ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

30.01.2018 № 46

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства магазина по адресу: Московский район, пр.Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома № 34, литера А, по пр.Юрия Гагарина)

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 78:14:0007677:64, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Московский район, пр.Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома № 34, литера А, по пр.Юрия Гагарина), для строительства магазина (далее – объект) в соответствии с настоящим постановлением (далее – аукцион).

2. Определить, что:

2.1. Начальная цена предмета аукциона: размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 16 400 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 3 280 000 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, - 3 месяца со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, - 9 месяцев со дня подписания Договора.

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

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

Губернатор
Санкт-Петербурга **Г.С.Полтавченко**

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 30.01.2018 № 46

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве магазина по адресу: Московский район, пр.Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома № 34, литера А, по пр.Юрия Гагарина)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:14:0007677:64, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Московский район, пр.Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома № 34, литера А, по пр.Юрия Гагарина) (далее – земельный участок), для строительства магазина по адресу: Московский район, пр.Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома № 34, литера А, по пр.Юрия Гагарина) определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. Срок действия договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях - 18 месяцев.

226002/2008-2008-53294(1)

2113-03

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

30.09.2008 № 1236

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект планировки территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском 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 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе (границы земельных участков) согласно приложению № 5.

3. Признать утратившим силу постановление Правительства Санкт-Петербурга № 616 от 29.05.2007.

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

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

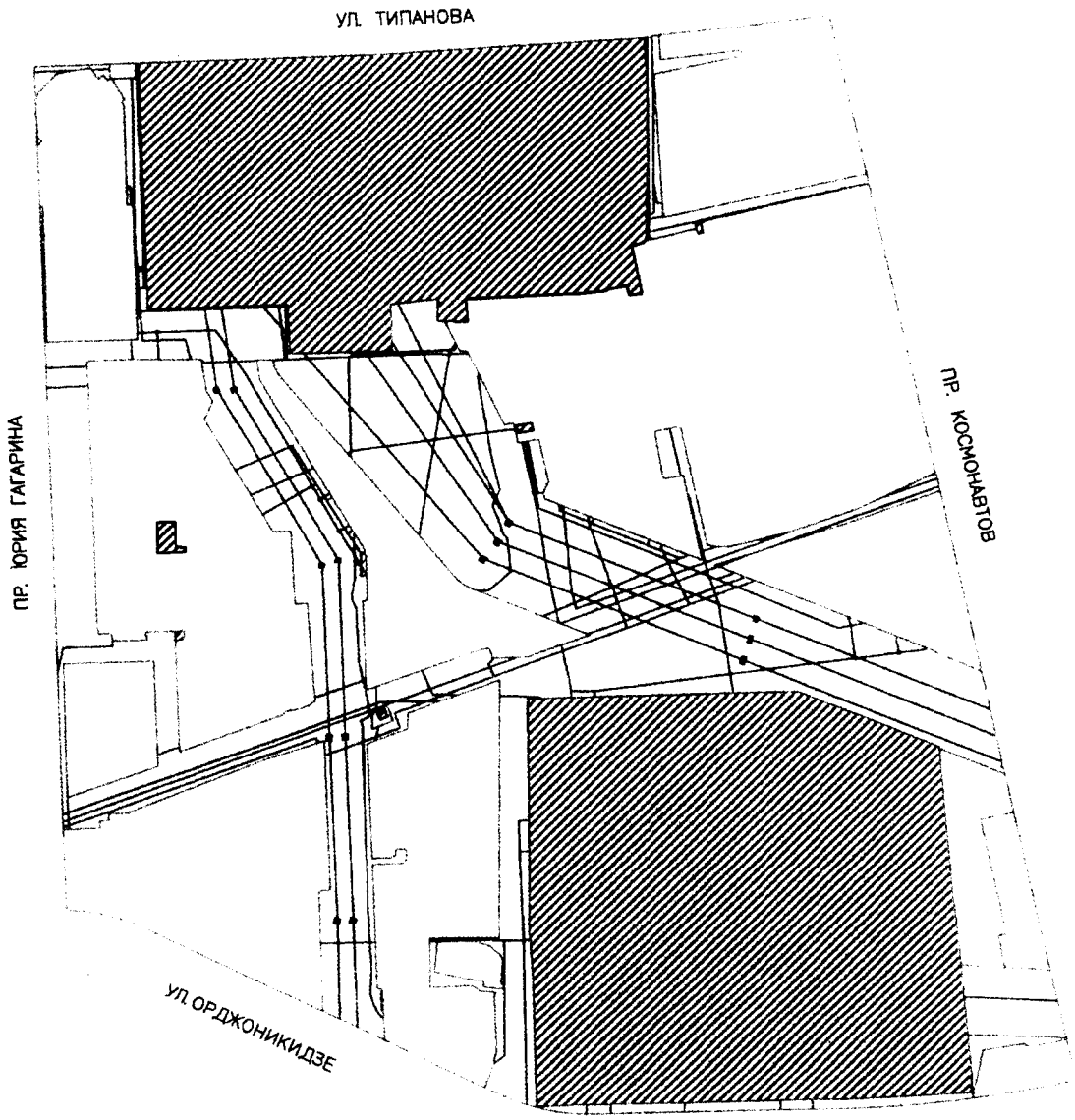
Губернатор
Санкт-Петербурга **В.И.Матвиенко**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА * АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА * СЕКРЕТАРИАТ

Приложение №1
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 30.09.2008 № 1236

ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 7 района
Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова,
пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной инфраструктуры)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

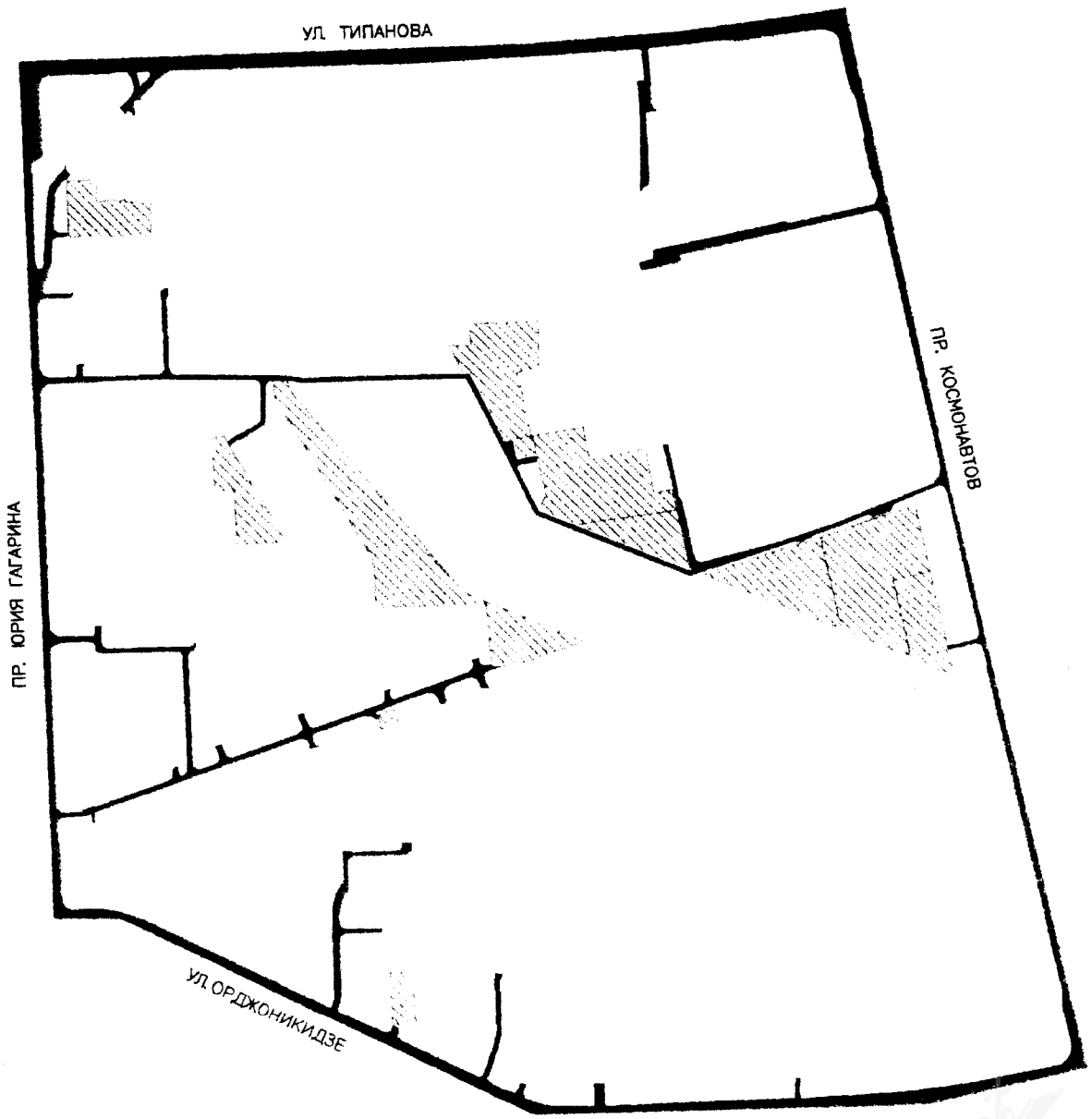
- красные линии
- линии связи
- объекты инженерной инфраструктуры

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение №2
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 30.09.2008 № 1236

ЧЕРТЕЖ
планировки территории квартала 7 района
Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова,
пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе
(линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещеня объектов капитального строительства)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- линии дорог, улиц, проездов

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 30.09.2008 № 1236

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 7 района Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе

1. Границами проекта планировки территории квартала 7 района Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул.Типанова, пр.Космонавтов, ул.Орджоникидзе, пр.Юрия Гагарина, в Московском районе (далее – территория) являются:

   на севере – ул.Типанова;
   на востоке – пр.Космонавтов;
   на юге – ул.Орджоникидзе;
   на западе – пр.Юрия Гагарина.

2. Площадь территории в указанных границах составляет 96,74 га.
   Площадь территории в красных линиях – 82,74 га.
   Площадь застройки – 13,33 га.
   Коэффициент плотности застройки – 16,1.
   Коэффициент озеленения – 20,9.

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

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь, кв.м	Этажность	Примечание
1	2	3	4	5	6	7
Формируемые земельные участки, предназначенные для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства						
1	47	Административное здание	0,35	2520	4	Автостоянка (подземная) на 25 машиномест, автостоянка (открытая) на 59 машиномест
2	48	Офисное здание	0,36	5155	5	-

1	2	3	4	5	6	7
3	49	Торгово-административный комплекс	1,13	3060	1-2	-
4	50	Плавательный бассейн	0,90	4900	2	-
5	51	Многоуровневый паркинг	0,59	7785	5	Автостоянка (многоуровневая) на 250 машиномест, автостоянка (открытая) на 98 машиномест
6	52	Автосервис	0,14	220	1	-
7	53	Центр городошного спорта	0,66	549	1	-
8	54	Распределительная трансформаторная подстанция	0,04	120	1	-
9	55	Центр тяжелой атлетики	0,32	3099	3	-
10	56	Музыкальная школа	1,01	9458	4	-
11	57	Административно - бытовой комплекс	0,34	3295	5	-
12	58	Баня	0,36	2574	2	-
13	59	Трансформаторная подстанция	0,03	-	1	-
Застроенные земельные участки						
14	1	Автозаправочная станция	0,35	-	-	-
15	2	Автосервисное предприятие	0,32	-	-	-
16	3	Многоярусные гаражи-паркинги	1,10	-	-	-
17	4	Объект транспорта	0,04	-	-	-
18	5	Электроподстанция	11,3	-	-	-
19	6	Электроподстанция	0,49	-	-	-
20	7	Объект транспорта	0,17	-	-	-
21	8	Торговый комплекс	2,75	-	-	-
22	9	Тяговая подстанция	0,36	-	-	-
23	10	Трансформаторная подстанция	0,001	-	-	-
24	11	Административно-бытовое здание	0,35	-	-	-
25	12	Спортивно-оздоровительный комплекс	6,53	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7
26	13	Ледовый стадион	1,18	-	-	-
27	14	Опора линии электропередач	0,001	-	-	-
28	15	Опора линии электропередач	0,001	-	-	-
29	16	Промышленный объект	3,13	-	-	-
30	17	Торгово-выставочный комплекс	0,98	-	-	-
31	18	Торгово-выставочный комплекс	1,24	-	-	-
32	19	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
33	20	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
34	21	Торгово-выставочный комплекс	0,79	-	-	-
35	22	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
36	23	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
37	24	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
38	25	Опора линии электропередач	0,00043	-	-	-
39	26	Опора линии электропередач	0,00042	-	-	-
40	27	Опора линии электропередач	0,00037	-	-	-
41	29	Водопроводная станция	14,88	-	-	-
42	30	Объект коммунального хозяйства	0,43	-	-	-
43	31	Торгово-выставочный комплекс	2,18	-	-	-
44	32	Складской объект	0,46	-	-	-
45	33	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
46	34	Опора линии электропередач	0,01	-	-	-
47	35	Административное здание	0,13	-	-	-
48	36	Объект физической культуры и спорта	0,38	-	-	-
49	37	Инженерно-лабораторный комплекс	0,38	-	-	-
50	38	Промышленный объект	1,79	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7
51	39	Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения	1,25	-	-	-
52	40	Опора линии электропередач	0,00027	-	-	-
53	41	Опора линии электропередач	0,00028	-	-	-
54	42	Складской объект	0,24	-	-	-
55	43	Промышленный объект	0,22	-	-	-
56	44	Универсам	0,65	-	-	-
57	45	Трансформаторная подстанция	0,01	-	-	-
58	46	Складской объект	0,49	1465	-	-
59	60	Мойка автомобилей	0,14	-	1	-
60	61	Автосервис	0,37	-	1-2	-
61	62	Техническая зона линий связи	0,59	-	-	-
62	63	Автозаправочная и газонаполнительная станции	0,38	-	1	-

Площадь территории общего пользования - 21,9га (218703 кв.м).

4. Характеристика развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматриваются подъезды и подходы к планируемому объекту, открытые автостоянки временного хранения автомобилей и подземные автостоянки на 638 машиномест и 105 машиномест, а также многоуровневый паркинг на 250 машиномест.

5. Характеристики развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 234 куб.м/сутки предусматривается от системы коммунального водоснабжения.
Водоотведение – 393,52 тыс. куб.м/сутки предусматривается в систему сетей коммунальной канализации.
Электроснабжение – 2010 кВа предусматривается от системы сетей централизованного электроснабжения.
Теплоснабжение – 4,05 Гкал/час предусматривается от сетей централизованного теплоснабжения.

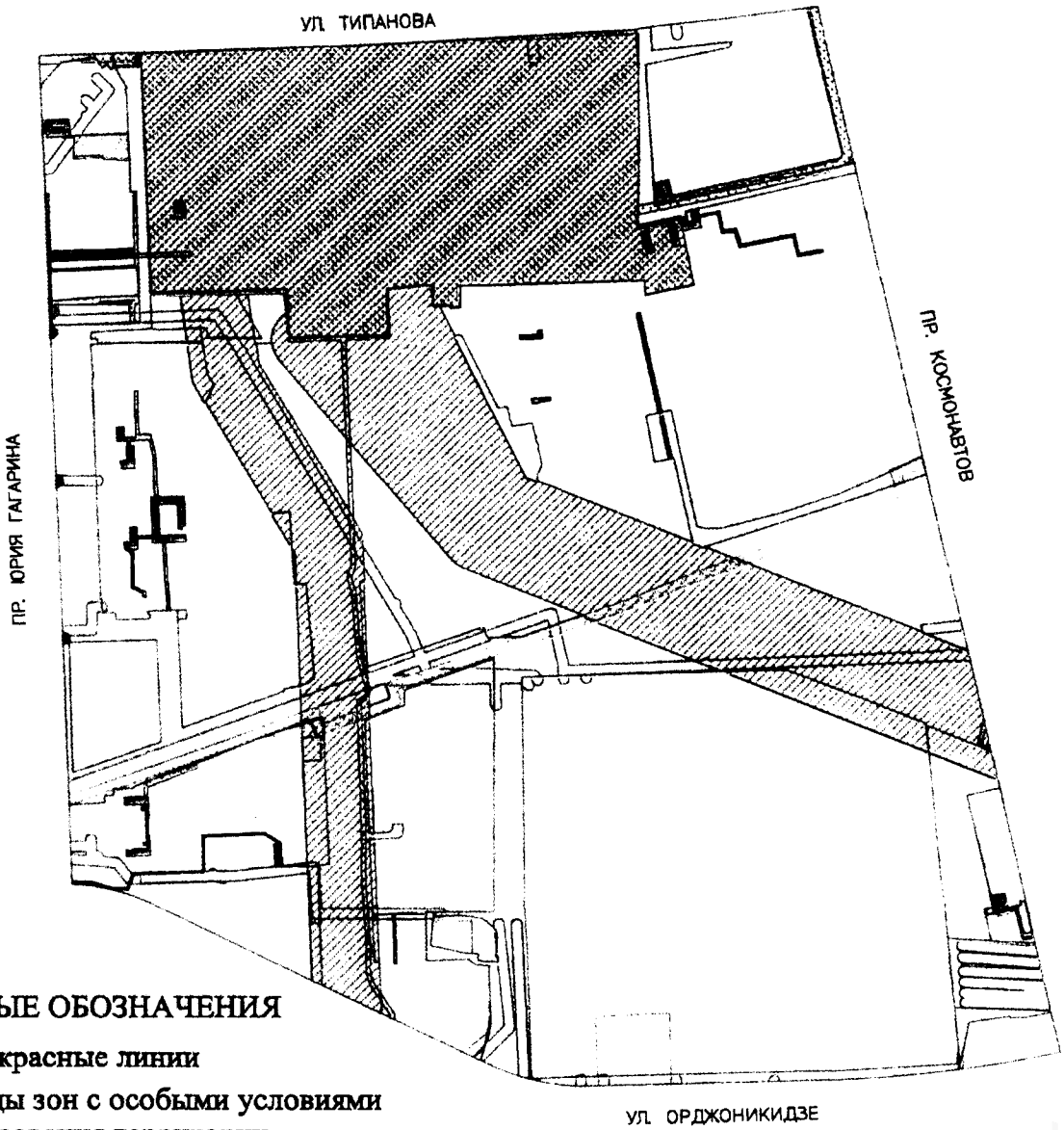
На территории предусматривается строительство распределительной трансформаторной и трансформаторной подстанций.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СЕКРЕТАРИАТ

Приложение №4
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 30.09.2008 № 1236

ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 7 района
Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова,
пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территрии)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории

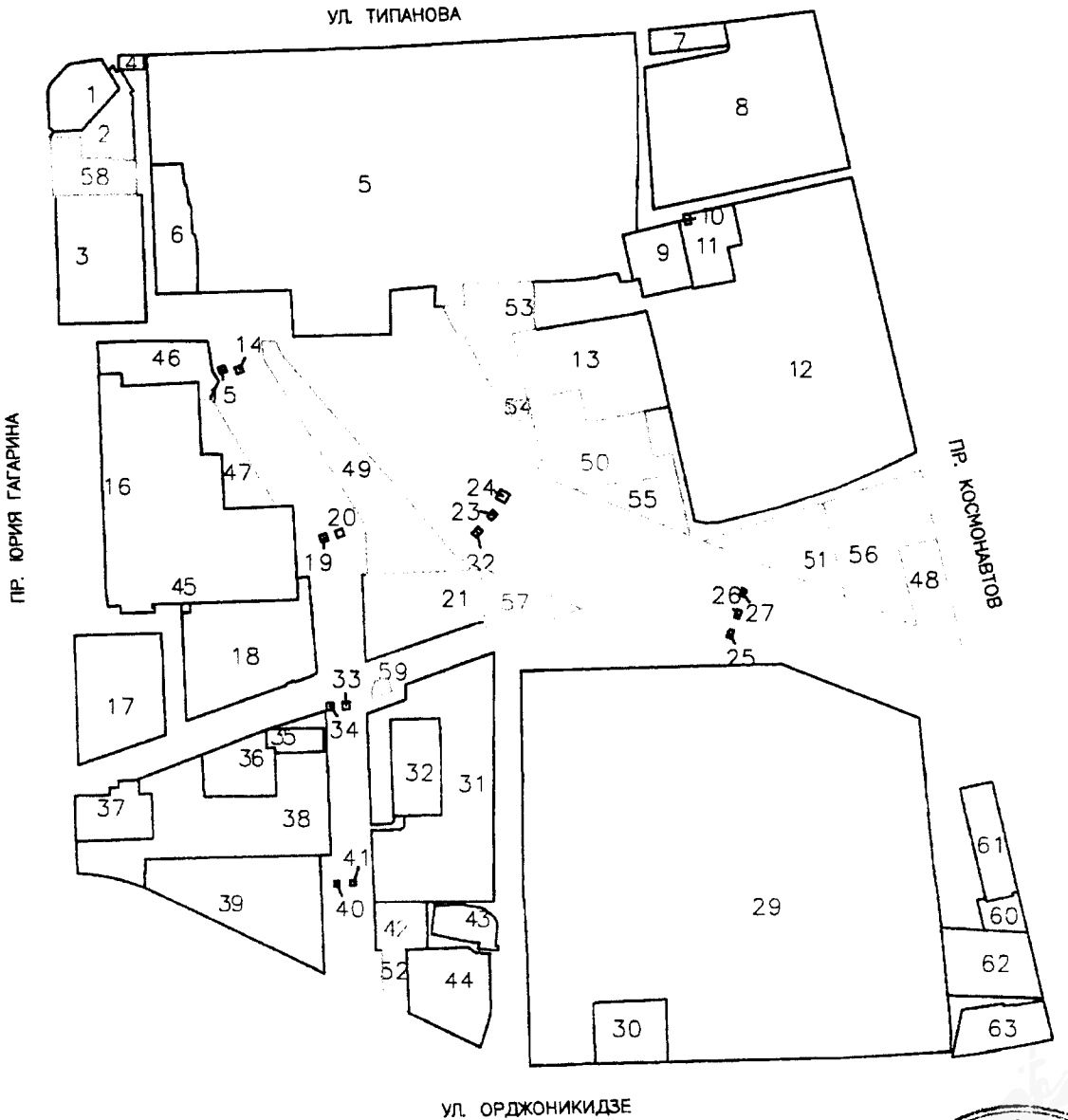
- охранная зона водопроводных сетей
- охранная зона тепловых сетей
- охранная зона воздушных линий электропередачи
- охранная зона кабельных линий электропередачи
- охранная зона газораспределительной сети
- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- зона регулирования застройки

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение №5
к постановлению Правительства
Санкт-Петербурга

от 30.09.2008 №1236

ЧЕРТЕЖ
межевания территории квартала 7 района
Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова,
пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе
(границы земельных участков)



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

——— - границы застроенных земельных участков

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Документ предоставлен КонсультантПлюс

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 21 июня 2018 г. N 514

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ОТ 30.09.2008 N 1236

В соответствии со статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе Правительство Санкт-Петербурга постановляет:

1. Внести в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 N 1236 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе" следующие изменения:

1.1. В пункте 2.2 постановления слова "границы земельных участков" заменить словами "границы образуемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков, площадь образуемых земельных участков, вид разрешенного использования образуемых земельных участков".

1.2. Приложения N 1 - 5 к постановлению изложить в редакции согласно приложениям N 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 Албина И.Н.

Губернатор Санкт-Петербурга
Г.С.Полтавченко

ПРИЛОЖЕНИЕ N 1
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 21.06.2018 N 514

ЧЕРТЕЖ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 7 ВОСТОЧНЕЕ ПРОСПЕКТА ЮРИЯ ГАГАРИНА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ТИПАНОВА, ПР. КОСМОНАВТОВ, УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ, ПР. ЮРИЯ ГАГАРИНА, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ (КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ЛИНИИ СВЯЗИ, ОБЪЕКТЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР)

ПРИЛОЖЕНИЕ N 2
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 21.06.2018 N 514

ЧЕРТЕЖ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 7 ВОСТОЧНЕЕ ПРОСПЕКТА ЮРИЯ ГАГАРИНА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ТИПАНОВА, ПР. КОСМОНАВТОВ, УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ, ПР. ЮРИЯ ГАГАРИНА, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ (ЛИНИИ, ОБОЗНАЧАЮЩИЕ ДОРОГИ, УЛИЦЫ, ПРОЕЗДЫ; ГРАНИЦЫ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА)

ПРИЛОЖЕНИЕ N 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 21.06.2018 N 514

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 7 ВОСТОЧНЕЕ ПРОСПЕКТА ЮРИЯ ГАГАРИНА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ТИПАНОВА, ПР. КОСМОНАВТОВ, УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ, ПР. ЮРИЯ ГАГАРИНА, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе (далее - территория) являются:

с севера - ул. Типанова;

с востока - пр. Космонавтов;

с юга - ул. Орджоникидзе;

с запада - пр. Юрия Гагарина.

2. Характеристики планируемого развития территории

N п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	2	3	4
1	Площадь в границах элементов планировочной	га	78,92

	структуры (кварталов)		
1.1	Площадь квартала I	га	50,34
1.2	Площадь квартала II	га	9,44
1.3	Площадь квартала III	га	19,14
2	Плотность застройки	кв. м общей площади/га	7555,00
2.1	Квартала I	кв. м общей площади/га	7880,00
2.2	Квартала II	кв. м общей площади/га	19611,00
2.3	Квартала III	кв. м общей площади/га	640,00
3	Величина отступа от красных линий	м	0

3. Параметры застройки

N п/п	Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Условный номер образуемого земельного участка	Функциональное назначение объектов капитального строительства	Максимальная высота объектов капитального строительства, м	Максимальная общая площадь объектов капитального строительства, кв. м
1	2	3	4	5	6
Квартал I					
1	1	5-1	Жилой дом, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), встроенно-пристроенный подземный гараж и наземные автостоянки, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома	80	234150
2	2	22	Детский сад	12	7500

3	3	23	Школа	15	28000
4	4	-	Объект капитального строительства, предназначенный для оказания населению или организациям бытовых услуг	10	1290
5	5	50	Объект капитального строительства в качестве бассейна	20	6000
6	6	-	Жилой дом, предназначенный для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилой дом высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенный на двадцать и более квартир), объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома	40	7000
7	7	53	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (распределительная трансформаторная подстанция, 3 трансформаторные подстанции)	6	300
8	8	-	Многоярусный гараж	19	7785
9	9	-	Художественная школа	16	8465
10	10	-	Объект капитального строительства, предназначенный для размещения в нем музея	24	5155
11	11	26	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (2 трансформаторные подстанции)	6	150
12	12	-	Объект капитального строительства, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м	8	1100
13	14	-	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества	15	1260
14	15	58	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества	6	70

15	17	24	Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (2 трансформаторные подстанции)	6	150
16	-	13	Объект капитального строительства в качестве спортивного клуба, спортивного зала, бассейна	-	-
17	-	15	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества	-	-
18	-	14	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества	-	-
19	-	54	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция)	-	-
Квартал II					
20	13	-	Объект капитального строительства, предназначенный для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв. м	5	220
21	16	25	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества	15	1260
22	-	59	Объект капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества (трансформаторная подстанция)	-	-

4. Характеристика планируемого развития системы социального обслуживания территории.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 2 предусматривается строительство детского сада не менее чем на 300 мест, в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 3 предусматривается строительство школы не менее чем на 1125 мест, в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 5 предусматривается строительство объекта капитального строительства в качестве бассейна, в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 9 предусматривается строительство художественной школы, в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 10 предусматривается строительство музея.

5. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

На территории предусматривается организация элементов улично-дорожной сети.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 1 предусматривается строительство встроенно-пристроенного подземного гаража не менее чем на 682 машино-места и открытых автостоянок не менее чем на 226 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 4 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 36 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 5 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 44 парковочных места; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 6 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 66 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 8 предусматривается строительство многоярусного гаража не менее чем на 250 машино-мест и организация открытых автостоянок не менее чем на 25 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 10 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 19 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 12 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 30 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 13 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 9 парковочных мест; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 14 предусматривается организация открытых автостоянок не менее чем на 40 парковочных мест.

На территории общего пользования предусматривается устройство открытых автостоянок не менее чем на 409 парковочных мест, в том числе в квартале I - 409 парковочных мест.

6. Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение - 2344 куб. м/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение - 2112 куб. м/сутки предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение - 29,21 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение - 8763 кВт предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

В границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 7 предусматривается размещение четырех объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 11 - двух объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 14 - одного объекта капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 15 - одного объекта капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 17 - двух объектов капитального

строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества; в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства 16 - одного объекта капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности поставки электричества.

ПРИЛОЖЕНИЕ N 4
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 21.06.2018 N 514

ЧЕРТЕЖ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 7 ВОСТОЧНЕЕ ПРОСПЕКТА ЮРИЯ ГАГАРИНА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ТИПАНОВА, ПР. КОСМОНАВТОВ, УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ, ПР. ЮРИЯ ГАГАРИНА, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ (КРАСНЫЕ ЛИНИИ, ГРАНИЦЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

ПРИЛОЖЕНИЕ N 5
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 21.06.2018 N 514

ЧЕРТЕЖ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КВАРТАЛА 7 ВОСТОЧНЕЕ ПРОСПЕКТА ЮРИЯ ГАГАРИНА, ОГРАНИЧЕННОЙ УЛ. ТИПАНОВА, ПР. КОСМОНАВТОВ, УЛ. ОРДЖОНИКИДЗЕ, ПР. ЮРИЯ ГАГАРИНА, В МОСКОВСКОМ РАЙОНЕ (ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА КАДАСТРОВОМ ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ, УСЛОВНЫЕ НОМЕРА ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПЛОЩАДЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ)

Условные номера образуемых земельных участков,
площадь образуемых земельных участков, вид разрешенного
использования образуемых земельных участков

N п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, га
1	2	3	4
1	5-1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	6,20
2	13	Спорт	1,18

3	14	Коммунальное обслуживание	0,009
4	15	Коммунальное обслуживание	0,009
5	22	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	1,08
6	23	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2,70
7	24	Коммунальное обслуживание	0,02
8	25	Коммунальное обслуживание	0,50
9	26	Коммунальное обслуживание	0,02
10	50	Спорт	0,88
11	53	Коммунальное обслуживание	0,06
12	54	Коммунальное обслуживание	0,01
13	58	Коммунальное обслуживание	0,01
14	59	Коммунальное обслуживание	0,03
15	64	Земельный участок (территория) общего пользования	1,17

Комитет по градостр. и арх.
№ 212-2-225/16
от 03.10.2016

029591

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.10.2016 № 212-225

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 78:14:0007677:64 по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2, (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина) «объект оптовой торговли» соответствует виду разрешенного использования земельного участка, с кодом 4.4, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Гордеева Б.А.

Председатель Комитета –
главный архитектор
Санкт-Петербурга

В.А. Григорьев

ВХОДЯЩИЙ 41143 /16
31 ОКТ 2016
ПРИНЯТО В 10 ЧАС 00 МИН

Правительство Санкт-Петербурга
Комитет по градостроительству и архитектуре
ОТДЕЛ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВА
С подлинным верно
«06» 10 2016 г.

2113-0313

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

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

Комитет по градостроительству и архитектуре
№ 221-2-50093/16
от 24.10.2016

_____№

На № _____

СПб ГБУ
«Управление инвестиций»

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

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» (далее – СПб ГБУ «УИ») от 27.09.2016 № 35972/16 по вопросу предоставления информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельного участка в градостроительном регламенте территориальной зоны - ТД1-2 - общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия и сообщает.

Распоряжением Комитета от 03.10.2016 №212-225 установлено соответствие между видом разрешенного использования, указанным в заявлении СПб ГБУ «УИ» от 31.08.2016 № 29466/16, 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 «объект оптовой торговли» отнесен к виду разрешенного использования «магазины» код 4.4.

Вид разрешенного использования с кодом 4.4, определенный в результате установления соответствия, относится к основному виду использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТД1-2.

Исполняющий обязанности
первого заместителя
председателя Комитета С.А. Семенов

ВХОДЯЩИЙ 40341/16
25 ОКТ 2016
ПРИНЯТО В 14 ч 18 мин

Петровых Т.О.
242-31-24

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-4803
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

_____№ _____

На № 52692/17 от 16.11.2017

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 2113-03/3

Заместителю директора по развитию территорий СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А.Смирновой

№ 221-2-33630/17
от 28.11.2017

Уважаемая Юлия Александровна!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет), рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций», продлевает на один год срок действия письма от 24.10.2016 № 221-2-50093/16 о предоставлении информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельных участков в градостроительном регламенте территориальной зоны ТД1-2 вида разрешенного использования, определенного в результате установления соответствия классификатору видов разрешенного использования, земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина).

Первый заместитель председателя Комитета П.С.Соколов

ВХОДЯЩИЙ 55559 /17

29 НОЯ 2017

ПРИНЯТО В 17 Ч 50 МИН

Т.А.Князева

242-31-49 (доб. 2607)

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 № 90040-39/17

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта **2113-03/3**

Заместителю директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Ю.А. Смирновой

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

ВХОДЯЩИЙ 40592 /17

11 СЕН 2017

ПРИНЯТО В 11 Ч 23 МИН

Рассмотрев Ваше обращение от 11.07.2017 № 29644/17 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 2113-03/3) сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 25.07.2017 испрашиваемый земельный участок, расположенный по адресу:

г.Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2, (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина),
(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка)

проспект Юрия Гагарина, участок 2, (восточнее д.34, лит.А по пр.Юрия Гагарина),
(адрес, присвоенный в установленном порядке, или описание местоположения границ земельного участка по заявлению)

с кадастровым номером 78:14:0007677:64 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: временный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: магазины,
имеет площадь 3 453 кв. м.

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

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

Испрашиваемый земельный участок расположен в границах территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 №1236 (формируемый земельный участок № 47).

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.

Кадастровая стоимость испрашиваемого земельного участка составляет 22 497 469.02 рублей, была определена 08.04.2016.

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.

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.

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. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 23.06.2010.

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 заказу ООО «Кристалл», топогеодезическая организация ООО «Морион».

С момента проведения государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка в его характеристиках произошли изменения в части наличия (отсутствия) в его границах ограничений в использовании.

Вид разрешенного использования испрашиваемого земельного участка не приведен в соответствие ни к одному из видов разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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.

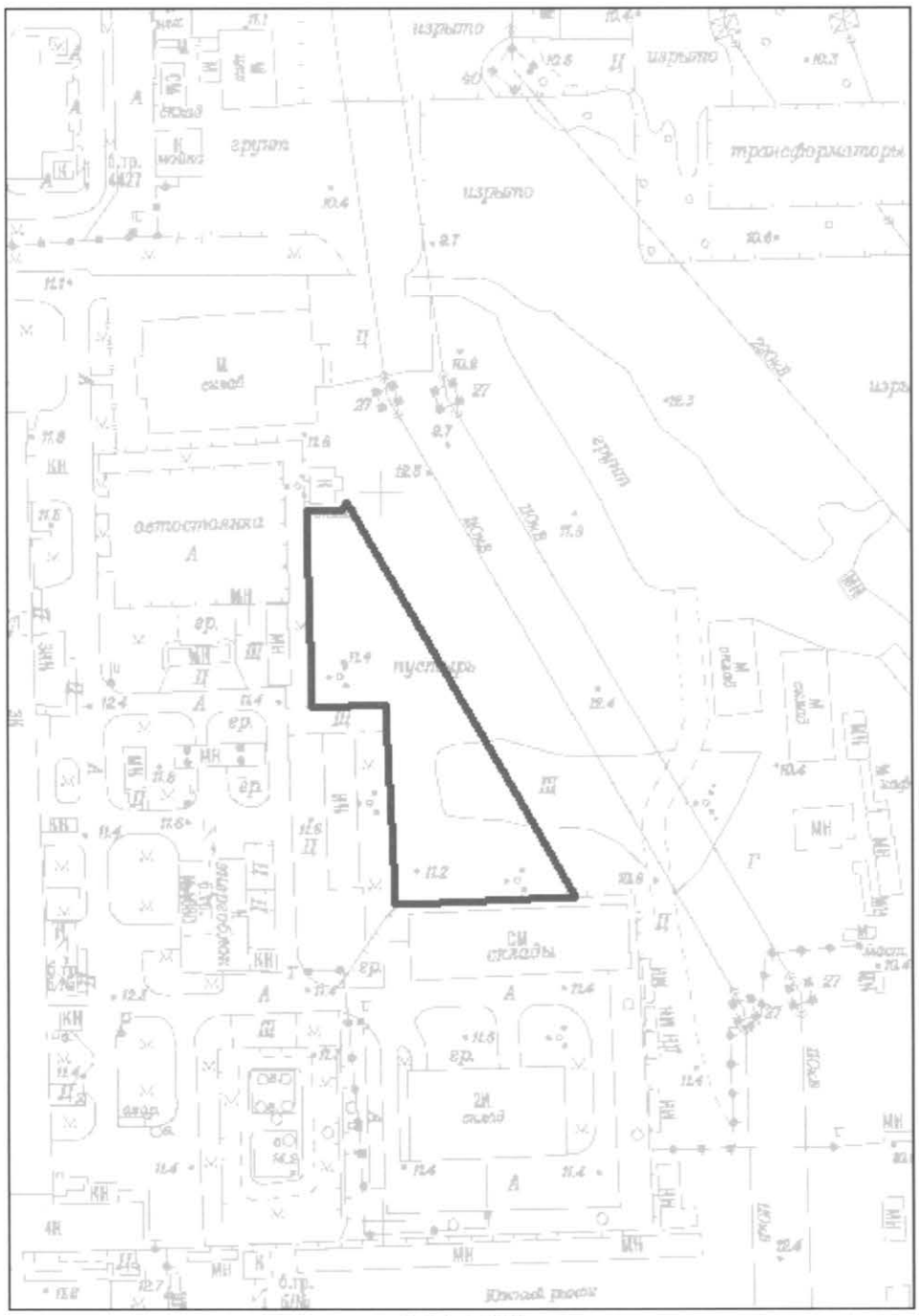
Приложение: Схема испрашиваемого земельного участка - 1 л.

Заместитель начальника Управления **И.В. Щукина**

Махова Е.А., 576-23-43

Схема испрашиваемого земельного участка, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2, (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина) Кадастровый номер 78:14:0007677:64

Площадь 3 453 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

границы испрашиваемого земельного участка/территории

К-т по контролю за имуществом
№ 01-16-8473/18-0-2
от 01.11.2018

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ
ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**Управление контроля
использования имущества
южных районов Санкт-Петербурга**

ул. Рылеева, дом 7, литера А,
Санкт-Петербург, 191014
Тел. (812) 576-34-03, Факс (812) 241-30-90
E-mail: kki@gov.spb.ru http: //www.gov.spb.ru

01.11.2018 № 16-8473/18-0-2
На № 14819/18 от 26.10.2018

**Санкт-Петербургское
государственное бюджетное
учреждение «Управление
инвестиций»**

Московский пр., д. 60/129,
пом. 1-Н, ч.п. 115,
Санкт-Петербург, 190013

В связи с обращением Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» от 26.10.2018 № 14819/18-0-0 (вх. от 26.10.2018 № 01-16-8473/18-0-0) о предоставлении информации о фактическом использовании земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина) (ИРН 2113-03/3) (далее – Участок), сообщаю, что Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в рамках предоставленных полномочий 31.10.2018 проведено обследование Участка.

По результатам обследования выявлено, что на территории Участка организованна свалка бытового и строительного мусора, а также самовольное размещение элементов благоустройства.

Информация направлена в администрацию Московского района Санкт-Петербурга для принятия мер в рамках компетенции.

Комитетом подготовлена заявка в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр повышения эффективности использования государственного имущества» для осуществления мероприятий по освобождению Участка от самовольно размещенных элементов благоустройства.

Приложение: копия акта обследования с приложением на 14 л. в 1 экз.

Начальника Управления **Н.В.Михнин**

А.А.Столярова
241-26-32

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования земельного участка

Санкт-Петербург «31» октября 2018 года

Обследование начато в «15» ч. «00» мин.
Обследование окончено в «15» ч. «30» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «30» октября 2018 г. № 15103-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:
специалистом 1-й категории отдела земельного контроля Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Столяровой А.А.,
(должность, ФИО)
старшим инспектором отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Чекониной С.Л.
в присутствии: _____

проведено обследование земельного участка (части земельного участка), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина) (далее – Участок)
(адрес Участка)
Кадастровый номер Участка (при наличии): 78:14:0007677:64.
Вид разрешенного использования Участка: магазины.
Площадь Участка: 3453 кв.м.
Реестровый номер (при наличии): отсутствует.
Основания использования (при наличии): отсутствует.
В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (фотоаппарат OLIMPUS Tough TG-4 зав. № BHG912797, инв. № 3400804), линейные замеры (лазерный дальномер BOSCH GLM 100C Professional, зав. № 705140501, инв. № 3400843).

В результате проведения обследования установлено:

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):
☐ электроснабжения _____ ☐ водоснабжения/водоотведения
(указывается основание подключения (при наличии))* (указывается основание подключения (при наличии))*
☐ газоснабжения _____ ☐ теплоснабжения _____
(указывается основание подключения(при наличии))* (указывается основание подключения(при наличии))*

Участок представляет собой территорию с грунтовой поверхностью, покрытую
(указывается фактическое использование Участка, количество и назначение объектов
травянистой и древесно-кустарниковой растительностью. Территория Участка с северной
капитального строительства и временных строений и сооружений, расположенных на Участке)
стороны огорожена металлическим забором из сетки-рабица (фото 2, 3), а с западной

* Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

	Б1			Д	

и южной сторон огорожена забором из бетонных плит (фото 4-8, 13-15), расположенными на смежных земельных участках с кадастровыми номерами 78:14:0007677:59 и 78:14:0007677:4 соответственно. В южной части Участка расположена грунтовая площадка для стоянки (отстоя) автотранспорта. Также в южной части Участка размещены три металлические клетки для хранения бахчевых культур и деревянные конструкции (фото 10, 20, 21, 23). На территории Участка складирован бытовой и строительный мусор (фото 1, 4, 9, 11, 12, 14, 18, 19), бетонные конструкции (фото 10, 20). Доступ на Участок не ограничен. Лиц, разместивших металлические клетки для хранения бахчевых культур и деревянные конструкции на Участке, установить не представилось возможным.

Выявленные металлические клетки для хранения бахчевых культур и деревянные конструкции соответствуют критериям, установленным Приложением № 2 к Правилам благоустройства Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961.

В соответствии с информацией, размещенной в базе данных Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО) ИТС «Кадастр 2» Участок площадью 3453 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007677:64, статус «временный», сформирован с видом разрешенного использования «магазины».

По сведениям базы данных КИО ИТС «Аренда» Участок договорными отношениями с КИО не обременен.

По сведениям базы данных КИО ИТС «Реестр» Участок в реестре собственности Санкт-Петербурга не учтен

Выявленные нарушения: самовольно размещенные элементы благоустройства.

Специалист 1-й категории		А.А.Столярова
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя отчество)
Старший инспектор		С.Л.Чеконина
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя отчество)

Копия акта получена** _____
(ФИО, должность уполномоченного лица (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

** Предоставляется по запросу заинтересованного лица

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

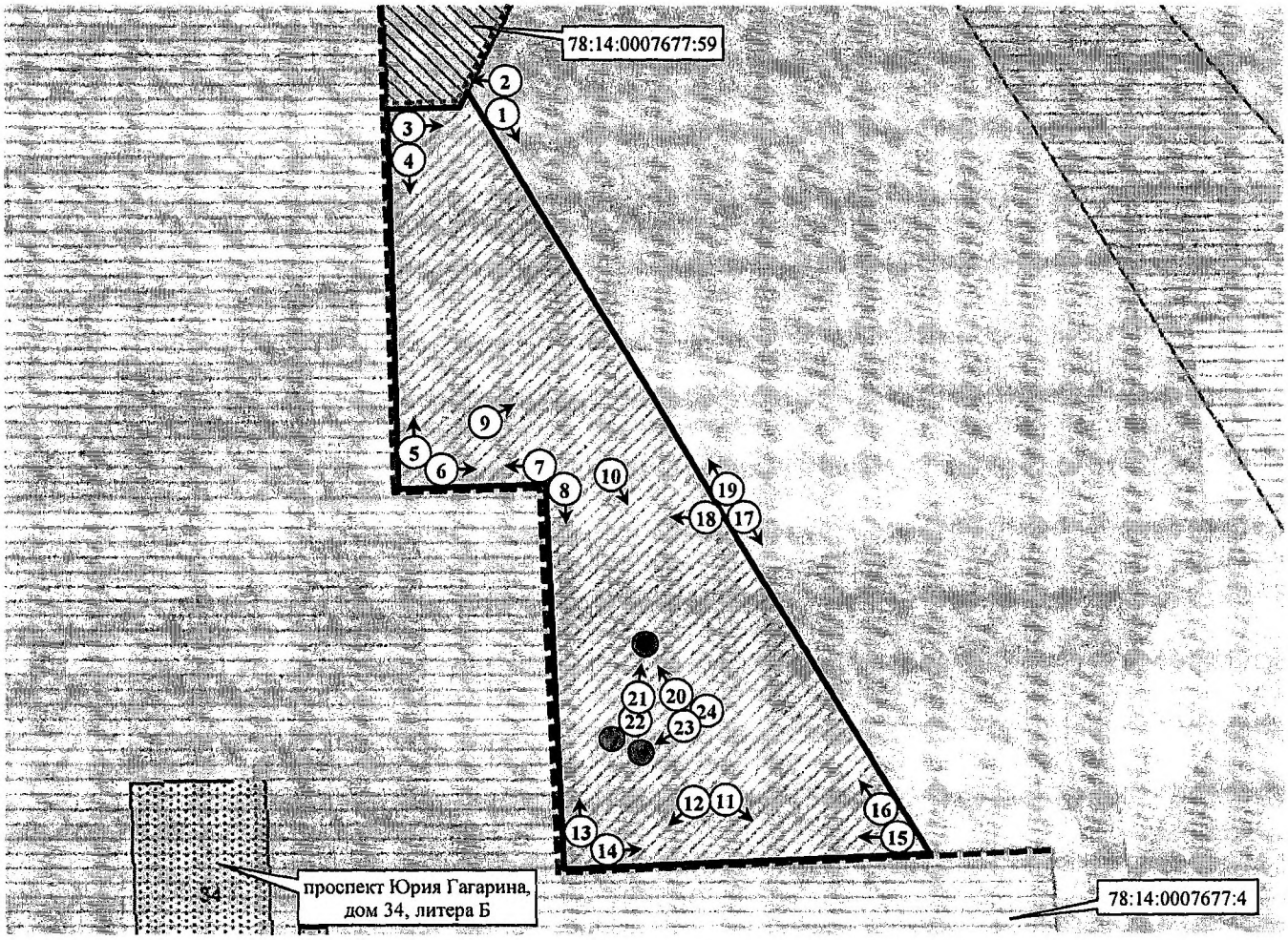
Ф О Т О Т А Б Л И Ц А

приложение к Акту обследования земельного участка от 31.10.2018

Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2

(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

(адрес / местоположение земельного участка)

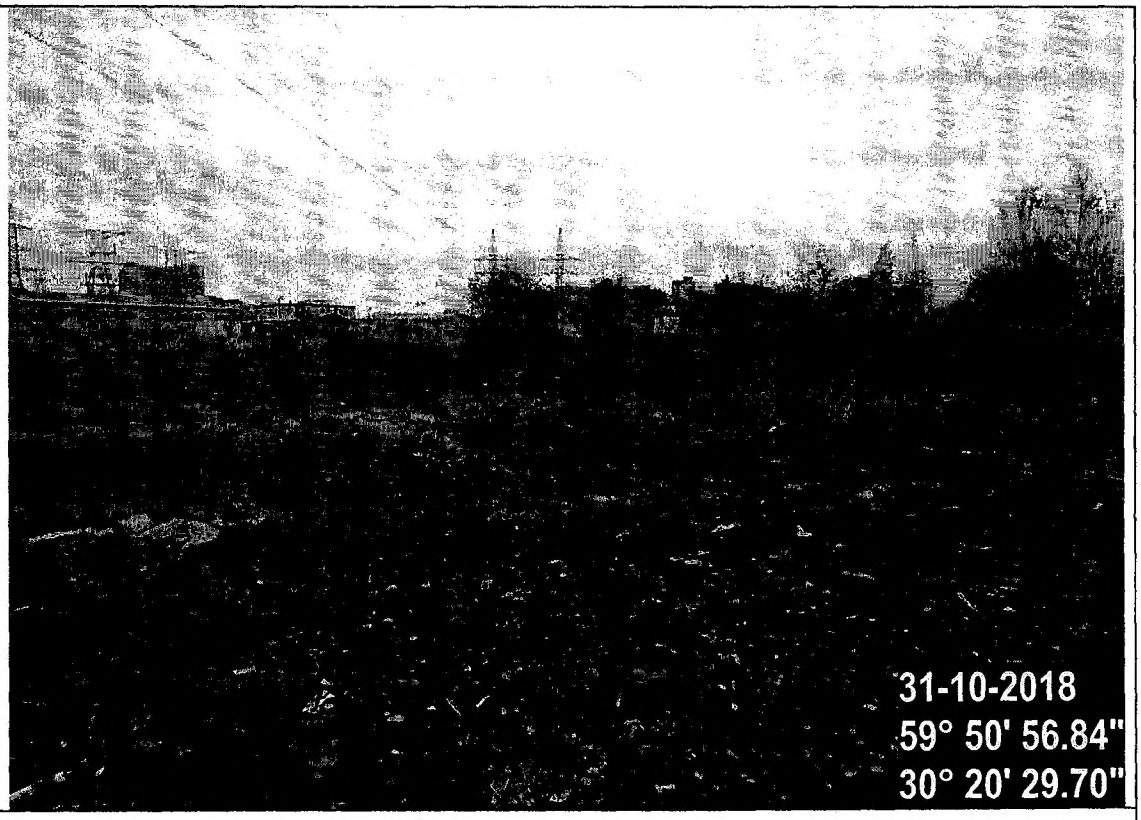


①→	- номер фото и направление съемки
	- обследуемый земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007677:64
	- металлический забор (сетка-рабица)
	- металлический забор (сетка-рабица)
Самовольно размещенные элементы благоустройства	
●	- металлические клетки для хранения бахчевых культур

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 1	
Фото 2	

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 3

Фото 4

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 5

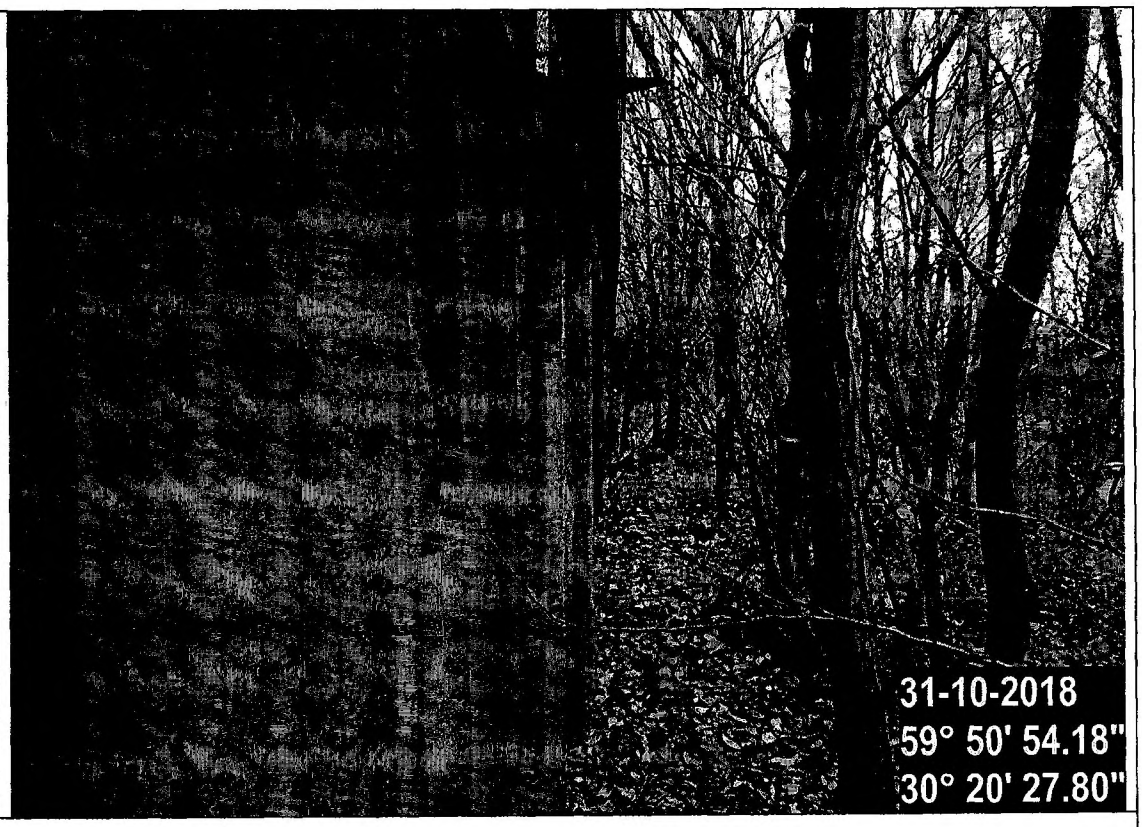


Фото 6

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 7

Фото 8

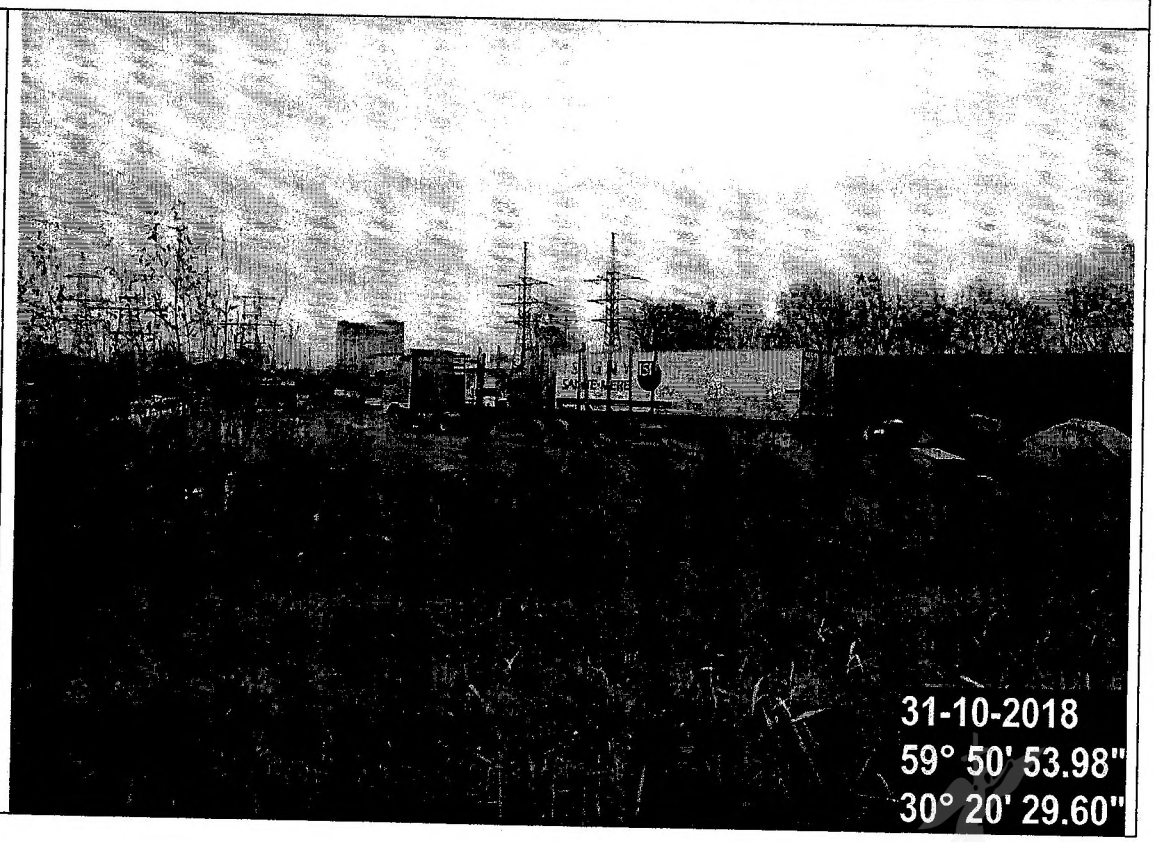
Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 9

Фото 10



Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 11

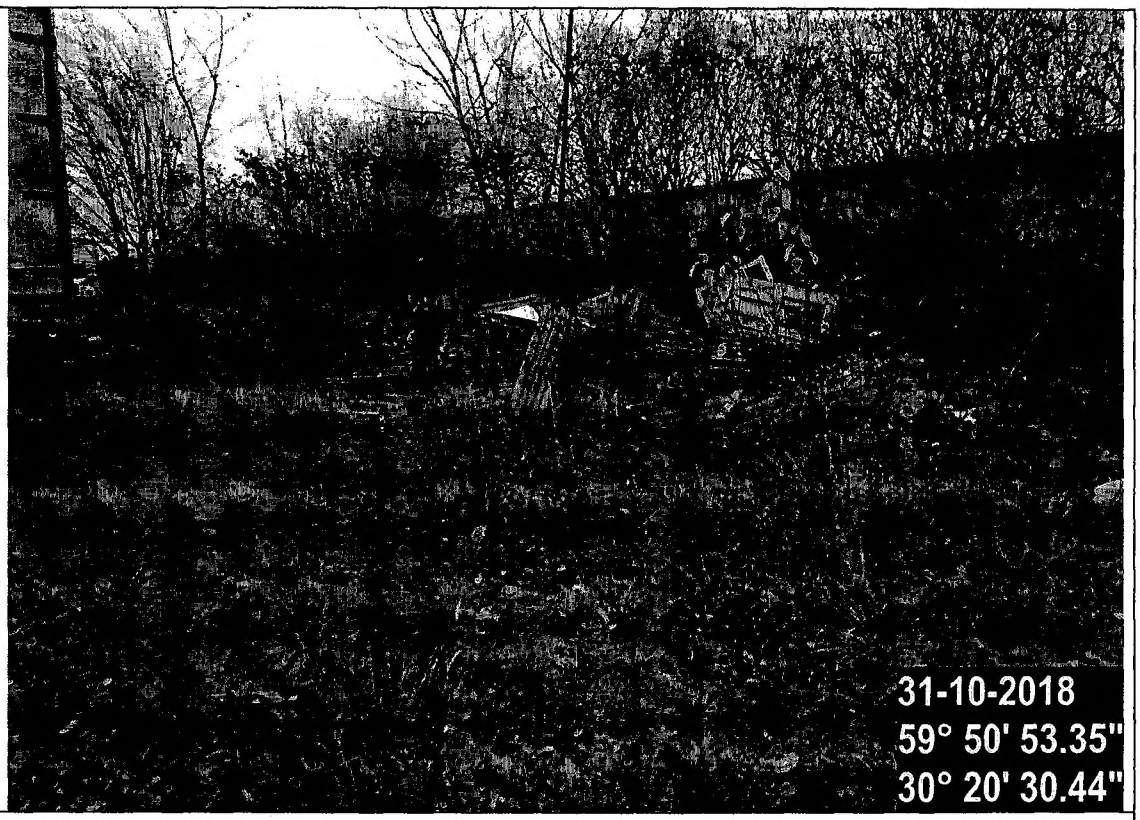


Фото 12

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 13

Фото 14

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

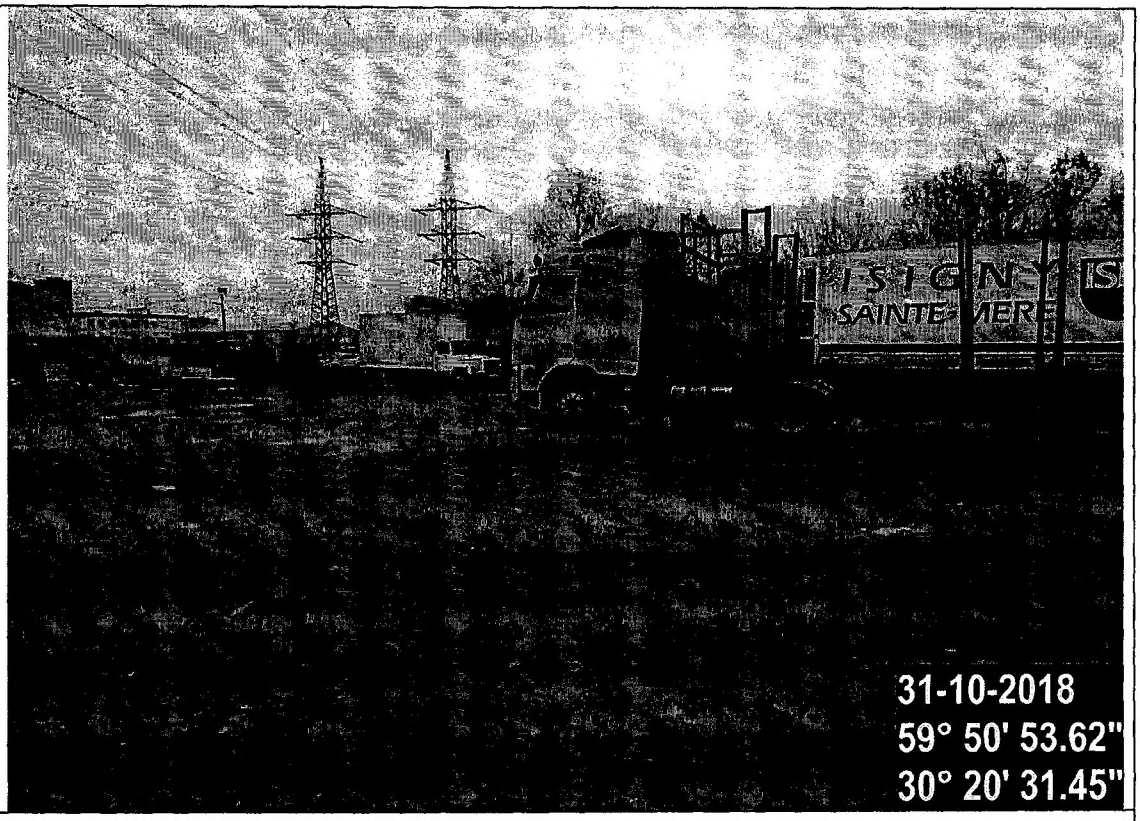
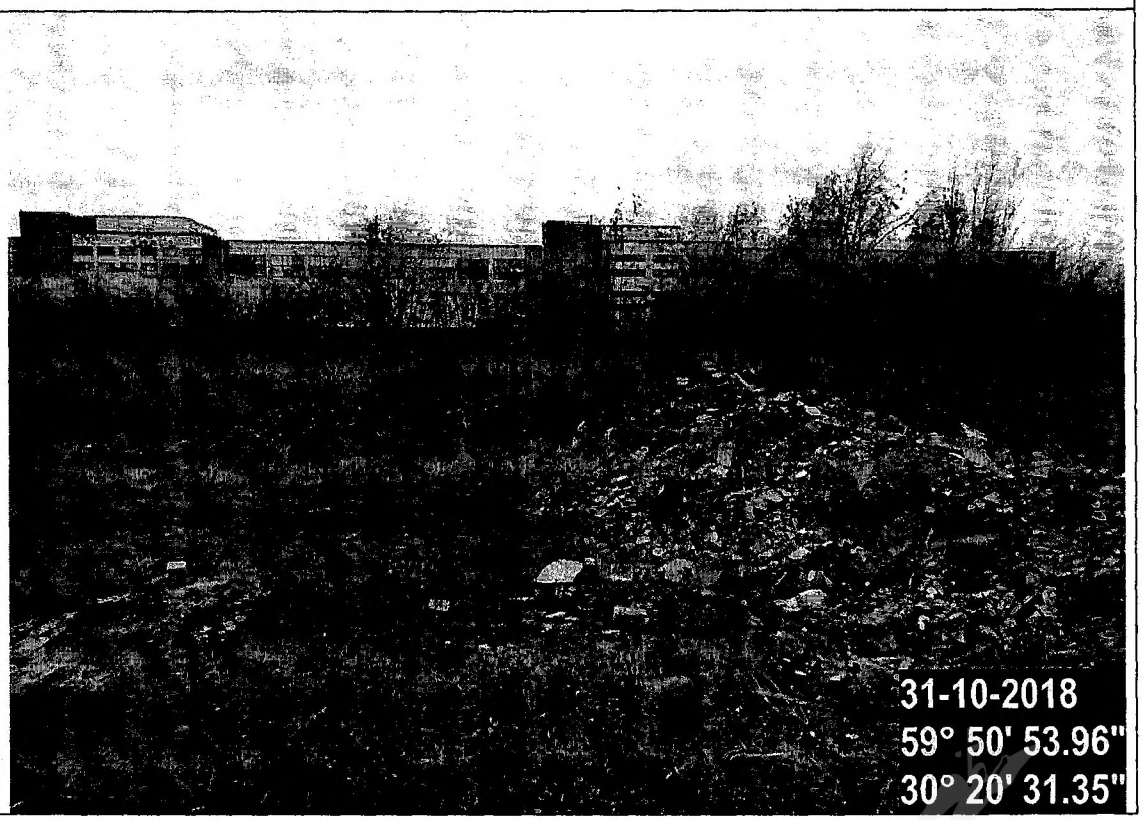
Фото 15

Фото 16

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

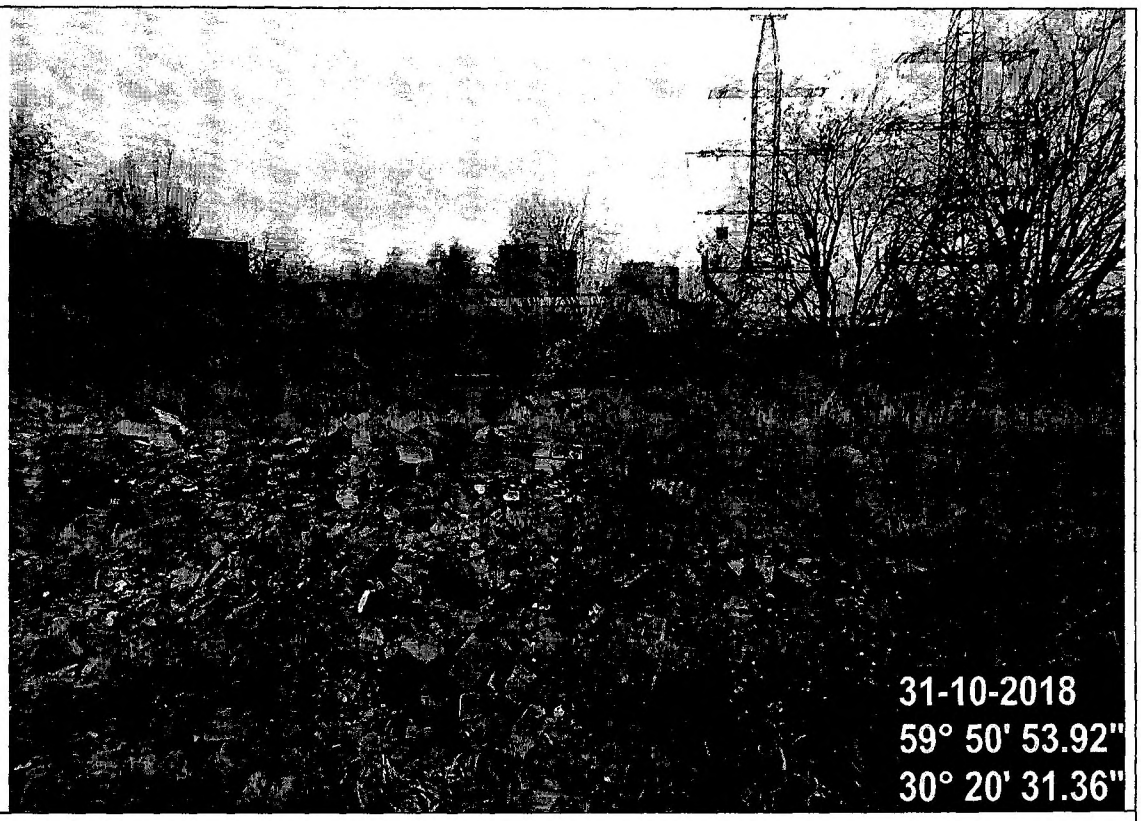
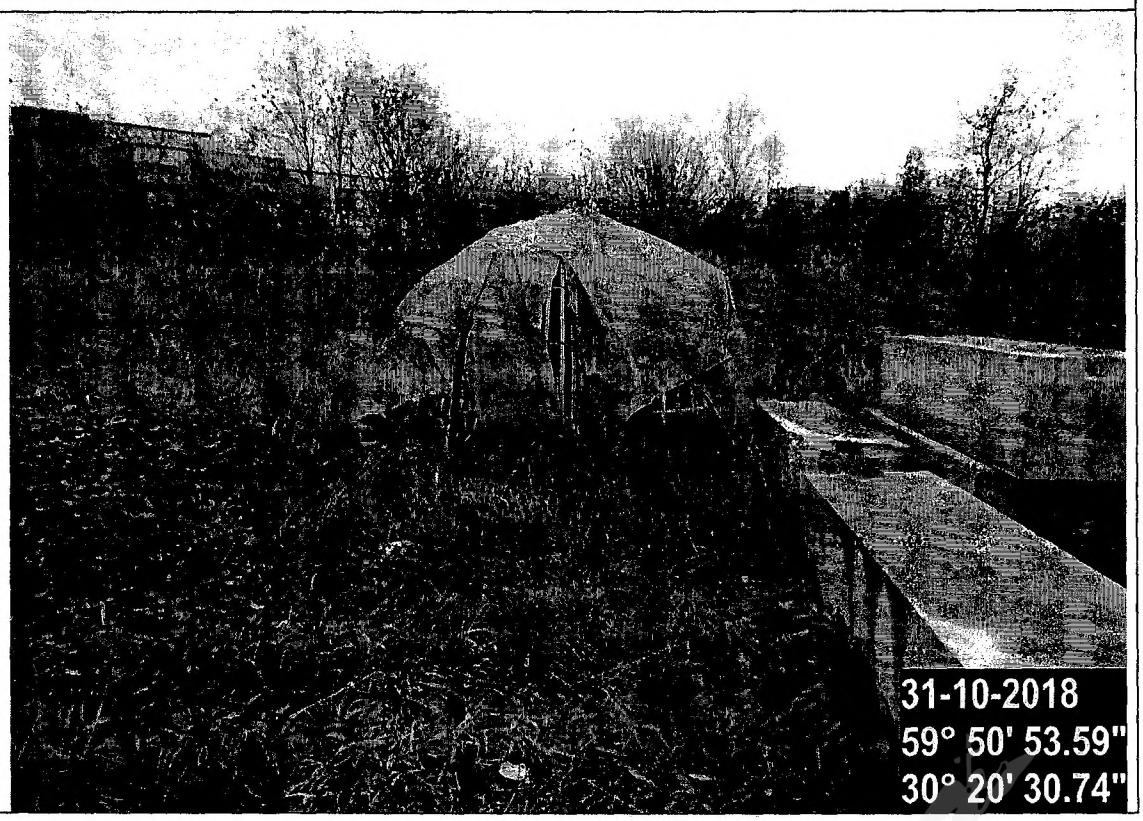
Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 17	
Фото 18	

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 19	
Фото 20	

Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 21

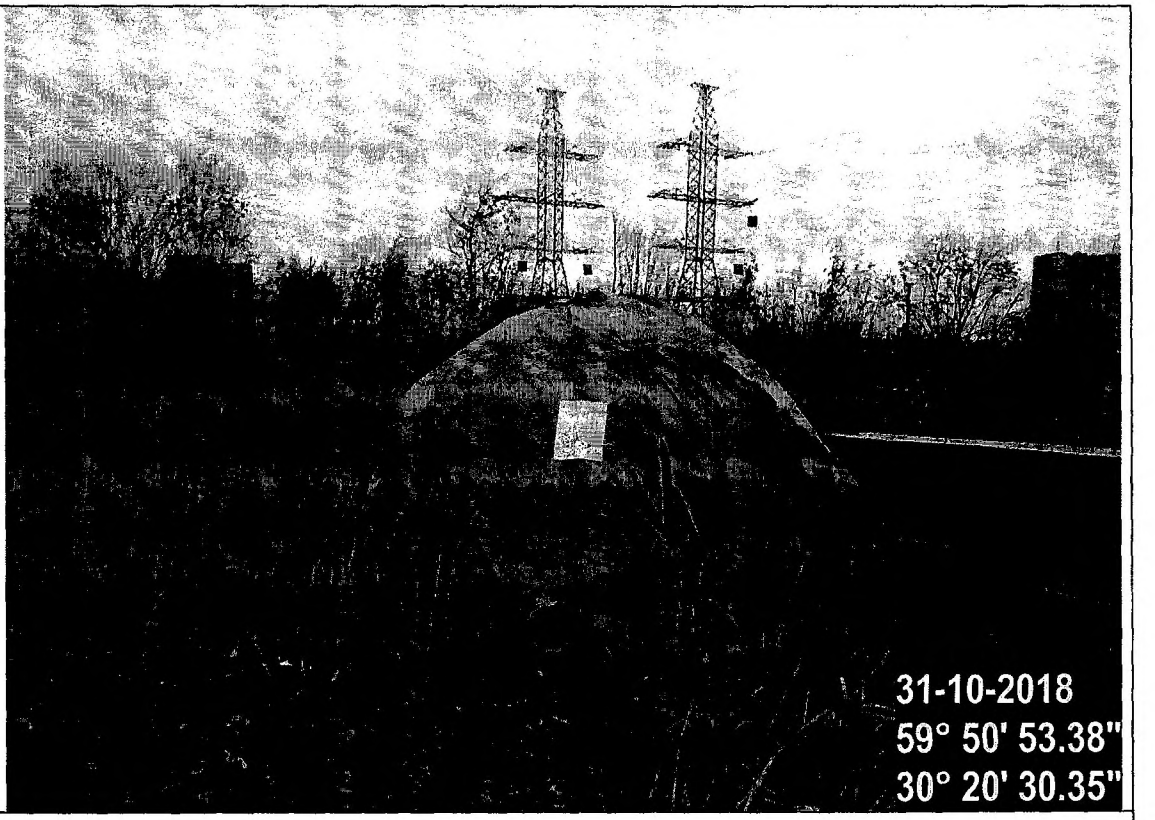
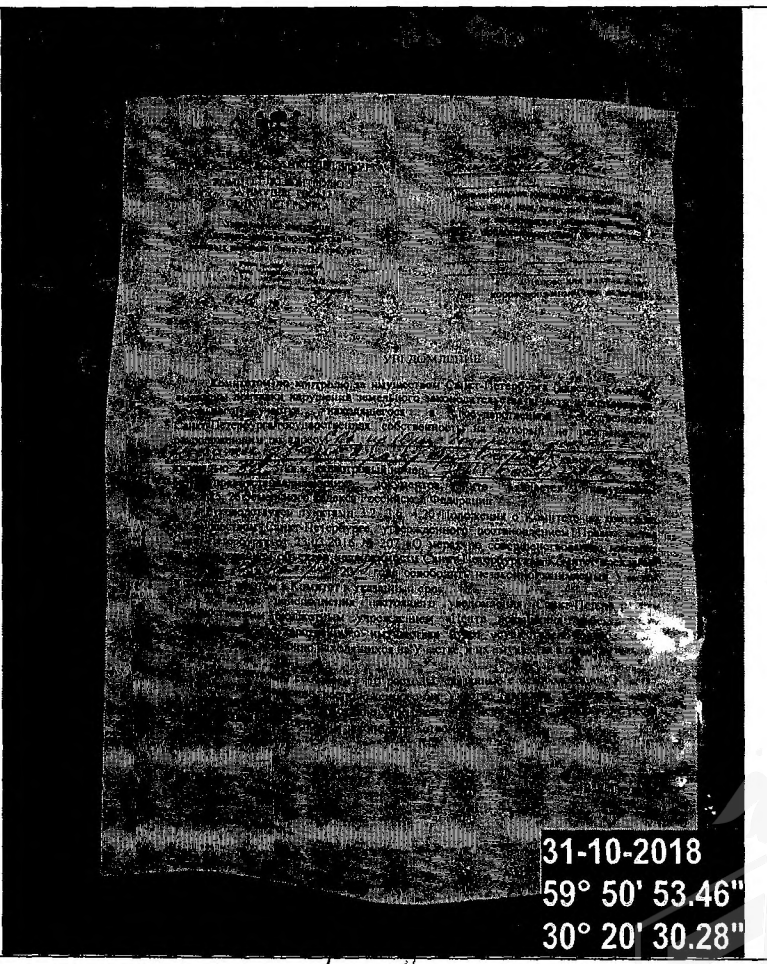


Фото 22



Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

Приложение к Акту обследования от 31.10.2018
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2
(восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Фото 23

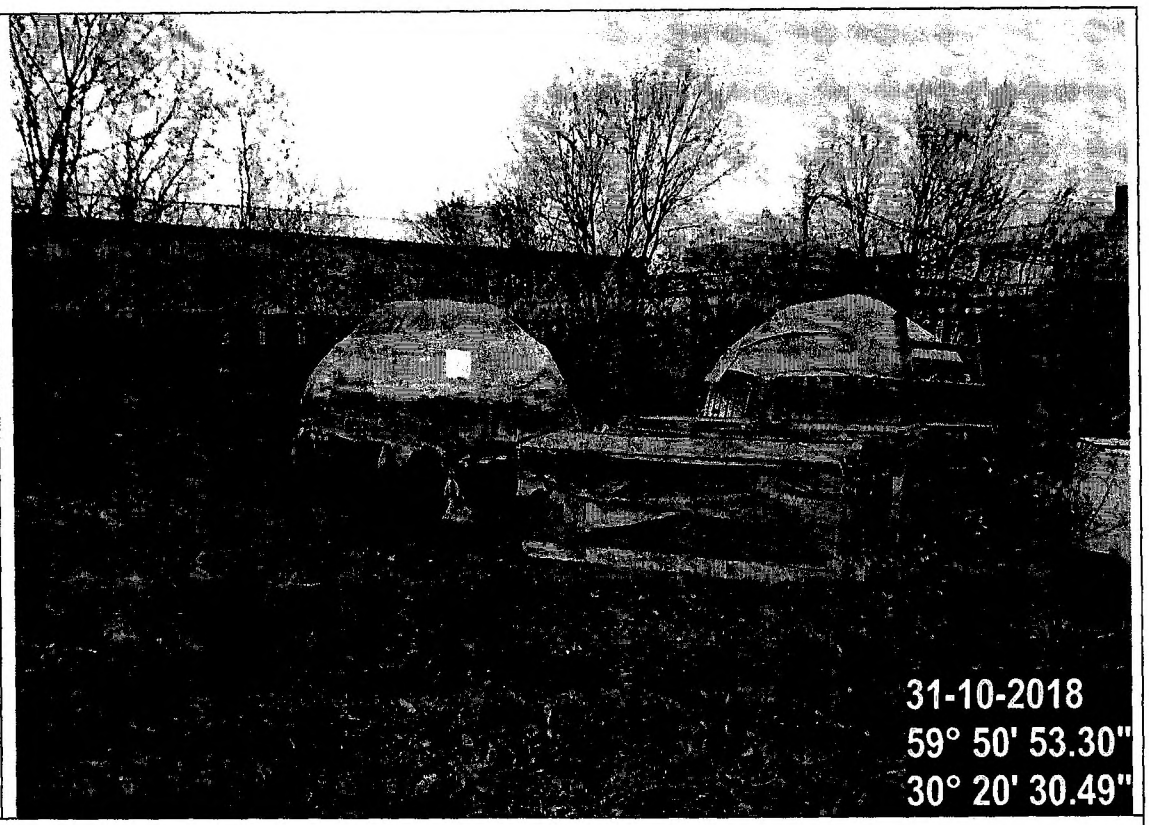
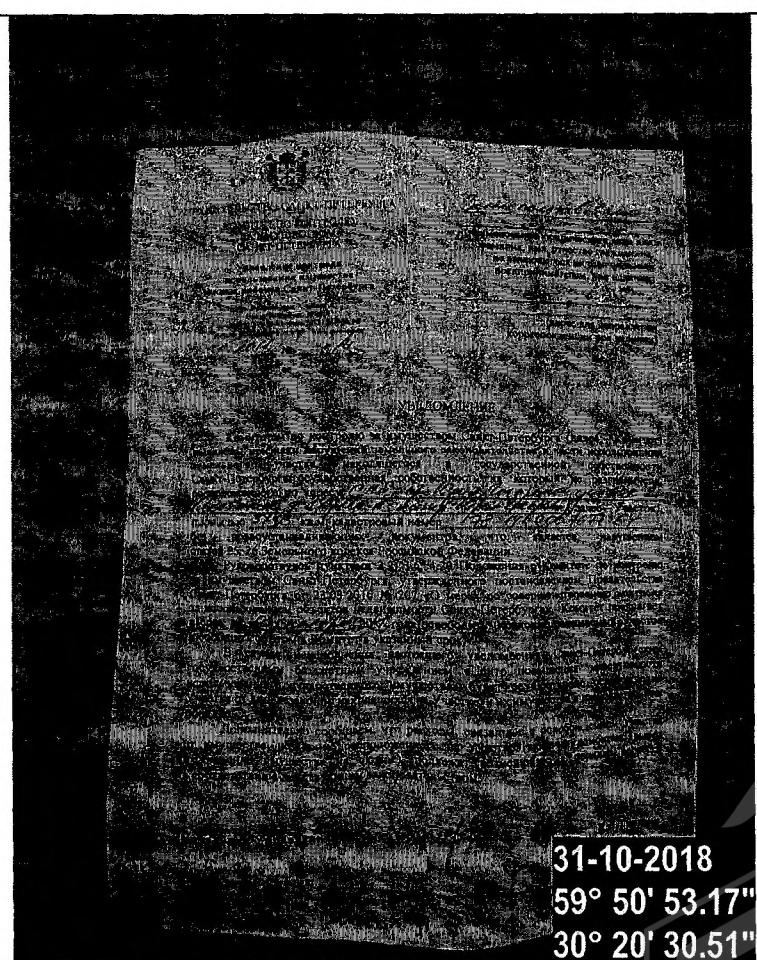


Фото 24



Специалист 1-й категории А.А.Столярова

Старший инспектор С.Л.Чеконина

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 06.12.2017 № 78/001/089/2017-9141

На основании запроса от 04.12.2017 г., поступившего на рассмотрение 04.12.2017 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 78:14:0007677:64, 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 04.12.2017 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.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Ершов Н. В.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)	(подпись, М.П.)	(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 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.ruСайт: http://www.kgainfo.spb.ru
ОКПО 00086958; ОКОГУ 23150; ОГРН 1037843022524;
ИНН/КПП 7830000994/784001001

№

На № 48401/18 от
48405/18

Индивидуальный реестровый номер: 2113-03/3

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

Администрация Московского района Санкт-Петербурга

№ 221-5-36091/18
от 06.11.2018

Комитет по градостр. и арх.

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

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
   Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина).

3. Функциональное назначение по запросу:
   Магазины.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 06.07.2017 № 442-85):
   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» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 № 526 (далее - Правила)):
   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:
   Вид разрешённого использования земельного участка: магазины, кадастровый номер 78:14:0007677:64 площадью 3453 кв.м - согласно сведениям

Федеральной кадастровой палаты.

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

Основные виды использования:

Магазины. Код 4.4.

Распоряжением Комитета от 03.10.2016 № 212-225 установлено, что разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007677:64 "объект оптовой торговли" соответствует виду разрешенного использования земельного участка с кодом 4.4, установленному классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 N 1236 (с изменениями, внесенными постановлением Правительства от 21.06.2018 № 514) утвержден проект планировки с проектом межевания территории (далее - ППТ и ПМ) квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе.

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в зоне объекта капитального строительства (зона № 12), предназначенного для продажи товаров, торговая площадь которого составляет до 5000 кв.м.

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

Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства согласно утверждённым ППТ и ПМ:

- площадь земельного участка - 0,35 га;

- максимальная общая площадь объекта - 1100 кв.м;

- максимальная высота объекта - 8 м.

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:

На основании обращения СПб ГУ "Управление инвестиций" Комитета по строительству разработан и утвержден распоряжением Комитета от 12.04.2011 № 1069 градостроительный план RU 78145000-12179 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, участок 2, (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина), кадастровый номер 78:14:7677:64. Назначение объекта капитального строительства: административное здание.

Первый заместитель председателя Комитета П.С. Соколов

Иванова О.В.
т.242-3343, доб. 2745

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 7832000069/784001001

№ 01-29-1497/18-0-1

На № 48408/18 от 26.10.2018
Инд. реестровый № 2113-03/3
Вх.№ 01-29-1497/18-0-0 от 26.10.2018

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Силкину А.И.

Московский пр., д.60,
Санкт-Петербург, 190013

КГИОП СПб
№ 01-29-1497/18-0-1
от 26.10.2018

Уважаемый Алексей Игоревич!

На Ваш запрос о необходимости предоставить информацию в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр.Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее д.34, лит.А по пр.Юрия Гагарина), в целях размещения объекта с видом разрешённого использования «магазины», сообщаем следующее.

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

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

Согласно статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в ред. от 05.04.2016), земельный участок расположен вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

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

Начальник отдела зон охраны
периферийных районов
Управления зон охраны ОКН И.В.Меншиков

И.В.Меншиков 417-43-18

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 **2113-03/3**

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

Комитет по строительству
№ 14-18824/17-0-1
от 06.12.2017

Уважаемая Юлия Александровна!

Рассмотрев Ваше обращение от 05.11.2017 № 56394/17 сообщаю, что в отношении земельного участка, расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина),** отсутствуют решения о предварительном согласовании места размещения объекта, постановления Правительства Санкт-Петербурга о предоставлении рассматриваемого участка для строительства не издавались.

Исполняющий обязанности
председателя Комитета

Е.П.Барановский

Л.Н. Попова, 576-3219

ВХОДЯЩИЙ 57325 /17

07 ДЕК 2017

ПРИНЯТО В 17 ч 17 мин

КЭИО
№ 01-16-20566/18-0-1
от 06.11.2018

ИРН 2113-03/3

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

ул. Новгородская, д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191124
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenerg@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

06.11.2018 № 01-16-20566/18-0-1

На № _____ от _____

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Силкину А.И.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования (технические условия)

На обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 26.10.2018 №14820/18-0-0 (вх. от 26.10.2018 №01-16-20566/18-0-0) направляем условия инженерного обеспечения объекта – размещение объекта с видом разрешенного использования «магазины» на земельном участке по адресу: проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина):

Теплоснабжение – 0,07 Гкал/час; срок подключения - от 18 до 35 мес., определяется договором о подключении (ТУ АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 06.11.2018 №1993/81070201/4-22). Информация о плате за подключение – тарифы на подключение установлены распоряжением Комитета по тарифам СПб от 20.11.2017 №123-р, срок действия по 31.12.2018. Порядок подключения к системам теплоснабжения установлен постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 №787.

Электроснабжение – 50,0 кВт; срок подключения – в соответствии с договором об осуществлении технологического присоединения (исх. ПАО «Ленэнерго» от 31.10.2018 №ЛЭ/16-20/1356), информация о плате за технологическое присоединение - в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга на момент заключения договора на технологическое присоединение. Порядок технологического присоединения к электрическим сетям установлен постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 №861.

Водоснабжение – 10,02 $м^3$/час; водоотведение бытовых сточных вод – 9,8 $м^3$/час, поверхностных сточных вод – 0,25 $м^3$/час; срок подключения - 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (ТУ ГУП «Водоканал СПб» от 02.11.2018 №48-15-14474/18-0-1). Информация о плате за подключение – в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.12.2017 №236-р, срок действия по 31.12.2018г., для расходов свыше 250,0 $м^3$/сут - по индивидуальному проекту. 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
576-58-64

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. Черняховского, 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

06.11.2018 г. № 1993/81070201/4-22
на № 01-16-20566/18-8-1 от 26.10.2018 г.

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

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

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

Объект капитального строительства: объект с видом разрешенного использования «магазины», намеченный к строительству по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее д. 34, лит. А по пр. Юрия Гагарина).

1. Объект капитального строительства с максимальной тепловой нагрузкой – 0,07 Гкал/час может быть подключен к 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 01.11.2022 г.
4. На 2018 г. плата за подключение к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» составляет – 550,00 руб. (с учетом НДС) (установлена Распоряжением № 123-р от 20.11.2017 г. Комитета по тарифам Санкт-Петербурга).

По состоянию на дату выдачи настоящих Технических условий подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» техническая возможность подключения отсутствует. АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» обеспечивает техническую возможность подключения Объекта и возможность подачи тепловой энергии в указанной точке подключения путем выполнения соответствующих мероприятий, в том числе:

1.1. по увеличению пропускной способности существующих тепловых сетей (магистральных, распределительных);

1.2. по проведению гидравлического расчета пропускной способности тепловых сетей (магистральных, распределительных, внутриквартальных, теплового ввода) от источника тепловой энергии до подключаемого Объекта и осуществлению, на основании результатов расчета, необходимых работ на тепловых сетях Исполнителя, обеспечивающих пропускную способность тепловой сети до точки подключения Объекта, с учетом сохранения качества теплоснабжения ранее подключенных потребителей тепловой энергии;

1.3. по строительству тепловых сетей от существующих тепловых сетей Исполнителя до точки подключения (в случае необходимости).

1.4. по обеспечению получения дополнительной тепловой мощности от источника тепловой энергии.

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. 25, п. 26 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 787 от 05.07.2018 г., а также представлены обоснования

тепловой нагрузки расчетами, выполненными в соответствии с требованиями СНиП, с учётом энергосберегающих мероприятий.

Одновременно сообщаю, что в соответствии с п. 13 «Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 05.07.2018 г. № 787 обязательства АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» по обеспечению подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения прекращаются в случае, если в течение одного года с даты получения данных технических условий Заказчик не обратится с заявлением о подключении объекта..

Технические условия № 91/81070201/4-22 от 20.01.2017 г. настоящим аннулируются.

Директор
по капитальному строительству В.В. Игнатёнок

Бецкая О. В.
688-38-59

10-380
30.10.2018

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

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

31.10.18 № ДД/16-20/1356

На № 01-16-20566/18-8-1 от 26.10.2018

Начальнику Отдела анализа
инженерной обеспеченности
территорий
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению
ул. Новгородская, д.20, литера А,
Санкт-Петербург, 191124

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 50 кВт по второй категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «магазины», планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по пр. Юрия Гагарина), сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-61 «Гагаринская», 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.

Срок действия настоящего предварительного заключения составляет 1 год с момента его выдачи.

Заместитель директора
по технологическому присоединению -
начальник управления
по технологическому присоединению
по Санкт-Петербургу В.А. Калинин

18-52459_ ЕССК 17963 от 26.10.2018
Ваганова О.А./ Кулина И.П.
8-800-700-14-71

ВОДОКАНАЛ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

№ 48-15-14474/18-01 от 02.11.2018

Основание	Запрос от 26.10.2018 № 01-16-20566/18-8-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Объект с видом разрешенного использования "магазины" Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее д. 34, лит. А по пр. Юрия Гагарина)
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 10,02 м^3/час (240,48 м^3/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 9,8 м^3/час (235,2 м^3/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0.25 м^3/час в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

1. 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.

2. Гарантированное водоотведение объекта возможно после строительства за счет средств бюджета Санкт-Петербурга кольцующего тоннеля по Бассейной ул. (от шахты № 8 ТКК по пр. Космонавтов до шахты № 6 ТКК 28) (в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 № 989 «Об утверждении схемы водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года», ориентировочный срок окончания строительства 2021 г).

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 10 куб. метров в час, размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2015 № 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",

- в случае если величина подключаемой нагрузки превышает 10 куб. метров в час (осуществляется с использованием создаваемых сетей водоснабжения и (или) водоотведения с площадью поперечного сечения трубопровода,

превышающей 300 кв.сантиметров (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.

Директор Дирекции подключений
и обработки данных об абонентах
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" **М.С. Карабенин**

Шильникова Л.А., 4384411

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1 Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___

Кадастровый номер: **78:14:0007677:64**

Номер кадастрового квартала:	78:14:0007677
Дата присвоения кадастрового номера:	06.08.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	г.Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2, (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)
Площадь:	3453 +/- 21кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	22497469.02
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Магазины
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 07.08.2015
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют.

Получатель выписки:

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

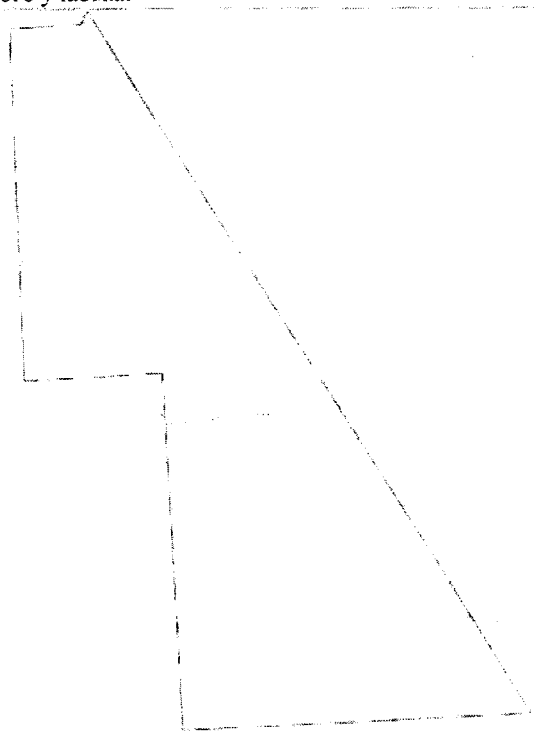
Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 3 | Всего листов раздела 3: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

Кадастровый номер: **78:14:0007677:64**

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

(полное наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

2113-03/3

ОТЧЕТ

№ 1149-1/2018

об оценке рыночной стоимости ежегодной арендной платы за земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)

Заказчик:
СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
28.10.2018

Дата составления отчета:
02.11.2018

группа компаний аверс

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«Центр оценки «Аверс»

199034, Санкт-Петербург,
2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
тел. (812) 320-97-75, факс. (812) 328-80-65
ИНН 7825691464 КПП 780101001

Реквизиты банка:
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»
г. Санкт-Петербург
р/с 40702810690170000874
к/с 30101810900000000790
БИК 044030790

Директору

СПБ ГБУ «Управление инвестиций»

Силкину А.И.

Уважаемый Алексей Игоревич!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 04/РЫН-2018 от 09.01.2018 г., Задание на оценку от 26.10.2018 г.), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 3 453 кв. м, кадастровый номер 78:14:0007677:64, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина), 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.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что:

Величина ежегодной арендной платы за объект оценки - земельный участок, расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина),

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», для использования в качестве начальной цены предмета аукциона по состоянию на 28.10.2018 года составляет:

16 400 000 (Шестнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей без учета НДС.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, а также Стандартов и правил оценки Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в частях, не противоречащих ФСО), членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет. Все исходные данные, принятые допущения и расчеты Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Обращаем Ваше внимание, отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс» Кадушкин И. Б.

Содержание

Содержание 4

1 Основные факты и выводы 6

2 Задание на оценку 13

3 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 14

3.1 Сведения о Заказчике оценки 14
3.2 Сведения об Оценщике 14
3.2.1 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) 15
3.2.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 15

4 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки 17

4.1 Основные допущения и ограничительные условия 17
4.2 Особые допущения и ограничительные условия 17

5 Применяемые стандарты оценочной деятельности 19

6 Общая часть 20

6.1 Основание для проведения оценки 20
6.2 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки 20
6.3 Определение оцениваемой стоимости 20
6.4 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата определения стоимости. Дата составления отчета. Период проведения оценки 21
6.5 Ограничения и пределы применения полученного результата 21
6.6 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы 21
6.7 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 22
6.8 Анализ достаточности и достоверности информации 23

7 Права, учитываемые при оценке 24

8 Описание объекта оценки 25

8.1 Характеристика регионального местоположения объекта оценки 25
8.2 Характеристика локального местоположения объекта оценки 26
8.2.1 Ближайшее окружение и границы объекта оценки 26
8.2.2 Транспортная и пешеходная доступность объекта, интенсивность транспортных и пешеходных потоков 27
8.2.3 Развитость инженерной инфраструктуры 27
8.2.4 Экологическая характеристика территории 27
8.2.5 Анализ градостроительной документации 28
8.3 Описание объекта оценки 33

9 Анализ рынка объекта оценки 37

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемых объектов в 3 квартале 2018 года 37
9.2 Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга в январе-сентябре 2018 г. . 41
9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 44

9.4 Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 3 квартала 2018 года 46

10 Анализ наиболее эффективного использования 68

11 Описание процесса оценки 72

11.1 Методология оценки земельных участков 72
11.2 Выбор подходов 77

12 Определение рыночной арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа 80

12.1 Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода 80
12.1.1 Налогообложение 81
12.1.2 Основные технико-экономические показатели 82
12.1.3 Расчет затрат на строительство 83
12.1.4 Прогнозирование доходов 96
12.1.5 Прогнозирование операционных расходов 99
12.1.6 Расчет чистого операционного дохода 107
12.1.7 Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации 107
12.1.8 Стоимость реверсии 110
12.1.9 Пересчет денежных потоков по проекту в текущую стоимость объекта 110
12.1.10 Расчет арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках доходного подхода 111
12.2 Определение арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа в рамках сравнительного подхода 113
12.3 Согласование результатов определения арендной платы за объект оценки при условии единовременного платежа 119

13 Определение величины ежегодной арендной платы за объект оценки 120

13.1 Оценка ежегодной арендной платы за земельный участок в рамках доходного подхода 120

14 Согласование результатов. Заключительное решение о стоимости объекта 122

15 Сертификация 124

16 Список использованной литературы 126

17 Приложения 127

17.1 Копия Задания на оценку 128
17.2 Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика 129
17.3 Данные об объектах-аналогах 131
17.4 Копии документов, предоставленных Заказчиком 132

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, участок 2 (восточнее дома 34, литера А по проспекту Юрия Гагарина)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	3 453[1]
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Магазины
	Кадастровый номер	78:14:0007677:64
	Кадастровая стоимость земельного участка[2]	22 497 469,02 руб. (=3 453 кв. м* 6 515,34 руб./кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга[3]	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)		
Максимальная общая площадь ОКС, км. м	1 100	
Максимальная выоста ОКС, м	8	
Данные о Заказчике оценки объекта		
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПБ ГБУ «Управление инвестиций»)	
Место нахождения	190000, г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.76	
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 783801001 ОГРН 1027810269827, дата присвоение ОГРН – 18.11.2002 г. Комитет финансов Санкт-Петербурга (СПб ГБУ «Управление инвестиций» л/с 0801002) т/сч. 40601810200003000000 в Северо-Западное ГУ Банка России, г. Санкт-Петербург БИК 044030001	

[1] См. п. 4.2 «Особые допущения» настоящего отчета.
[2] В соответствии с данными выписки из ЕГРН, совпадает с данными РГИС.
[3] В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет	**Стромова Кира Юрьевна**[4] - член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков («СМАО») (Свидетельство от 15.02.2008 г., регистрационный № 1947). Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 434292 в Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов от 12.03.2003 г., рег. № 0225. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000583-1 от 09.11.2017г. по направлению «Оценка недвижимости» Полис страхования ответственности оценщика СПАО «Ингосстрах» договор страхования № 433-191-072473/17 от 10.11.2017г., на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 02.01.2018 г. по 01.01.2019 г. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2001 г. Оценщик осуществляет деятельность по месту фактического нахождения ООО «Центр оценки «Аверс»[5], с которым у Оценщика заключен трудовой договор б/н от 02.07.2012 г. Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75 Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А Адрес электронной почты: info@avg.ru Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Специалисты	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные специалисты-оценщики не привлекались. Информация об экспертах рынка приведена в разделе 3.2.2 «Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались
Данные об Исполнителе	
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщиком заключен трудовой договор	Полное наименование – Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (сокращенно ООО «Центр оценки «Аверс»). Юридический адрес: 199034, Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д.1/3, лит. А. ИНН 7825691464, КПП 780101001, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г. р/с 40702810690170000874 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» к/с 30101810900000000790, БИК 044030790 Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис № 022-073-000645/16, период страхования с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.). Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки	▪ Контракт от 09.01.2018 г. № 04/РЫН-2018, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку от 26.10.2018 г.

[4] Данные об Оценщике: http://lko.smao.ru/registry?id=1947#index.
[5] 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А.

Права, учитываемые при определении стоимости	В соответствии с п. 2 Задания на оценку: ▪ существующие имущественные/вещные права на земельный участок – право собственности г. Санкт-Петербурга; ▪ на будущие возводимые улучшения – право собственности инвестора; ▪ 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.
Вид определяемой стоимости	Рыночная
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
Дата осмотра объекта оценки	28.10.2018 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	28.10.2018 г.[6]
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 1149-1/2018 от 02.11.2018 г.
Период проведения оценочных работ	Процесс оценки проходил в период с 26.10.2018 г. по 02.11.2018 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 02.05.2019 г. Полученная итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений
Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	Не установлены
Ограничения (особый режим использования)	Согласно данным геоинформационной системы на участке действует ограничение в виде охранной зоны линий электропередач
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот
Форма участка	Земельный участок имеет сложную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Земельный участок свободен от застройки

[6] См. раздел «Особые допущения и ограничительные условия».

Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен на территории квартала, ограниченного ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина в Московском районе г. Санкт-Петербурга. Объект расположен на внутриквартальной территории, от пр. Юрия Гагарина его отделяет ряд построек. Границы участка: ▪ с запада и юга граничит с территорией административного здания с вкраплениями промышленной застройки; ▪ с севера участок граничит с металлическим ангаром; ▪ с востока – с незастроенной территорией (пустырь с вкраплениями кустарника). В ближайшем окружении находятся производственно-складская, общественно-деловая и торговая застройка, незастроенные земельные участки.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, теплоснабжения и связи
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Транспортная доступность объекта оценки личным автотранспортом – без ограничений. Подъезд к оцениваемому земельному участку возможен со стороны пр. Юрия Гагарина по внутриквартальному проезду. Возможен также подъезд грузового автотранспорта и проведение погрузочно-разгрузочных работ. На удалении около 6 км по автодорогам от оцениваемого объекта находится заезд на КАД. Доступность общественным транспортом характеризуется как хорошая. На расстоянии около 550 м от оцениваемого земельного участка расположена остановка общественного транспорта «ул. Типанова, д. 21», здесь останавливаются автобусы №№ 114, 141,11, 31,59, троллейбусы №№27,29,35,45 и маршрутные такси. Расстояние от оцениваемого земельного участка до ближайшей станции метрополитена «Московская» составляет около 1 км. Пр. Юрия Гагарина характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Терртория вокруг оцениваемого объекта характеризуется отсутствием транспортных потоков и пешеходными потоками низкой интенсивности.
Экологическое состояние окружающей среды и гидрогеологические характеристики грунтов	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локации объекта оценки. Опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные, опубликованные в интернет источниках, можно сделать вывод, о том, что экологическая ситуация в микрорайоне местоположения объекта оценки характеризуется как удовлетворительная, ввиду расположения в самом крупном промышленном районе Санкт-Петербурга на незначительном удалении от автомагистралей

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки
1. Задание на оценку объекта недвижимости от 26.10.2018 г.; 2. Копия выписки из ЕГРН б/н в отношении объекта недвижимости с кад. № 78:14:0007677:64; 3. Копия письма ККИ от 20.12.2017 г. № 01-16-3123/17-0-1; 4. Копия письма КГИОП от 19.07.2017 г. №01-29-1675-1; 5. Копия заключения КЭИО от 12.01.2018 г. №01-16-384/18-0-1; 6. Копия письма Управления инвестиционных проектов КИО от 08.09.2017 №90040-39/17. 7. Копия заключения КЭИО от 11.01.2018 г. №01-16-953/17-0-2; 8. Копия заключения КЭИО от 24.10.2017 г. №01-16-953/17-1-2; 9. Копия ТУ АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 20.01.2017 г. № 91/81070201/4-22; 10. Копия предварительного заключения ПАО энергетики и электрификации «Ленэнерго» от 20.01.02017 г. № ЛЭ/16-02/258; 11. Копия ТУ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 25.01.2017 г. №48-15-761/16-1-1; 12. Копия письма УФСГРКиК от 06.12.2017 г. №78/001/089/2017-9141; 13. Копия письма КГА от 03.11.2017 г. №221-5-34006/17. 14. Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 №1236. 15. Копия Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 06.10.2015 №881.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения
1. Оценщик не проводил обмеры объекта оценки. На основании требований п. 8.1 Задания на оценку, площадь земельного участка необходимо принять в соответствии с данными документов кадастрового учета. В соответствии с Кадастровым паспортом земельного участка (см. разд. «Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего отчета), площадь оцениваемого объекта составляет 3 453 кв. м. 2. Адрес объекта и кадастровый номер были приняты на основании Задания на оценку. 3. В распоряжение Оценщика не предоставлены данные о проведении экспертизы грунтов. Оценщик также не проводил самостоятельно экспертизу грунтов и исследования в области инсоляции и ветровой направленности, так как это не входит в компетенцию Оценщика. В расчетах Оценщик исходит из предположения об отсутствии гидрологических, геологических и природно-техногенных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 4. На основании требования п. 6 Задания на оценку, дата оценки должна быть принята по состоянию на дату осмотра. На основании этого принята дата оценки – 28.10.2018 г. 5. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. 6. Согласно данным геоинформационной системы на участке действует ограничение в виде охранной зоны линий электропередач. Оценка проведена в предположении, что данное ограничение не влияет на возможность строительства на земельном участке капитального объекта с параметрами, утвержденными Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.10.2015 №881. 7. В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Для строительства объекта оптовой торговли

Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», рассматриваемая территория располагается в зоне Д – зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры. В соответствии с законом Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 №534, объект оценки расположен в подзоне «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. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.09.2008 №1236 утвержден проект планировки с проектом межевания территории квартала 7 Восточнее проспекта Юрия Гагарина, ограниченной ул. Типанова, пр. Космонавтов, ул. Орджоникидзе, пр. Юрия Гагарина, в Московском районе. Позже в него были внесены изменения Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 06.10.2015 №881. В соответствии с утвержденной градостроительной документацией рассматриваемый участок учтен как формируемый земельный участок под размещение объекта оптовой торговли. Согласно данным геоинформационной системы, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения объектов оптовой торговли.
Общая площадь объекта капитального строительства, кв. м	1 100
Площадь застройки объектом капитального строительства, кв. м	1 264
Строительный объем объекта капитального строительства, куб. м	5 941
Этажность, этажей	1
Количество машиномест на открытой автостоянке, шт.(минимальное)	20 +1 машиноместо для размещения грузового автотранспорта
Валюта оценки	Рубль Российской Федерации (согласно Заданию на оценку)

Данные о распределении площадей нового объекта капитального строительства и генерируемом доходе

Занимаемые этажи	*Функция использования площадей*	*Доход от аренды*		*Характеристика объекта*	
		Единицы измерения	*Цена аренды, (без НДС)*	*Арендопригодная площадь, кв.м*	*Общая площадь, кв. м*
1	Оптовая торговля	руб./кв.м/год	13 050	825	1 100

Данные об условиях строительства

Предполагаемые затраты инвестора на строительство инженерных коммуникаций, передаваемых в собственность Санкт-Петербурга, руб.	Затраты Инвестора на строительство инженерных коммуникаций, подлежащих передаче в собственность Санкт-Петербурга, в настоящей оценке не учитывались
Способ оценки затрат и документы по объекту, использованные для расчета затрат на строительство	Расчет затрат на строительство объекта капитального строительства проводился методом сравнительной единицы с использованием справочника «Общественные здания» (УПСС-2016); сборника «Индексы цен в строительстве за II кв. 2018 г.» № 104
Тип нового объекта капитального строительства по конструктивному исполнению	Основные ограждающие конструкции – кирпич, фундамент – железобетонный (соответствует КС-1 по сборнику УПСС-2016 «Общественные здания»)

Затраты на строительство объекта капитального строительства (в т.ч. затраты на благоустройство и подключение к инженерным сетям), руб.	44 239 326
Удельный показатель затрат на строительство, руб./кв. м общей площади возводимого объекта капитального строительства	40 217,6
Общий срок строительства, мес.	9
Количество очередей строительства	1
Данные об уровне риска, принятого в оценке	
Ставка дисконтирования	13,5%
Ключевая ставка	7,5%

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке[7]		
Подход	Ежегодная арендная плата за объект оценки, руб. (без учета НДС[8])	Вес при согласовании
Доходный	16 400 000	100%
Затратный	Не применялся	-
Сравнительный	Не применялся	-

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки[9]	
Ежегодная арендная плата за объект оценки, предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2014 № 282-43 «О порядке предоставления объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и приспособления для современного использования»[10], руб. (без учета НДС[11])	16 400 000
Коэффициенты (справочно)	
Коэффициент застроенности (отношение общей площади объекта капитального строительства к площади земельного участка)	0,32
Коэффициент застройки (отношение площади застройки объектом капитального строительства к площади земельного участка)	0,37
Приведенная высота (отношение строительного объема объекта капитального строительства к площади земельного участка)	1,72

[7] В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).
[8] В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.
[9] В соответствии с требованиями ФСО № 3 (разд. «Требования к содержанию отчета об оценке», п. 8).
[10] Исходя из срока договора – 18 месяцев, определенного на основании п. 9 ст. 39.8 Земельного Кодекса Российской Федерации.
[11] В соответствии с требованиями п. 11.1 Задания на оценку.