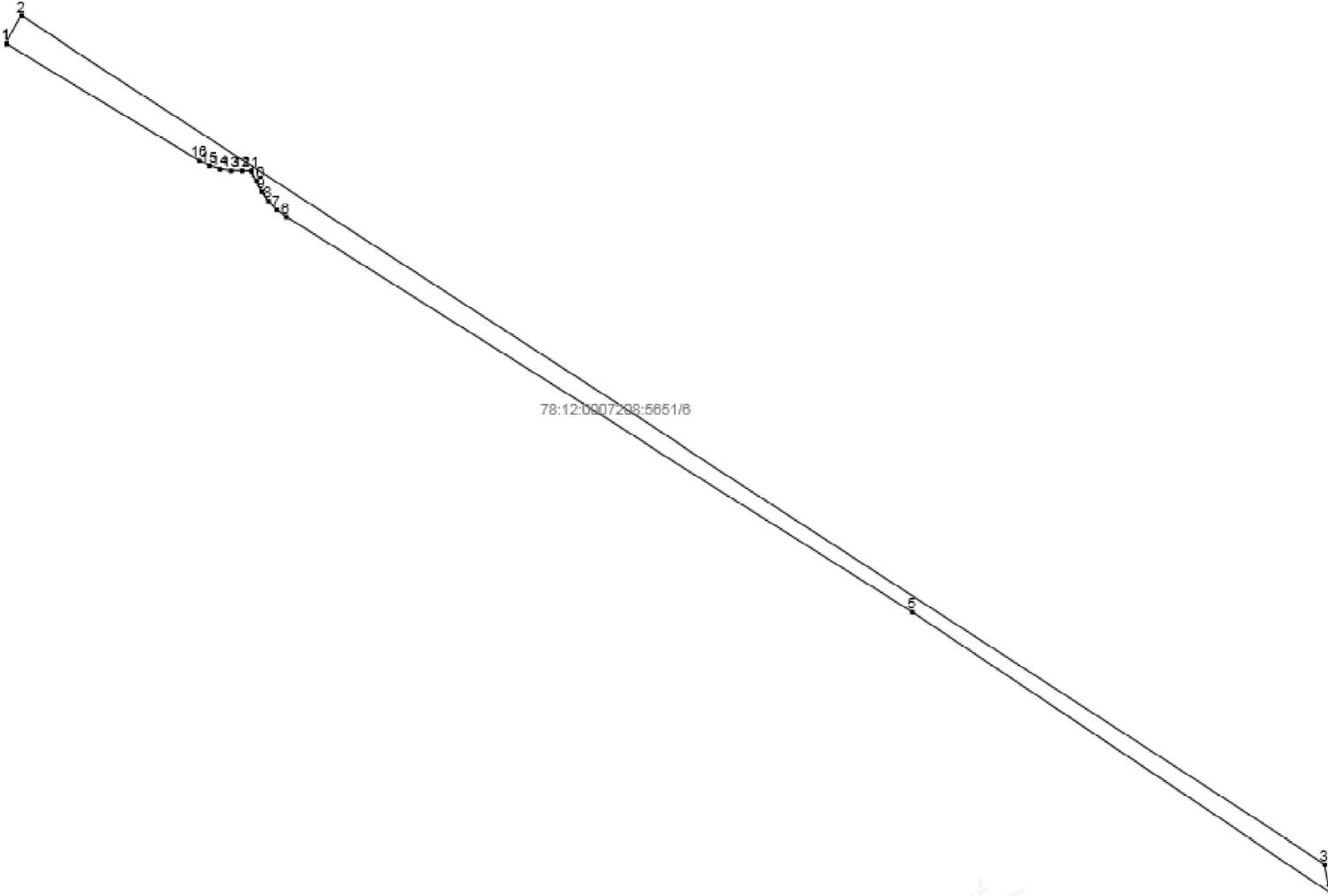
(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 12	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/6				
5					

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 13	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/7				
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 14	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/8				
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

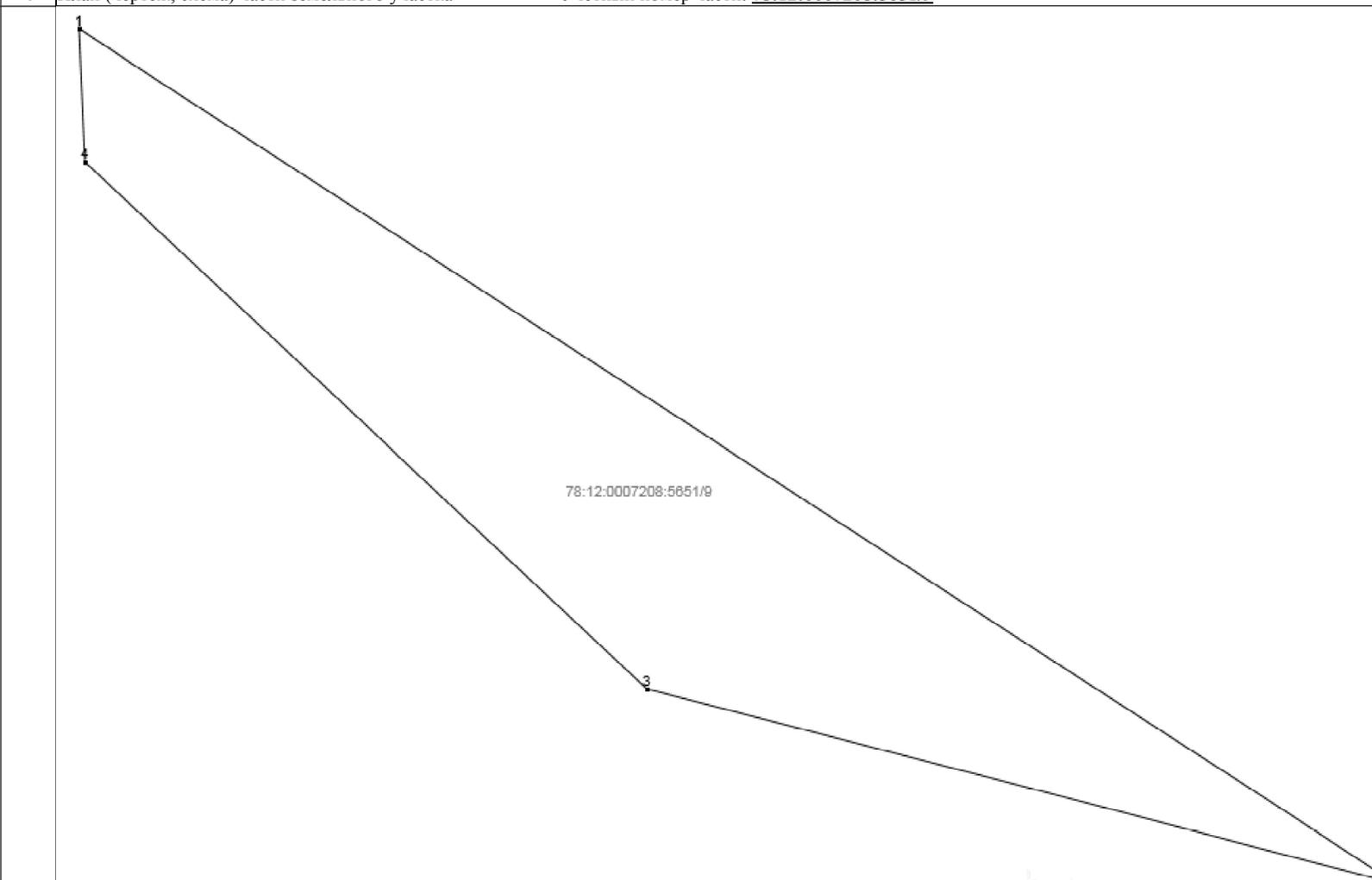
(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"22" декабря 2016г. № 78/201/16-372350

1	Кадастровый номер: 78:12:0007208:5651	2	Лист № 15	3	Всего листов: 15
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:12:0007208:5651/9				
					
5	Масштаб —				

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

А.В. Мокроусова
(инициалы, фамилия)





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 Рыбацкое,
Шлиссельбургский проспект, участок 57



Заказчик:	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
Дата проведения оценки:	28.03.2017
Дата составления отчета:	19.06.2017
Порядковый номер отчета:	№ 31-8-0104(008)-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(008)/000) от 06.03.2017 г. Оценщиками и специалистами ГУП «ГУИОН» была произведена оценка ежегодной арендной платы за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: *Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57 по состоянию на дату оценки, 28 марта 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), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57, по состоянию и в ценах на 28 марта 2017 года, без учета НДС, составляет:

43 200 000 (Сорок три миллиона двести 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 19.12.2017 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.

Директор департамента оценки

И.А. Кузнецова

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

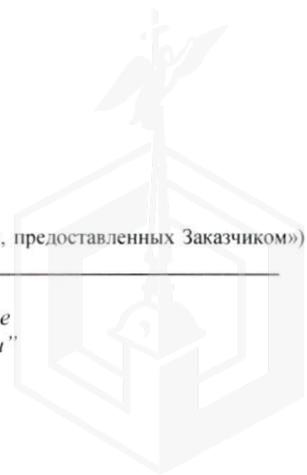
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	11
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	12
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	18
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	22
6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	23
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	43
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	43
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	50
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	54
РЫНОК ЗЕМЕЛЬ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ	77
7.4. АНАЛИЗ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА	92
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	125
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	130
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	130
10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	131
10.1. СОДЕРЖАНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	131
11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПРИ УСЛОВИИ ЕДИНОВРЕМЕННОГО ПЛАТЕЖА ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	132
11.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	132
11.2. ВЫБОР МЕТОДА РАСЧЕТА	134
11.3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ	137
12. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	156
12.1. СОДЕРЖАНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	156
12.2. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ	161
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	164
14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	165
14.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ	165
14.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	165
15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ	166
14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	169
15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	170
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ	177
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	181
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	183
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РАСЧЕТЫ ОЦЕНЩИКОВ	260



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

<u>I. Исходные данные для расчета</u>	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки¹	
Объект оценки (вид объекта оценки)	земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	собственность Санкт-Петербурга
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
Описание земельного участка	
Характер рельефа	рельеф участка ровный
Форма участка	многоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	9 409 кв. м
Кадастровый номер	78:12:0007208:5651
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.

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»).



<p>Ограничения в использовании земельного участка (Письмо Управления инвестиционных проектов КИО от 17.01.2017 №3197-13)</p>	<p>Охранная зона водопроводных сетей, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона канализационных сетей, охранная зона тепловых сетей.</p> <p>На участке частично расположены объекты с кадастровыми номерами: 78:12:0000000:3114 (телефонная сеть), 78:12:0000000:3174 (водопроводная сеть), 78:12:0000000:3178 (канализационная сеть). Последние два объекта переданы Санкт-Петербургом на праве хоз.ведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».</p> <p>Кроме того, в границах оцениваемого земельного участка существуют два участка с кадастровыми номерами 78:12:0007208:1006 и 78:12:0007208:1004, находящиеся в собственности Санкт-Петербурга, ранее сдаваемые в аренду; в настоящее время договорными отношениями не обременены.</p>
<p>Общая площадь планируемых улучшений согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга №691 от 10.09.2013 г.</p>	<p>24 150 кв. м</p>
Данные об отчете	
<p>Дата осмотра объекта оценки</p>	<p>28.03.2017 г.</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>28.03.2017 г.</p>
<p>Дата составления отчета</p>	<p>19.06.2017 г.</p>
<p>Пределы применения полученного результата</p>	<p>в течение шести месяцев с даты составления отчета – до 19.12.2017 г.</p>
<p>Цель оценки</p>	<p>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»</p>
<p>Предполагаемое использование результата оценки</p>	<p>для установления начальной цены предмета аукциона</p>
<p>Вид оцениваемой стоимости</p>	<p>рыночная</p>
<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>контракт № 28/РЫН-2017 (31-8-0104(008)/000) от 06.03.2017 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».</p>



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 Некоммерческого партнерства СРОО «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные решением Совета Партнерства от 28.01.2014 г. (протокол №3) (далее Стандарты и правила НП СРОО «СПО»).
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	Захряпина Мария Александровна – 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 08.02.2011г. за №0416.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 347201 от 28.01.2002 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис №86 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.
Оценщик	Лобочева Татьяна Николаевна – заместитель директора департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциации оценщиков «СПО», включена в реестр оценщиков 20.11.2009 года за № 0149
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП № 493328 от 20.06.2003. Свидетельство о повышении квалификации рег. №349 от 27 ноября 2009 г.
Сведения о страховом полисе Оценщика	Страховой полис №55 к договору №433-191-008169/16 от 08.02.2016 страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах», срок действия с 01.01.2017 по 31.12.2017
Ответственные исполнители, подписавшие отчет	Иванен Д. Г. (заместитель генерального директора ГУП «ГУИОН») Кузнецова И.А. (директор департамента оценки ГУП «ГУИОН»).
Лица, привлеченные к оценке	Горная А.А. (эксперт-аналитик), Андросова Е.Г. (эксперт-строитель)
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
Перечень документов, предоставленных Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки	см. Раздел 6 настоящего Отчета «Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения»
Дополнительные данные об объекте оценки	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен в Невском районе в квартале, ограниченном: с северо-востока – Рыбацким проспектом, с юго-востока – Шлиссельбургским проспектом, с северо-запада – Прибрежной улицей, с юго-востока – набережной реки Славянки.
Общая характеристика микрорайона	Квартал местоположения объекта оценки представлен объектами торгового и жилого и общественного назначения. Ближайшее окружение представлено также объектами жилой, общественной застройки.
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 хорошая ¹ . Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная ² . Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Рыбацкое» расположена на расстоянии чуть более 1 км. На расстоянии около 1 км располагается железнодорожная станция - «Рыбацкое».
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 расчете³

Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка

Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом

Результаты расчетов в рамках анализа НЭИ земельного участка

Общая площадь комплекса, кв. м	24 150
Этажность комплекса	13, плюс 1 подземный

¹ 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.

² 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.

³ Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.

Санкт-Петербург, муниципальный округ Рыбацкое, Шлиссельбургский проспект, участок 57

Площадь застройки комплекса, кв. м		6 861 – подземной части 1 773 – надземной части					
Данные о распределении площадей улучшений нового объекта недвижимости и генерируемом доходе							
Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Доход от продажи		Площади помещений	
		Единицы измерения	Стоимость аренды, без НДС и без к/у	Ед. изм.	Стоимость продажи, без учёта НДС	Полезная (продаваемая) площадь, кв.м/ количество машиномест	Общая площадь, кв.м
2-13	Жилая	-	-	Руб./ кв. м	79 757 – 84 375	13 500	17 975
1	Коммерческие помещения	-	-	Руб./ кв. м	95 708 – 101 251	1 000	
-1	Паркинг	-	-	Руб./ м/м	407 832	190	6 175
Итого:						14 500 (без паркинга)	24 150
Данные об условиях строительства							
Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.						917 950 004	
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						38 010	
Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), кварталов						11	
Количество очередей строительства						1	
Данные об уровне риска							
Реальная ставка дисконтирования, %						11,6	
Безрисковая ставка (номинальная), %						9,09	
III. Результаты расчета							
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов							
Подход	Вес (при согласовании)			Значение, рублей			
Затратный подход	не использовался			-			
Сравнительный подход	не использовался			-			
Доходный подход	1,0			188 529 449			
Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки							
Ежегодная арендная плата за объект оценки ¹ , руб. в год						43 200 000	

¹ Исходя из общего срока аренды – 66 месяцев (5,5 лет), определённого на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации