

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

окуд

20.06.2017№ 486

**О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта делового управления по адресу: Фрунзенский район, ул.Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома № 17, по ул.Фучика)**

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 78:13:0007405:32, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Фрунзенский район, ул.Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома № 17, по ул.Фучика), для строительства объекта делового управления (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 11 000 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 2 200 000 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.

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

7. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

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

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

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

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

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

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

Губернатор  
Санкт-Петербурга



Г.С.Полтавченко



Приложение  
к постановлению  
Правительства Санкт-Петербурга  
от 20.06.2017 № 486

**ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ**  
**при строительстве объекта делового управления по адресу:**  
**Фрунзенский район, ул.Фучика, участок 9**  
**(юго-восточнее дома № 17, по ул.Фучика)**

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:13:0007405:32, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Фрунзенский район, ул.Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома № 17, по ул.Фучика) (далее – земельный участок), для строительства объекта делового управления по адресу: Фрунзенский район, ул.Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома № 17, по ул.Фучика) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

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





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ  
И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2  
Тел.: (812) 576-16-00  
E-mail: kga@kga.gov.spb  
ОКПО 00086958; ОКОГ  
ИНН/КПП 7

№ 221-5-6061/17  
от 13.03.2017



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

Администрация Фрунзенского района  
Санкт-Петербурга № Д-11049/17

15 МАР 2017

№ \_\_\_\_\_  
На № 8074/17 от 28.02.2017

ПРИНЯТО В 17 Ч 26 МИН

Индивидуальный реестровый номер: 216-16

1. Содержание запроса:  
**О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.**
2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:  
**Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика).**
3. Функциональное назначение по запросу:  
**Деловое управление.**
4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (с изменениями на 13.07.2015):  
**Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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»:  
**ТД1-2\_2 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.**
6. Объединенные зоны охраны объектов культурного наследия, объекты культурного наследия в соответствии с Законом СПб от 24.12.2008 № 820-7 (в редакции Закона СПб от 07.07.2016 № 437-83):  
**Вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.**
7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:  
**Согласно сведениям Федеральной государственной кадастровой палаты вид разрешенного использования земельного участка – деловое управление.**
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:**

**Деловое управление. Код 4.1.**

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

**Распоряжение Комитета от 19.10.2016 № 211-871 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Фучика, Софийской ул., ул. Белы Куна, Пражской ул., во Фрунзенском районе» (заказчик – ООО «БЕСТ»).**

**Материалы по планировке территории на рассмотрение в Комитет не представлены.**

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

**Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установлены в соответствии с пунктом 2.10.7 приложения 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга".**

**В соответствии со Схемой границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга") на территории, в границах которой расположен данный земельный участок, установлена максимальная высота зданий - 40/45 м.**

**Согласно приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.02.2015 № 137/пр (с изменениями на 01.09.2015), предельный параметр планируемого к размещению объекта капитального строительства, в соответствии с заявленной инвестором максимальной общей площадью объекта капитального строительства - 4000 кв.м, отнесен к категории объектов капитального строительства площадью - до 5000 кв.м.**

**Иные параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства отсутствуют.**

- 
11. Предназначенные к размещению на земельном участке объекты федерального значения, регионального значения или объекты местного значения в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории:

**Отсутствуют.**

- 
12. Предназначенные к размещению на земельном участке здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Санкт-Петербурга или адресной инвестиционной программой:

**Отсутствуют.**

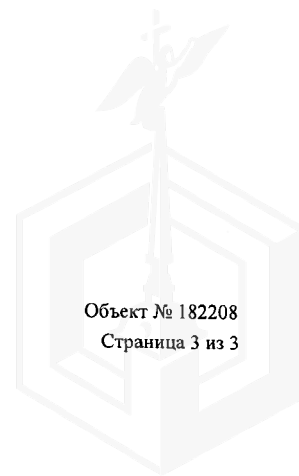
13. Отнесение земельного участка к земельным участкам общего пользования или его расположение в границах земель общего пользования, территорий общего пользования:  
**Отсутствует.**

14. Дополнительная информация:  
**Отсутствует.**

Первый заместитель председателя Комитета



П.С. Соколов





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
**КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ  
ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**  
**Управление**  
**инвестиционных проектов**

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,  
Санкт-Петербург, 191060  
Тел. 576-23-02 \ Факс 233-17-79  
E-mail: in@commim.spb.ru  
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160  
ОГРН 1027809244561  
ИНН 7832000076/КПП784201001

Заместителю директора  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

28.12.2016 № 140530-13

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта (ИРН) **216-16**

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 14.12.2016 № 48234/16 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 216-16) сообщая следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 28.12.2016 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9, (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика),  
(адрес, сформированный в установленном порядке)

Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9, (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика),  
(адрес по заявлению)

с кадастровым номером 78:13:0007405:32 (статус кадастровых сведений в ГКН: ранее учтенный),  
относится к категории земель: земли населенных пунктов,  
вид разрешенного использования: деловое управление,  
имеет площадь 3935 кв. м.

В «РГИС Санкт-Петербурга» содержатся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка:

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

Фактическое использование испрашиваемого земельного участка: гравийная площадка (не огорожена), используемая для парковки автотранспорта, доступ осуществляется через металлические ворота (закрыты). Информация о принадлежности объектов отсутствует. Иные объекты в границах испрашиваемого земельного участка отсутствуют.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 84174568.75 рублей.

ВХОДЯЩИЙ 902 117

13 ИЮН 2017

ПРИНТО В АЧ СМ И Н

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

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

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

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. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 12.01.2007.

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

Решений о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, не имеется.

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.

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.

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

Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Начальник Управления



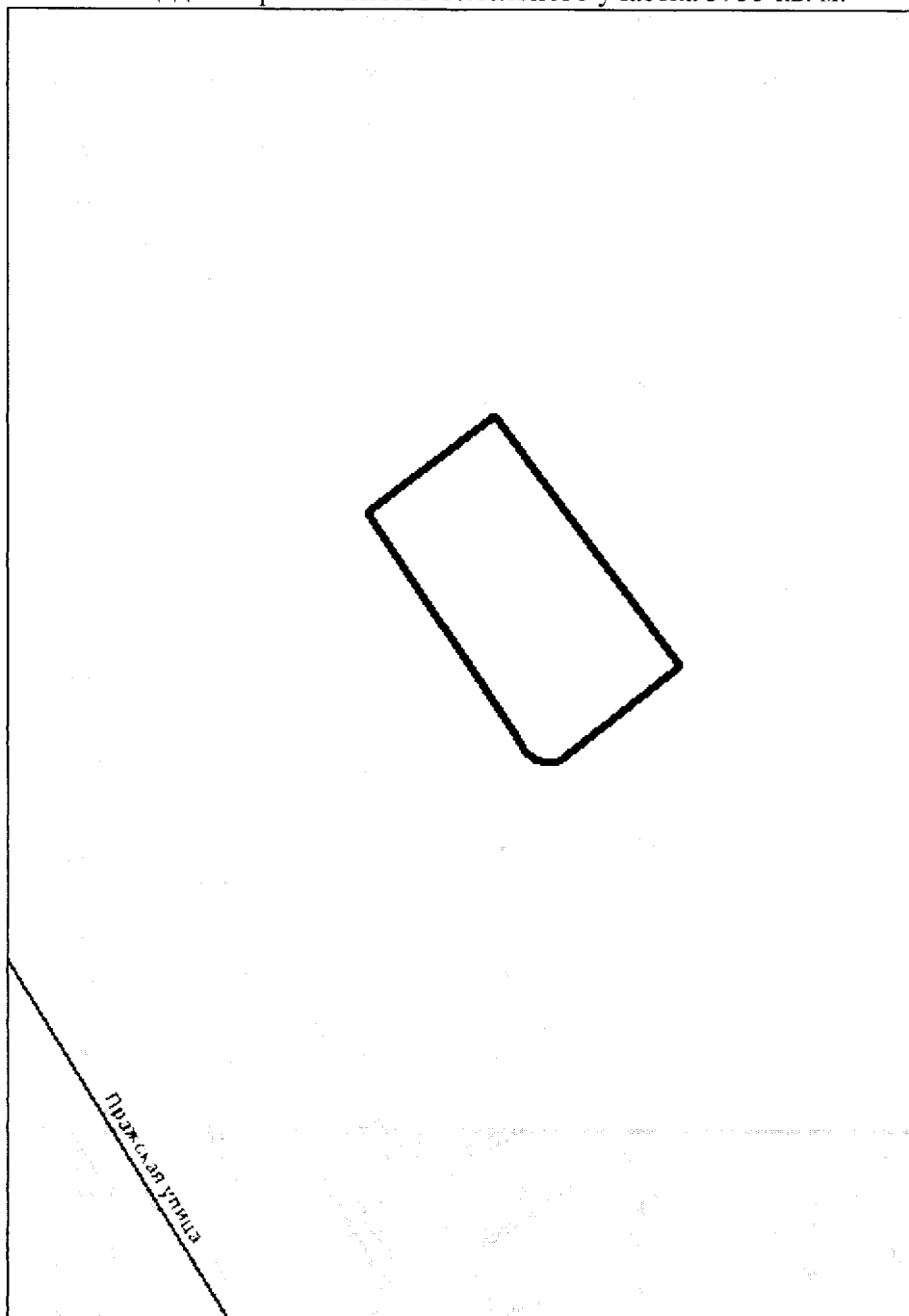
Н.А. Калинина






**Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9, (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика)  
Кадастровый номер 78:13:0007405:32**

Площадь испрашиваемого земельного участка 3935 кв. м.



М 1:2000

**Условные обозначения**

 границы испрашиваемого земельного участка/территории



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

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга  
не указан

**УВЕДОМЛЕНИЕ ОБ ОТСУТСТВИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ  
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ ЗАПРАШИВАЕМЫХ  
СВЕДЕНИЙ**

Дата 14.12.2016

№ 78/001/099/2016-8939

На основании запроса от 08.12.2016 г., поступившего на рассмотрение 08.12.2016 г. в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" уведомляем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запрошенная вами информация.

1. Вид запрошенной информации:	о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества
2. Объект недвижимого имущества:	вид объекта: земельный участок, кадастровый номер 78:13:0007405:32, адрес: Санкт-Петербург
3. Правопритязания:	отсутствуют
4. Заявленные в судебном порядке права требования, аресты (запрещения):	данные отсутствуют

Уведомление содержит информацию, представленную  
Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу  
по состоянию на 08.12.2016 г.

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории по Санкт-Петербургу, правопреемником которого является Управление Росреестра по Санкт-Петербургу, приступило к проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.01.1991.

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

Для получения дополнительной информации вы можете обратиться в органы (организации), которые в том числе в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" осуществляли регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные на указанной территории, до начала работы названного учреждения.

**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

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

06 ФЕВ 2017 № 01-29-448/17-0-1

На № 4603/17 от 02.02.2017

Вх. № 01-29-448/17-0-0 от 3.02.2017

Индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта: 216-16

КГИОП на Ваш запрос предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика), в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «деловое управление», сообщает следующее.

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

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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» земельный участок по вышеуказанному адресу расположен за границами зон охраны ОКН.

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

Начальник сектора периферийных  
районов отдела зон охраны  
центральных и периферийных  
районов Управления зон охраны

И.В.Меншиков

Соловьев Д. А. 710-46-72

ВХОДЯЩИЙ 5335117

06 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В 15 Ч 20 МИН



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Празжская ул., д.46, Санкт-Петербург, 192241  
Тел. (812) 576-8541 Факс (812) 576-8439  
E-mail: frunsreg@tufruns.gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 04032801 ОКОГУ 2300001 ОГРН 1027807994224

ИНН/КПП 7816053440/781601001

31 ОКТ 2016 № 01-34-8484-998

На № 39493/16 от 20.10.2016

Индивидуальный реестровый номер

инвестиционного проекта

**216-16**

Заместителю директора  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»  
Комитета по инвестициям  
Санкт-Петербурга  
Ю.А.Смирновой

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга, рассмотрев запрос СПб ГБУ «Управление инвестиций» Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга от 20.10.2016 № 39493/16 в связи с подготовкой документации для проведения аукциона в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17, по улице Фучика), (далее - Участок), в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «деловое управление» (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 216-16), сообщает следующее.

Администрация согласовывает размещение в границах Участка объекта разрешенного вида использования «деловое управление».

Глава администрации

В.В.Омельницкий

И.М.Максимова  
576-84-67

ВХОДЯЩИЙ 41688 110

02 НОЯ 2016

ПРИНЯТО #147 от 02.11.16



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ  
ФРУНЗЕНСКОГО РАЙОНА  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Празжская ул., д.46, Санкт-Петербург, 192241  
Тел. (812) 576-8541 Факс (812) 576-8439  
E-mail: frunsreg@tufruns.gov.spb.ru  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 04032801 ОКОГУ 2300001 ОГРН 1027807994224

ИНН/КПП 7816053440/781601001

10 ФЕВ 2017 № 01-21-9591-102

На № 3856/17 от 30.01.2017

Индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта

**216-16**

Уважаемая Юлия Александровна!

Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга (далее – администрация), рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 30.01.2017 № 3856/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 216-16) (входящий номер администрации от 31.01.2017 № 01-21-9591/16-0-1) по вопросу осуществления работ по освобождению земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фучика, участок 9, (юго-восточнее д. 17, по ул. Фучика) (далее – Участок), в дополнение к письму администрации от 05.12.2016 № 01-21-9591-1227 сообщает следующее.

Доступ (въезд) на Участок возможен, как со стороны ул. Фучика через охраняемый въезд на территорию автомобильного рынка, так и со стороны ул. Празжской через неохраняемый въезд. Сетчатые ворота со стороны неохраняемого въезда с ул. Празжской оставлены с целью недопущения сброса бытового и строительного мусора, который может привести к образованию несанкционированной свалки, что потребует затрат бюджета Санкт-Петербурга на её ликвидацию.

Ворота будут демонтированы по первому требованию после принятия решения о предоставлении Участка.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Заместитель главы администрации

О.В.Сянова

И.С.Булак  
576-84-19

ВХОДЯЩИЙ 6517117

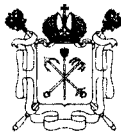
13 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В № 40 МИН





06.02.2017 15:13



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

04.10.2016 № 07-18632/16-01  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Заместителю директора  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»  
Ю.А.Смирнова

Индивидуальный реестровый номер  
инвестиционного проекта 216-16

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 30.09.2016 № 36604/16 сообщая, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика), отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого участка для строительства не издавались.

Заместитель председателя Комитета

*с уважением*

Е.П.Барановский

ВХОДЯЩИЙ 36958110

04 ОКТ 2016

ПРИНЯТО В 14 Ч 40 МИН





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

ОКПО 0086929 ОККОГУ 23260 ОГРН 1037843037935

**КРТИ СПб**

№ 01-10-17530/16-0-1

от 07.02.2017

На



Заместителю директора  
Санкт-Петербургского  
государственного бюджетного  
учреждения «Управление  
инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 20.10.2016 № 39495/16 (ИРН: 216-16) по вопросу предоставления информации от транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика) (далее - Участок), Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

В соответствии с представленными материалами на территории Участка планируется размещение объекта с видом разрешенного использования «деловое управление».

Транспортная доступность Участка обеспечена по проезду от Пращской ул.

В настоящее время на Участке расположена автостоянка.

Проект планировки территории с проектом межевания, включающий схему транспортного обслуживания территории и подъездов к земельным участкам, на территорию размещения Участка находится на стадии разработки, на основании распоряжения Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.10.2016 № 871.

Строительство объектов транспортной инфраструктуры в непосредственной близости от 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.

Первый заместитель  
председателя Комитета

Е.А. Вострецов  
576-12-11

В.А. Власов

ВХОДЯЩИЙ 5859/117

08 ФЕВ 2017

ПРИНЯТО В ИСЧИСЛЕНИЕ



ИРН-216-16

КЭИО  
№ 01-16-956/17-0-2  
от 16.06.2017

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@gov.spb.ru](mailto:kenerg@gov.spb.ru)  
<http://www.gov.spb.ru>Директору  
СПб ГБУ «Управление инвестиций»  
О.А. ИвановойОКПО 00087113 ОКОГУ 23190 ОГРН 1037843011931  
ИНН/КПП 7825363978/78400100116.06.2017 № 01-16-956/17-0-2  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению (далее – КЭиИО) вносит изменения в ранее выданное заключение от 27.01.2017 №01-16-956/17-0-1 на инженерное обеспечение объекта с видом разрешенного использования «деловое управление» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фучика, уч. 9 (юго-восточнее д.17 по ул. Фучика).

Раздел «Теплоснабжение» заключения изложить в следующей редакции:

«Теплоснабжение – 0,61 Гкал/час; срок подключения - от 18 до 35 мес. (ТУ АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 27.01.2017 №141/81070201/4-22). Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016 №252-р, срок действия по 31.12.2017г. Порядок подключения к системам теплоснабжения установлен Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307».

Данное письмо является неотъемлемой частью заключения КЭиИО от 27.01.2017 №01-16-956/17-0-1.

Заместитель  
председателя Комитета

С.А. Мельникова

ВХОДЯЩИЙ 26.06.17

21 ИЮН 2017

ПРИНЯТО В 4 ЧАСА



Взамен заключения от 13.10.2016 №15-18344/16-0-1

ИРН-216-16

КЭИО  
№ 01-16-956/17-0-1  
от 27.01.2017



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.ru

ОКПО 00087113 ОКОГУ 23190 ОГРН 1037843011931  
ИНН/КПП 7825363978/783801001

27 ЯНВ 2017 №01-16-956/17-0-1

Директору  
Санкт-Петербургского  
ГБУ «Управление инвестиций»

О.А.Ивановой

**ВХОДЯЩИЙ 6449117**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**13 ФЕВ 2017**

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ** на инженерное обеспечение результата  
инвестирования (технические условия)

**ПРИНЯТО В 16 Ч 00 МИН**

Условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «деловое управление» на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фучика, уч.9 (юго-восточнее д.17 по ул. Фучика):

Теплоснабжение – 0,61 Гкал/час; срок подключения - от 15 до 35 мес. (ТУ АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 27.01.2017 №141/81070201/4-22). Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам СПб от 19.12.2016 №252-р, срок действия по 31.12.2017г. Порядок подключения к системам теплоснабжения установлен Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 №307.

Электроснабжение – 175,0 кВт; срок подключения - определяется договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 12.10.2016 №ЛЭ/16-02/4988), информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам СПб от 30.12.2016 №290-р, срок действия по 31.12.2017г. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 0,62 м<sup>3</sup>/час, водоотведение хоз.-быт. – 0,81 м<sup>3</sup>/час, поверхностных сточных вод – 0,29 м<sup>3</sup>/час. Срок подключения - 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 13.10.2016 №48-15-13210/16-0-1). 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.

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

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

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

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

Председатель Комитета

А.С. Бондарчук

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

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211  
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 3010181080000000861, БИК 044030861  
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

24.01.2017 № 141/181070201/4-22  
на № 01-16-956/16-8-1 от 24.01.2017 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 ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга»**

Объект капитального строительства: объект с видом разрешенного использования «деловое управление», намеченный к строительству по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Фучика, участок 9 (юго-восточнее д. 17 по ул. Фучика).

1. Объект капитального строительства с максимальной тепловой нагрузкой – 0,61 Гкал/час может быть подключен к р/с Пражская (влево), Московской т/м, 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 15.01.2021 г.
  4. На 2017 г. плата за подключение к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» составляет – 4 231 920,00 руб. за 1 Гкал/час (без учета НДС) (установленная распоряжением № 252-р от 19.12.2016 г. Комитета по тарифам Санкт-Петербурга).
- 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 № 2013/81070201/4-22 от 13.10.2016 г. настоящим аннулируются.

Начальник Управления  
развития теплового бизнеса

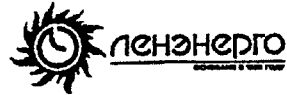
А.Н. Сухарев

Сиротина О.П.,  
688-38-64

16-251  
26.01.2017

**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

12.10.2016 № ЛЭ/К-02/4988  
На № 15-18344/16-8-1 от 10.09.2016

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

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 175 кВт для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «деловое управление», планируемого к строительству по адресу: Санкт-Петербург, ул. Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по ул. Фучика), сообщая следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-167 Волковская с возможностью технологического присоединения с учетом сроков реализации инвестиционной программы ПАО «Ленэнерго».

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

С.В. Прокофьева

Тямина Н.О.  
16-31492  
595-32-50, 595 86 50  
ЛЭ/01-02/14005 от 10.10.16

НЕЗАВЕРЕННАЯ

КОПИЯ



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

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

## Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-15-13210/16-0-1 от 13.10.2015

Основание	Запрос от 10.09.2016 № 15-18344/16-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования «деловое управление» Санкт-Петербург, Фучика ул., уч. 9 (юго-восточнее д. 17 по ул. Фучика)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Антоненко пер., д. 4, лит. А

### Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,62 м<sup>3</sup>/час (14,88 м<sup>3</sup>/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 0,81 м<sup>3</sup>/час (19,44 м<sup>3</sup>/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 0,29 м<sup>3</sup>/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. Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 18.12.2015 № 424-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 2016 год".

Директор департамента  
по реализации подключений  
ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»

А.Н. Леушкин

Лобакина С.В.  
438 44 11

НЕЗАВЕРШЕННАЯ  
КОПИЯ

815-16

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" ноября 2016г. № 78/201/16-344675

1	Кадастровый номер: 78:13:0007405:32	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 78:13:0007405				
5	Предыдущие номера: _____	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.01.2007		
7	_____				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____				
9	Адрес (описание местоположения): г.Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9, (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика)				
10	Категория земель: Земли населённых пунктов				
11	Разрешенное использование: Деловое управление				
12	Площадь: 3935 +/- 22 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 84174568.75 руб.				
14	Сведения о правах: _____				
15	Особые отметки: _____				
16	Сведения о природных объектах: _____				
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: _____				
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 ранее учтенные				
19	Сведения о кадастровых инженерах: _____				

Начальник отдела  
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

И.В. Гордеева  
(инициалы, фамилия)

ВХОДЯЩИЙ № 16

05 ДЕК 2016

ПРИНЯТО В РАЧБУМИН



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" ноября 2016г. № 78/201/16-344675

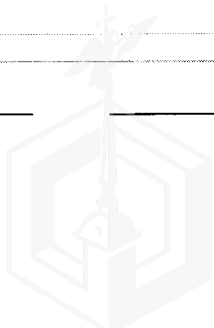
1	Кадастровый номер: 78:13:0007405:32	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4 План (чертеж, схема) земельного участка:					
5 Масштаб _____					

Начальник отдела  
(наименование должности)

М.П.

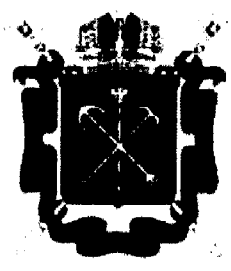
(подпись)

И.В. Гордеева  
(инициалы, фамилия)





216.16.



**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, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее  
 дома 17 по улице Фучика)

<b>Заказчик:</b>	СПб ГБУ «Управление инвестиций»
<b>Дата проведения оценки:</b>	20.03.2017
<b>Дата составления отчета:</b>	23.03.2017
<b>Порядковый номер отчета:</b>	№ 31-8-0104(006)-2017
	Экземпляр 2 из 2

**САНКТ-ПЕТЕРБУРГ**  
**2017**

**ВХОДЯЩИЙ 14428/117**  
 23 МАР 2017  
**ПРИНЯТО В 12ч40 мин**

**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(006)/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, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика) по состоянию на дату оценки, 20 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 Оценщик пришел к заключению, что ежегодная арендная плата за объект недвижимости (земельный участок), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика), по состоянию и в ценах на 20 марта 2017 года, без учета НДС, составляет:

**11 000 000 (Одиннадцать миллионов) 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 23.09.2017 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, членом которой является Оценщик, подготовивший и подписавший данный Отчет.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**Директор департамента оценки**

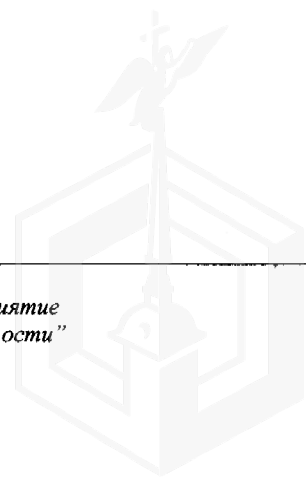


**И.А. Кузнецова**



## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>11</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>18</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>22</b>
<b>6. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
6.2. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	40
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>41</b>
7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	41
7.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	48
7.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА .....	52
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>77</b>
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>104</b>
9.1. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	104
<b>10. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ....</b>	<b>106</b>
10.1. СОДЕРЖАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	106
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>132</b>
<b>12. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>133</b>
12.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И ПРОЦЕДУРА РАСЧЕТОВ .....	133
12.2. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК .....	133
<b>13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>135</b>
<b>14. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>136</b>
<b>15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>137</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ ОЦЕНЩИКОВ .....</b>	<b>144</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>148</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ .....</b>	<b>150</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦ .....</b>	<b>169</b>



**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>I. Исходные данные для расчета</b>	
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки<sup>1</sup></b>	
Объект оценки (вид объекта оценки)	земельный участок
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика)
Краткое описание объекта оценки	Объект оценки представляет собой земельный участок
Собственник (балансодержатель) объекта оценки	собственность Санкт-Петербурга
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
<b>Описание земельного участка</b>	
Характер рельефа	рельеф участка ровный
Форма участка	многоугольная
Площадь земельного участка, кв. м	3 935 кв. м
Кадастровый номер	78:13:0007405:32
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	«Д» – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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»	«ТД1-2_2» – общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Ограничения в использовании земельного участка	отсутствуют
<b>Данные об отчете</b>	
Дата осмотра объекта оценки	20.03.2017 г.
Дата оценки	20.03.2017 г.
Дата составления отчета	23.03.2017 г.

<sup>1</sup> 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»).

Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика)

Пределы применения полученного результата	в течение шести месяцев с даты составления отчета – до 23.09.2017 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 результата оценки	для установления начальной цены предмета аукциона
Вид оцениваемой стоимости	рыночная
Основание для проведения оценки	контракт № 28/РЫН-2017 (31-8-0104(006)/000) от 06.03.2017 между ГУП «ГУИОН» и СПб ГБУ «Управление инвестиций».
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (далее ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (далее ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (далее ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;</li> <li>• 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»).</li> </ul>
<b>Оцениваемые права</b>	
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

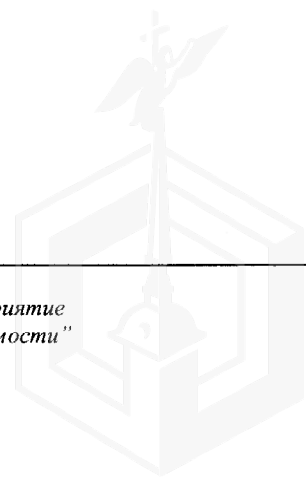


Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика)

на будущие возводимые улучшения	право собственности инвестора
<b>Данные о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>	
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
<b>Данные об Оценщике и лицах, принимавших участие</b>	
Оценщик	Мишин Павел Юрьевич – заместитель начальника отдела оценки департамента оценки ГУП «ГУИОН»
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки», свидетельство саморегулируемой организации оценщиков о включении в реестр оценщиков 25.02.2010 рег. № 0346.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 586154 от 23 июня 2009 года.
Сведения о страховом полисе Оценщика	страховой полис №79 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. (начальник информационно-аналитического отдела) Кузнецова И. А. (директор департамента оценки).
Лица, привлеченные к оценке	Горная А. А. (заместитель начальника информационно-аналитического отдела)



<b>Данные о Заказчике оценки объекта</b>	
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 406018810200003000000 в 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»
<b>Дополнительные данные об объекте оценки</b>	
Описательный адрес объекта оценки (локальное местоположение)	Объект оценки расположен в Московском районе в квартале, ограниченном: с севера – улицей Фучика, с юга – улицей Белы Куна, с запада – Пражской улицей, с востока – Софийской улицей
Общая характеристика микрорайона	квартал местоположения объекта оценки представлен объектами торгового и промышленного назначения. Ближайшее окружение представлено также объектами жилой 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 удовлетворительная <sup>1</sup> . Доступность автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная <sup>2</sup> . Ближайшая станция метрополитена – ст. метро «Бухарестская» расположена на расстоянии около 900 м. На расстоянии около 1 400 м располагается железнодорожная станция - «Фарфоровская».
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Сведениями о наличии на участке официально установленных санитарно-защитных зон и о состоянии грунтов Оценщик не располагает. 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»

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.



Градостроительная документация	Согласно п. 9 письма КГА от 25.11.2016 № 221-5-53899/16 существует распоряжение Комитета №211-871 от 19.10.2016 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной ул. Фучика, Софийской ул., ул. Бела Куна, Пражской ул., во Фрунзенском районе», но материалы в комитет предоставлены не были. Оценщик также не располагает данными о наличии утверждённого проекта планировки. Согласно п. 10 вышеуказанного письма КГА имеется заявление инвестора, согласно которому максимальная общая площадь предполагаемого к строительству объекта составляет 4 000 кв. м. Поскольку данная информация не является градостроительным ограничением, а лишь констатирует наличие планов некоего лица в отношении будущей застройки участка, в рамках настоящего Отчёта она учитывается как справочная.
--------------------------------	---

## II. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете<sup>1</sup>

### Наиболее эффективное использование (НЭИ) объекта

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка	объект торгового назначения
---	-----------------------------

### Основные показатели проекта

Общая площадь, кв.м	3 002
Этажность	2 этажа
Площадь застройки, кв.м	1 725

### Данные о распределении площадей улучшений нового объекта недвижимости и генерируемом доходе

Занимаемые этажи	Функция использования площадей	Доход от аренды		Доход от продажи		Площади помещений	
		Ед. измерения	Стоимость аренды, без НДС и без к/у	Ед. изм.	Стоимость продажи	Полезная площадь, кв.м	Общая площадь, кв.м
1-2	Торговля	руб./м <sup>2</sup> в год	10 722	-	-	2 252	3 002

### Данные об условиях строительства

Затраты на строительство (с учетом затрат на подключение к инженерным сетям и затрат на благоустройство территории), руб.	122 647 597
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	40 855

<sup>1</sup> Здесь и далее денежные суммы представлены без НДС.

Санкт-Петербург, улица Фучика, участок 9 (юго-восточнее дома 17 по улице Фучика)

Общий срок строительства (с учетом периода проектирования), кварталов	19	
Количество очередей строительства	1	
<b>Данные об уровне риска</b>		
Ставка дисконтирования, %	10,2	
Реальная безрисковая ставка, %	4,0	
<b>III. Результаты расчета</b>		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных методов</b>		
<b>Подход</b>	<b>Вес (при согласовании)</b>	<b>Значение, рублей</b>
Затратный подход	не использовался	-
Сравнительный подход	не использовался	-
Доходный подход	1,0	27 136 877
<b>Итоговая величина ежегодной арендной платы за объект оценки</b>		
Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. в год	<b>11 000 000</b>	

Исходя из срока договора аренды – 32 месяца, определённого на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации



Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие  
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"

