Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

16 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	78:13:0747601:11
Номер кадастрового квартала:	78:13:0747601
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:13:7476А:11 25.10.2011 ФБУ «Кадастровая палата» по Санкт-Петербургу
Адрес (местоположение):	г.Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1, (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)
Площадь, м2:	8521 +/- 32
Кадастровая стоимость, руб.:	14816551.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	производственная деятельность
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

16 сентября 2020г.

Кадастровый номер:	78:13:0747601:11
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Голованова София Наик (представитель правообладателя), Правообладатель: КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

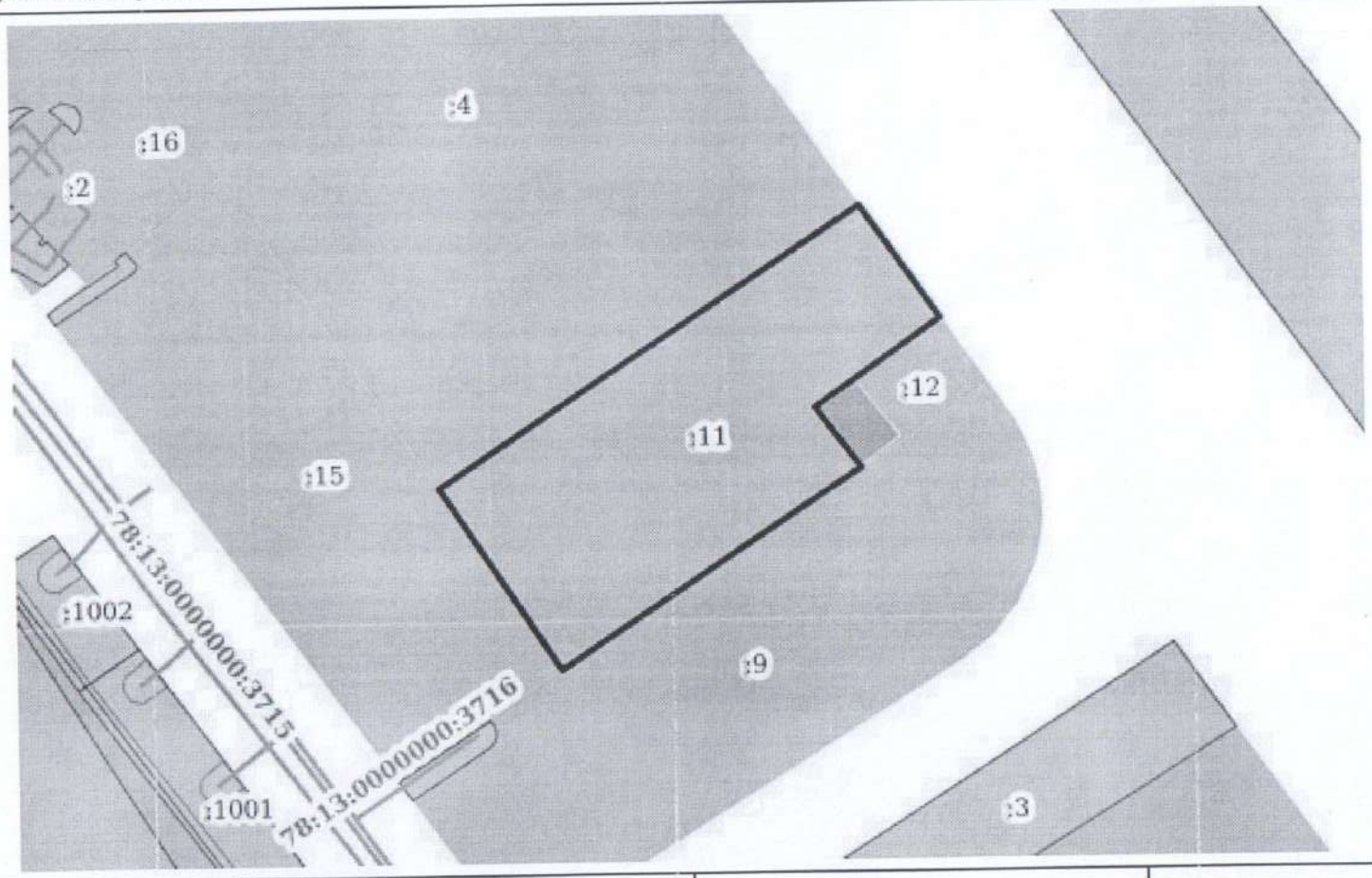
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

16 сентября 2020г.

Кадастровый номер: 78:13:0747601:11

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 | Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

16 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	78:13:0747601:11

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	56°43.0`	148.31	данные отсутствуют	78:13:0747601:4	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	144°49.7`	40.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	234°51.2`	45.04	данные отсутствуют	78:13:0747601:12	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	143°2.8`	22.12	данные отсутствуют	78:13:0747601:12	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	236°43.0`	105.69	данные отсутствуют	78:13:0747601:9	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	326°24.1`	63.95	данные отсутствуют	78:13:0747601:15	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 5

16 сентября 2020г.	
Кадастровый номер:	78:13:0747601:11

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 78.1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	83618.93	121955.05	-	-
2	83700.32	122079.03	-	-
3	83667.27	122102.32	-	-
4	83641.34	122065.49	-	-
5	83623.66	122078.79	-	-
6	83565.66	121990.44	-	-
7	83618.93	121955.05	-	-

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

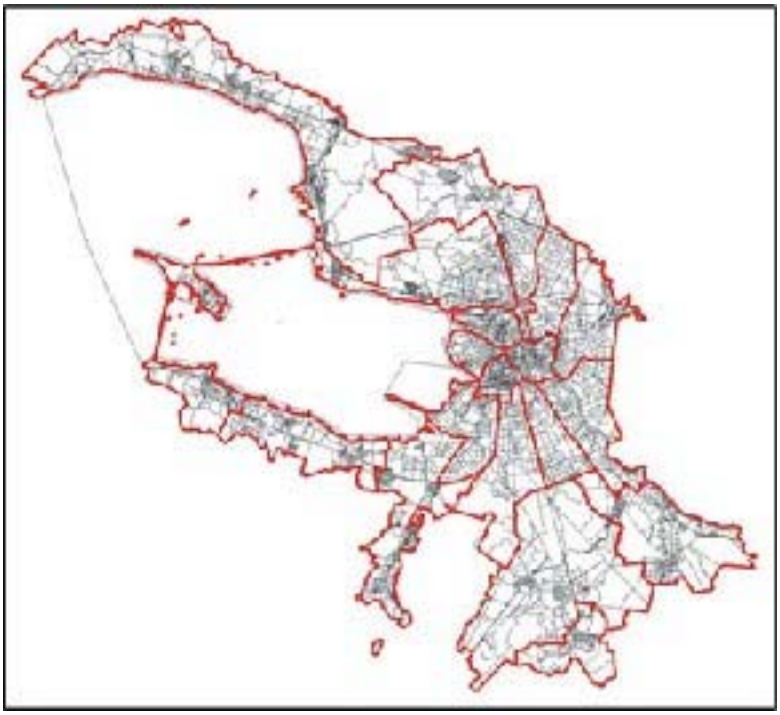
RU7817100036186

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-26-3-154/21 от 09.02.2021

по адресу:

Санкт-Петербург,
Грузовой проезд, участок 1, (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)
78:13:0747601:11



Санкт-Петербург

2021

Подписано ЭП
Григорьев В.А.
Председатель комитета - главный архитектор Санкт-Петербурга
Сертификат № 47116f00caab8b8c4aef3ebcd8ede55a
Дата подписания: 09.02.2021 10:12

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N	RU7817100036186

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (регистрационный номер 01-21-2841/21 от 26.01.2021)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Фрунзенский район, муниципальный округ №75

Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:13:0747601:11

Площадь земельного участка:

8521+/-32 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 N 1339 (ред. от 22.10.2019) "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны "Обухово" во Фрунзенском районе".

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П. _____ / В.А.Григорьев /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

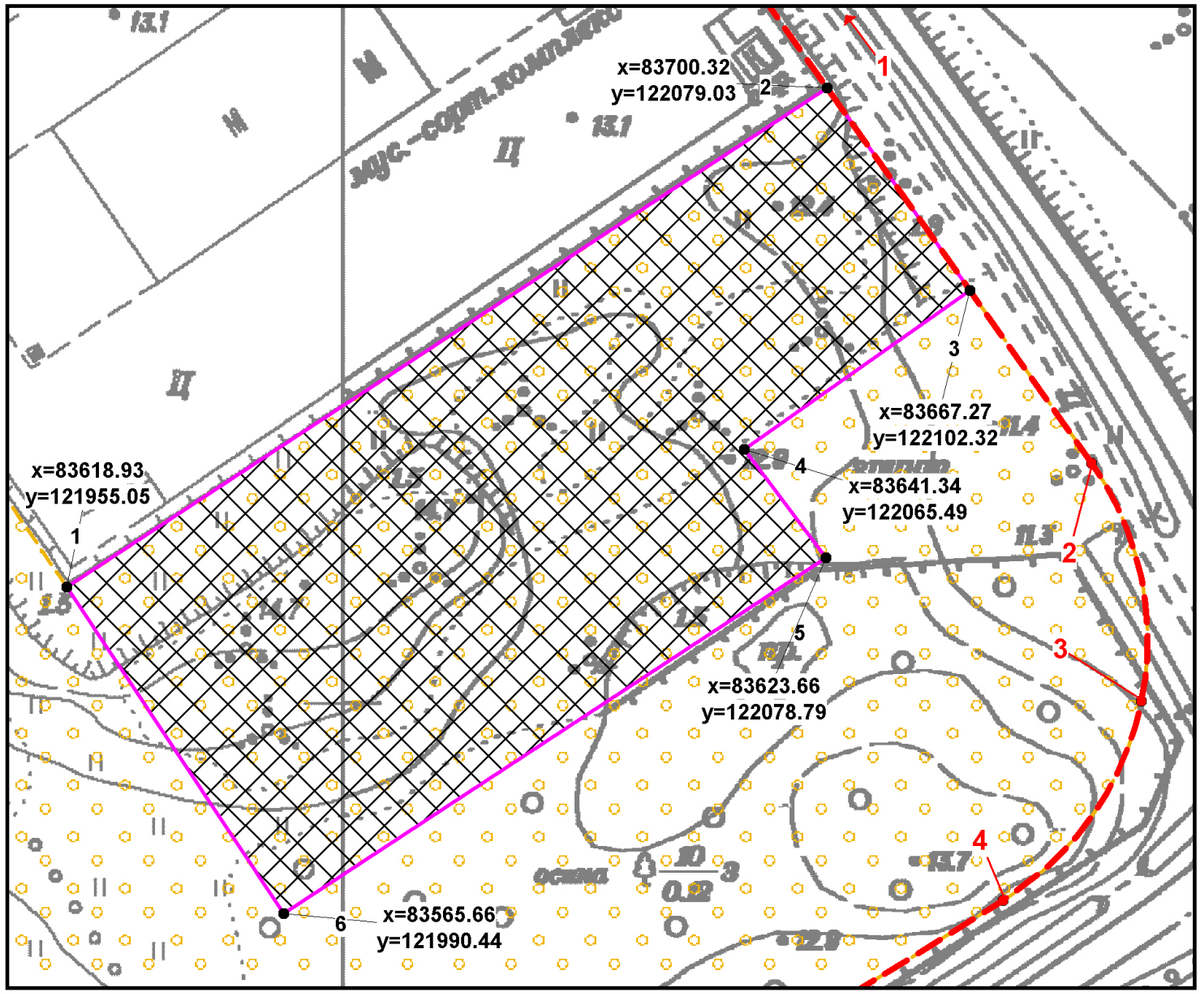
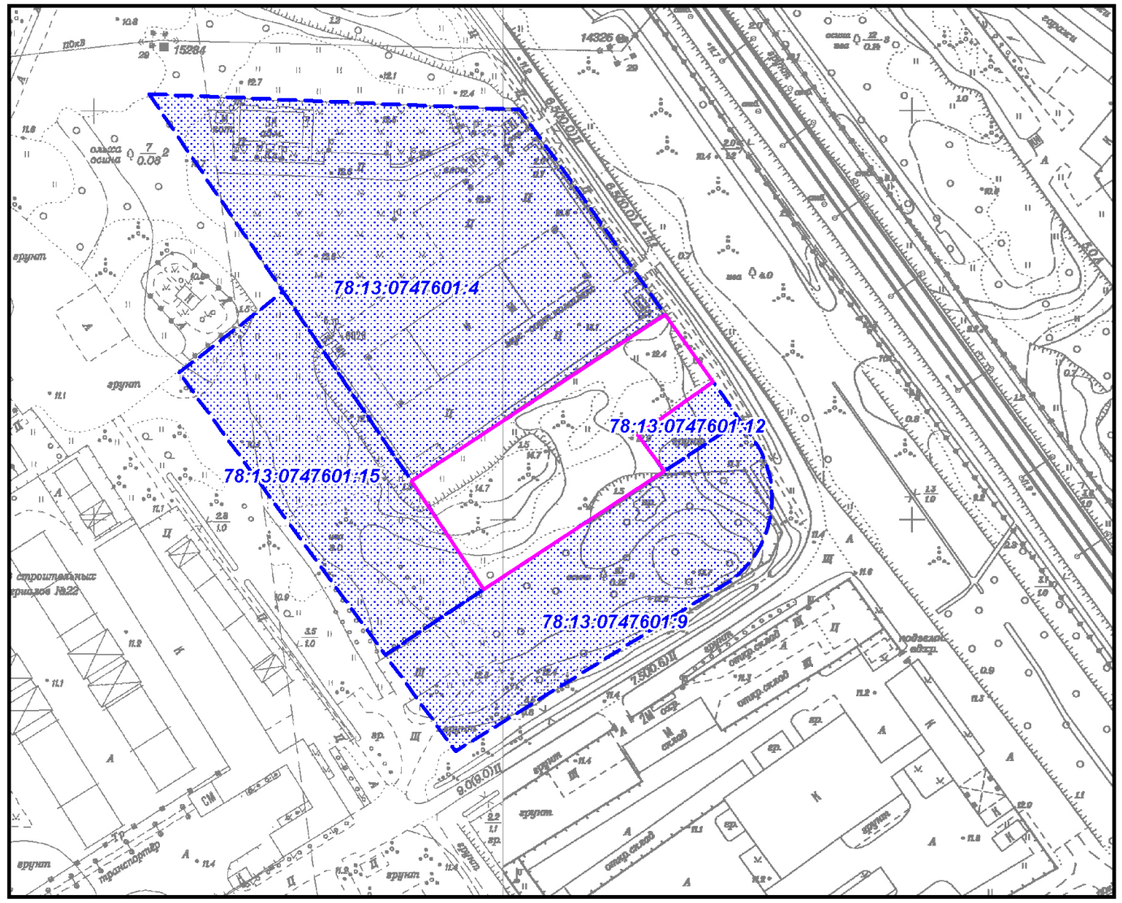


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план) М1:3000



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:13:0747601:11
- красные линии, установленные проектом планировки территории, утверждённым постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339

1 - 4 - номера характерных точек красных линий

- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 №1339

Земельный участок полностью расположен в границах:

- полосы воздушных подходов аэродрома Пулково
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин
- санитарно-защитной зоны для промышленной площадки ООО "Обуховский завод строительных материалов и конструкций" (ООО "Обуховский завод СМиК"), с учетом арендных предприятий, по адресу: г. Санкт-Петербург, Грузовой проезд, дом 29, литера А
- санитарно-защитной зоны для обособленного подразделения АО «Автопарк № 1 «Спецтранс «Мусороообрабатывающего комплекса «Спецтранс-1» (ОП МОК «Спецтранс-1»)

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:13:0747601:4 - кадастровый номер смежного земельного участка

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственномкадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка

В границах участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтённые в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2006 г., М 1:2000

						RU7817100036186		
Изм.	*Кол.уч.*	*Лист*	*№ док.*	*Подпись*	*Дата*	Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1, (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)		
Спец.ОГП		Пирогова А.М.			04.02.2021	Градостроительный план земельного участка	*Стадия*	*Лист* / *Листов*
								1 / 1
						Чертеж градостроительного плана **М1:1000**	Комитет по градостроительству и архитектуре	

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТПД2 - многофункциональная зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в подзоне ТПД2_3.

Установлен градостроительный регламент (градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу).

Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о социальной защите инвалидов, без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются, независимо от того, к какому виду разрешенного использования относятся такие объекты.

Жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы) в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по

созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 20% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Помещения при квартирах или индивидуальных жилых домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с настоящими Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы отдельные земельные участки.

Площадь детских (игровых) и хозяйственных площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 29 квадратных метров на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 метров от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта

могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов.

Использование видов разрешенного использования «железнодорожные пути» (код 7.1.1), «внеуличный транспорт» (код 7.6) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории за границами объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, приводятся в соответствие с Правилами до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга в порядке, установленном действующим законодательством.

До приведения указанных проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории в соответствие с Правилами в случае противоречия между указанными проектами планировки территории, проектами планировки с проектами межевания территории и Правилами, применяются проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	*Вид использования*

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
6.0	Производственная деятельность

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны "Обухово" во Фрунзенском районе" функциональное назначение объектов капитального строительства - для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования, в случае, если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и (или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и (или) условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются при соблюдении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов из числа:

основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в случае, если площадь помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не превышает 700 кв. м;

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к виду разрешенного использования «обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» (код 5.1.1), «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2), «площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), «оборудованные площадки для занятий спортом» (код 5.4.1), «водный спорт» (код 5.1.5), «авиационный спорт» (код 5.1.6), «спортивные базы» (код 5.1.7), указанный показатель не должен

превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение садоводства» (код 13.2) вспомогательные виды разрешенного использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных градостроительными регламентами указанных территориальных зон, могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

2.2. Часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в случае размещения объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство.

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м^2 или га					
Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	См. п.1 и п.13 настоящего подраздела	См. п.2 настоящего подраздела	См.п4, п.5 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	-	См. п.3, п.6-п.12 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

2.1. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 метров.

2.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными

регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров.

2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц, устанавливаются:

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на магистральные улицы, - 6 метров.

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящими на прочие улицы, - 3 метра.

для прочих зданий - 0 метров.

2.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов, определяются по следующей формуле:

L отступа=10 - L проезда/2,

где:

L проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

L отступа - величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального проезда в красных линиях в метрах.

В случае если в результате расчета величина отступа составляет 0 метров или имеет отрицательное значение, размещение зданий, строений, сооружений допускается с отступом от границ земельного участка - 0 метров.

Для целей применения настоящего пункта ширина проезда определяется на основании топографической карты-съемки со сроком выполнения не позднее трех лет на дату расчета, содержащейся в проектной документации, либо на основании красных линий, утвержденных в установленном порядке.

Требования пунктов 2.1. - 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

3. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из

кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений - 40/43 метра:

40 - максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю;

43 - максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение данной высоты (43 метра) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения, сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 40 метров.

Отклонение от высоты 40/43 метра не допускается.

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельном участке не устанавливается.

7. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельном участке - II.

8. Минимальная площадь озеленения земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

9. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

11. Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.12.1 - 1.12.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны "Обухово" во Фрунзенском районе" параметры застройки и характеристика планируемого развития территории:
- величина отступа от красных линий - 0 метров;
- номер формируемого земельного участка - 34;
- функциональное назначение объекта капитального строительства - для производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция;
- площадь земельного участка - 0.85 га.
- максимальная общая площадь объекта капитального строительства - 7700 кв.м.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства
Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
Не имеется

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Не заполняется

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково:
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с федеральным законом. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно - строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно - защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом. Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома(вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта

2. Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин:
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями

использования территории.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с федеральным законом. До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно - строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно - защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом. Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома(вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

3. Санитарно-защитная зона для промышленной площадки ООО «Обуховский завод строительных материалов и конструкций» (ООО «Обуховский завод СМиК»), с учетом арендных предприятий, по адресу: г. Санкт-Петербург, Грузовой проезд, дом 29, литера А
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:13-6.518 от 18.11.2020, вид/наименование: Санитарно-защитной зоны для промышленной площадки ООО «Обуховский завод строительных материалов и конструкций» (ООО «Обуховский завод СМиК»), с учетом арендных предприятий, по адресу: г. Санкт-Петербург, Грузовой проезд, дом 29, литера А., тип: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов, дата решения: 13.10.2020, номер решения: 78-00-05/45-33206-2020, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Санкт-Петербургу.
Ограничения использования земельного участка на территории санитарно-защитных зон определяются п.5 постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222 “Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон”.
В границах санитарно- защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:
а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;
б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и(или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно- защитная зона, приведет

к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

4. Санитарно-защитная зона для обособленного подразделения АО «Автопарк № 1 «Спецтранс «Мусорообрабатывающего комплекса «Спецтранс-1» (ОП МОК «Спецтранс-1»).
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.
Ограничения использования земельного участка на территории санитарно-защитных зон определяются п.5 постановления Правительства РФ от 3 марта 2018 г. № 222 “Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон”.
В границах санитарно - защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:
а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;
б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и(или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно - защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиями.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково	-	-	-
Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин	-	-	-
Санитарно-защитная зона для промышленной площадки ООО «Обуховский завод строительных материалов и конструкций»	-	-	-
. Санитарно-защитная зона для обособленного подразделения АО «Автопарк № 1 «Спецтранс «Мусорообрабатывающего комплекса «Спецтранс-1» (ОП МОК «Спецтранс-1»)	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

-

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

1. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 09.12.2019 № исх-07833/48:
Водоснабжение:
Подача воды питьевою качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 4.1 куб.м./час (98,400 куб.м./сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости), возможна.
Точка подключения на границе земельного участка.
Водоотведение:
Прием хозяйственно-бытовых вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 4,1 куб.м./час (98,400 куб.м./сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,758 куб.м./час в централизованную систему водоотведения возможен.
Точка подключения на границе земельного участка.
Условия:
Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.
Срок действия настоящих технических условий три года.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	83756.20	122039.65
2	83639.11	122122.17
3	83600.33	122107.64
4	83567.81	122107.64

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	83618.93	121955.05
2	83700.32	122079.03
3	83667.27	122102.32
4	83641.34	122065.49
5	83623.66	122078.79
6	83565.66	121990.44

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

№01-21-5-6519/21 от 09.03.2021

На № 6836/21-0-0 от 01.03.2021

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

Администрация Фрунзенского района
Санкт-Петербурга

Индивидуальный реестровый номер: 1265-01

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

2. Адрес(а) объекта(ов) по запросу:
   Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11.

3. Функциональное назначение по запросу:
   Производственная деятельность.
   Предоставление коммунальных услуг.

4. Функциональная(ые) зона(ы) в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга":
   ПД - Зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, 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» (далее - Правила):
   ТПД2_3 - Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта.

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

7. Вид разрешенного использования земельного участка либо отсутствие установленных видов разрешенного использования в отношении земельного участка:
   Согласно представленной выписки из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка - «производственная деятельность», площадь участка 8521 кв.м.

8. Отнесение планируемого к размещению объекта капита

Подписано ЭП
Семенов С.А.
Сертификат № 63476000BEAC72A2425B1115EE57B9A9
Дата подписания: 09.03.2021 14:04

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:

Предоставление коммунальных услуг. Код 3.1.1.

Производственная деятельность. Код 6.0.

---

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

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339 утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Обухово», во Фрунзенском районе.

Согласно утвержденной документации по ППТ и ПМ рассматриваемый земельный участок учтен как формируемый (ФЗУ-34), для производства машин и оборудования, трансформаторной подстанции.

---

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

Параметры планируемого к размещению объекта капитального строительства согласно утвержденной документации по ППТ и ПМ:

- площадь земельного участка – 0,850 га;

- максимальная общая площадь объекта капитального строительства – 7700 кв.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:

Комитетом на основании обращения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга разработан градостроительный план № RU7817100036186 рассматриваемого Участка по указанному адресу (регистрационный номер 01-26-3-154/21 от 09.02.2021).

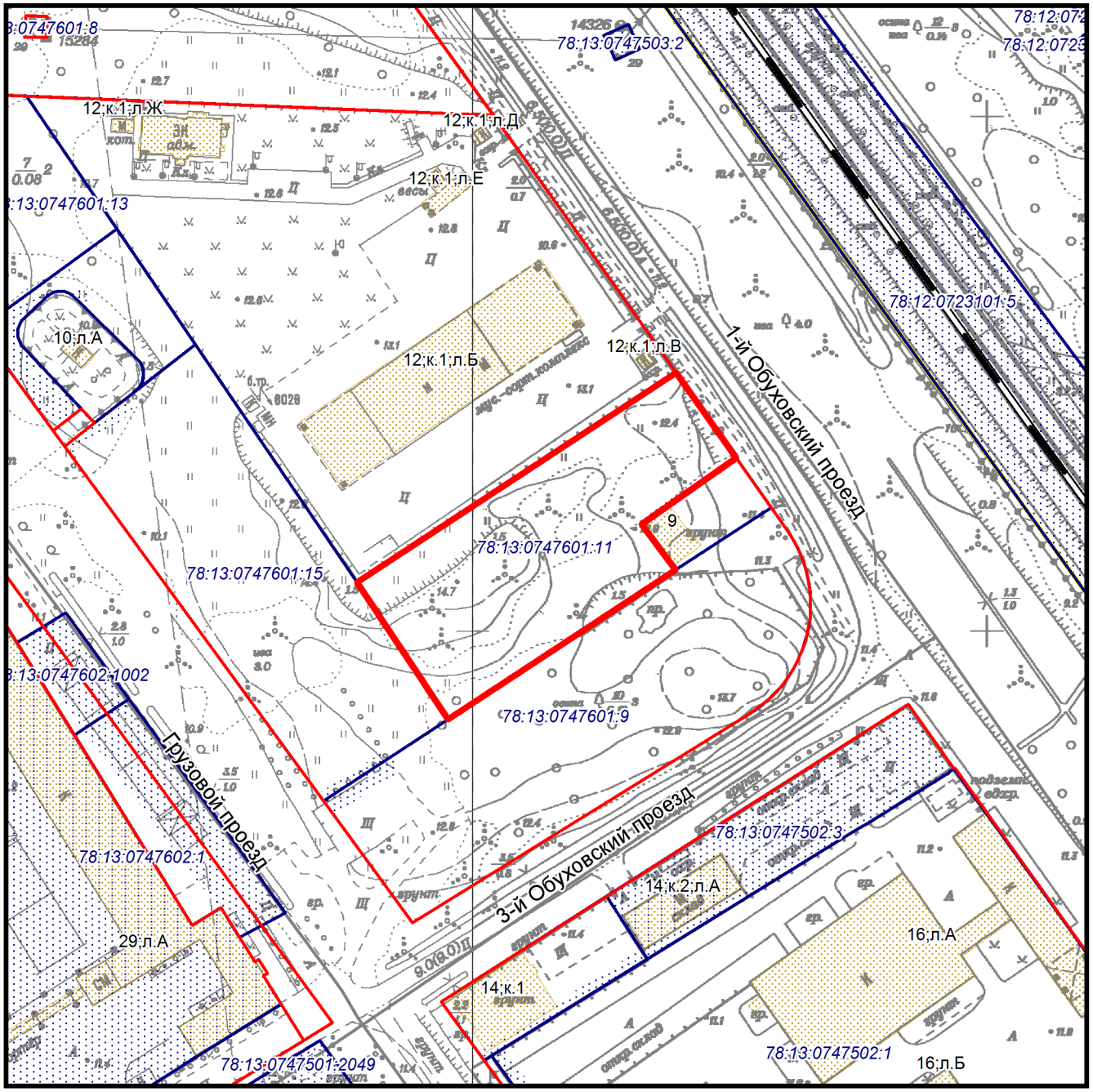
Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 31.03.2020 № 1-15-20 установлено, что разрешенное использование земельного участка с кадастровым номером 78:13:0747601:11 по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду) «для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция» соответствует виду разрешенного использования земельного участка с кодом 6.0 и кодом 3.1.1, установленному классификатором видов разрешенного участков, утвержденному приказом использования Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Комитет письмом от 23.09.2020 № 01-21-2-32938/20 по обращению СПб ГБУ «Управление инвестиций» о предоставлении информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельных участков в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны вида разрешенного использования рассматриваемого земельного участка, определенного в результате установления соответствия классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 сообщил, что виды разрешенного использования с кодом 6.0 и кодом 3.1.1, определенные в результате установления соответствия, отнесены к основным видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны «ТПД2», в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок.

Приложение:
Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000 - 1 л. в 1 экз.

Временно исполняющий
обязанности первого заместителя
председателя Комитета **С.А. Семенов**

Глухова Екатерина Васильевна
т.242-33-43



- ориентировочные границы

Схема земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11.

М 1:2000
2131-03,2131-02

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
www.kgainfo.spb.ru

№01-21-2-32938/20 от 23.09.2020

_____№ _____

На № 21389/20-0-0 от 11.09.2020

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1265-01

Заместителю директора по вопросам развития территорий Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»

Шатровой М.В.

Уважаемая Марина Валерьевна!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» о предоставлении информации о наличии в перечнях основных и условно разрешенных видов использования земельных участков в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11, определенного в результате установления соответствия классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее – Классификатор), и сообщает.

Распоряжением Комитета от 31.03.2020 № 1-15-20 установлено соответствие между видом разрешенного использования «для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция», указанным в заявлении СПб ГБУ «Управление инвестиций», и видами разрешенного использования земельного участка с кодом 6.0 «производственная деятельность» и кодом 3.1.1 «предоставление коммунальных услуг», установленными Классификатором.

Виды разрешенного использования с кодом 6.0 и кодом 3.1.1, определенные в результате установления соответствия, отнесены к основным видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны «ТПД2», в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 78:13:0747601:11.

Первый заместитель председателя Комитета **П.С.Соколов**

Князева Татьяна Анатольевна
242-31-49 (доб. 2607)

Подписано ЭП
Соколов П.С.
Первый заместитель председателя Комитета
Сертификат № 531EC70090ABA58F4670AA404B72CFC4
Дата подписания: 23.09.2020 13:28

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
http://www.kgainfo.spb.ru

№01-21-2-12099/21 от 22.04.2021

_____№ _____

На № 12346/21 от 12.04.2021

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1265-01

Заместителю директора по вопросам развития территорий Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»

Шатровой М.В.

Уважаемая Марина Валерьевна!

Комитет по градостроительству и архитектуре (далее - Комитет) рассмотрел обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» о необходимости установления соответствия вида разрешенного использования земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11 (далее – Участок), классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – Классификатор Росреестра) и сообщает.

Распоряжением Комитета от 31.03.2020 № 1-15-20 установлено соответствие вида разрешенного использования Участка «для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция» видам разрешенного использования с кодом 6.0 «производственная деятельность» и кодом 3.1.1 «предоставление коммунальных услуг», установленным классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (далее - Классификатор).

Установленное распоряжением Комитета от 31.03.2020 № 1-15-20 соответствие вида разрешенного использования Участка Классификатору не требует принятия нового решения об установлении соответствия, в связи с полным соответствием текстового наименования, описания и кода видов разрешенного использования «производственная деятельность» и «предоставление коммунальных услуг» Классификатору Росреестра.

Временно исполняющий обязанности председателя Комитета – главного архитектора Санкт-Петербурга **П.С. Соколов**

Князева Т.А.
242-31-49 (доб. 2607)

Подписано ЭП
Соколов П.С.
Сертификат № 19EADA00FCACB7B241A2E651809F1ED4
Дата подписания: 21.04.2021 20:10

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

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
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

Комитет по инвестициям Санкт-Петербурга

СПбГБУ «Управление инвестиций»

№01-29-1296/21-0-1 от 30.06.2021

На № 21124/21-0-0 от 29.06.2021
Вх.рег. № 01-29-1296/21-0-0 от 29.06.2021
Индивидуальный реестровый номер 1265-01

На Ваш запрос о предоставлении информации в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго - восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду) , кадастровый номер 78:13:0747601:11 , в целях строительства объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», «предоставление коммунальных услуг» (далее – Земельный участок), КГИОП сообщает следующее.

Земельный участок расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и, согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 (в ред. вступившей в силу 01.02.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон», за границами зон охраны объектов культурного наследия.

К земельному участку объекты (выявленные объекты) культурного наследия не примыкают.

Согласно ст. 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), на земельный участок защитные зоны объектов культурного наследия не устанавливаются.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен вне территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Вопросы согласования предоставления земельного участка по вышеуказанному адресу под испрашиваемые цели и согласование возможности проведения работ на земельном участке, к компетенции КГИОП не относятся.

Начальник Управления сохранения исторической среды

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 30A0960067AC948840828BB2D296DF75
Владелец **Козырева Екатерина Андреевна**
Действителен с 02.11.2020 по 02.11.2021

Е.А. Козырева

Климюк П.С.,
(812) 710-4189

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

УПРАВЛЕНИЕ ПО РАБОТЕ С ИНВЕСТОРАМИ

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144

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

Заместителю директора по вопросам развития территории
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Шатровой М.В.

№05-10-83521/20-0-1 от 02.11.2020

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер
инвестиционного проекта (ИРН) **1265-01**

Уважаемая Марина Валерьевна!

Рассмотрев Ваше обращение от 24.09.2020 № 22714/20-0-0 (индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта 1265-01), сообщаю следующее.

По сведениям региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» (далее «РГИС Санкт-Петербурга») на 06.10.2020 испрашиваемый земельный участок (далее - Участок), расположен:

г.Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1, (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)

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

г.Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)

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

с кадастровым номером 78:13:0747601:11 (статус кадастровых сведений в ЕГРН: учтенный),
относится к категории земель: земли населенных пунктов,
вид разрешенного использования: производственная деятельность,
имеет площадь 8521 кв. м.

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

В границах Участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет (земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства) отсутствуют.

Участок расположен в границах территории производственной зоны "Обухово" во Фрунзенском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339 (формируемый земельный участок № 34).

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

Участок расположен вне границ территории, зарезервированной для государственных нужд.

Участок расположен вне границ застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии.

Участок расположен вне границ территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении.

Существующие ограничения оборотоспособности земельного участка не установлены.

Кадастровая стоимость Участка составляет 14 816 551.68 рублей, определена 01.01.2018.

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.

Поступило заявление от АО «Автопарк № 1 «Спецтранс» (вх. от 25.03.2020 № 04-26-16882/20-0-0) о предоставлении Участка в аренду для целей, не связанных со строительством, без проведения торгов, для размещения на предоставленном в аренду земельном участке сроком на 3 года грузовых автомобилей с разрешенной максимальной массой более 3.5 тонны. Уведомлением от 29.05.2020 № 05-25-14743/20-0-0 Комитет отказал в предоставлении.

Заявления о предварительном согласовании предоставления для целей, не связанных со строительством, или иные заявления о предоставлении для целей, не связанных со строительством, в отношении Участка не поступали.

Заявления о проведении аукциона по продаже 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.

Решения об изъятии для государственных нужд не принимались.

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

Возможность утверждения схемы расположения земельного участка, а в случае невозможности ее утверждения – об основаниях для отказа в ее утверждении (если земельный участок не прошел кадастровый учет и отсутствует утвержденный проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок): отсутствует. Проект межевания территории утвержден постановлением Правительства от 05.10.2010 № 1339. Земельный участок прошел государственный кадастровый учет 25.10.2011.

Наличие 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.

Приложение: Схема Участка - 1 л.

Начальник управления **И.В.Щукина**

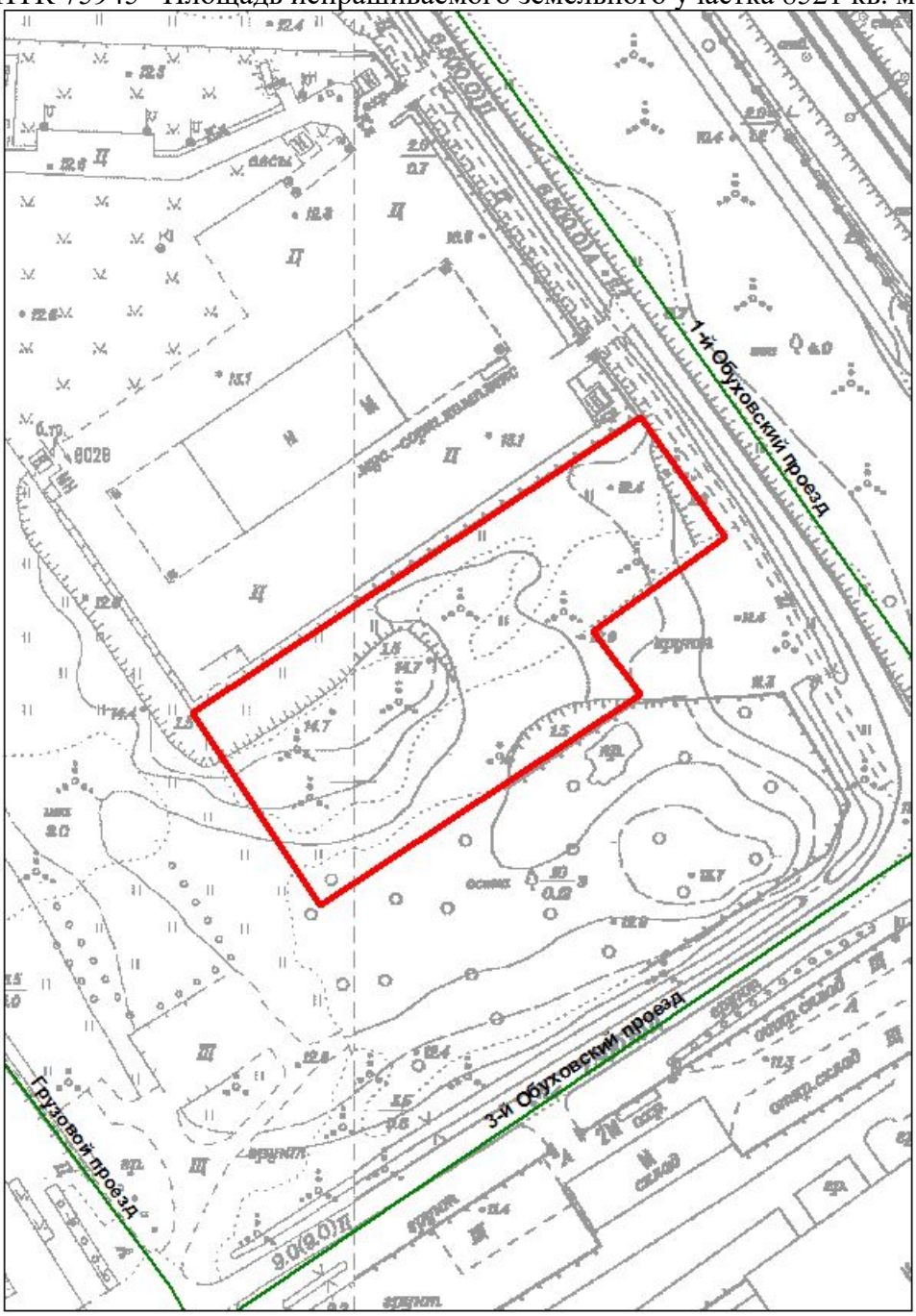
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 3C62B60029AB0A9E459A9D613822CA68
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**
Действителен с 20.12.2019 по 20.12.2020

Исп. Чернобай В.А
(812) 576-79-93

Схема Участка, расположенного по адресу:
г.Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1, (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)
Кадастровый номер 78:13:0747601:11

ИТК 75945 Площадь испрашиваемого земельного участка 8521 кв. м.



М 1:2000

Условные обозначения

границы испрашиваемого земельного участка/территории

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Управление контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга

ул. Рылеева, дом 7, литера А,
Санкт-Петербург, 191014
тел. (812) 576-34-03, факс (812) 241-30-90
e-mail: kki@gov.spb.ru
http: //www.gov.spb.ru
ОКПО 01755278 ОГРН 1167847166882 ОКОГУ 2300280
ИНН/КПП 7801305857 /784101001

№01-16-7498/19-9-1 от 23.10.2020

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер инвестиционного проекта (ИРН)
1265-01

Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций»

kozlova@stateinvest.spb.ru

На обращение Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций» от 20.10.2020 № 25259/20-0-0 (вх. от 21.10.2020 № 01-16-7498/19-9-0) по вопросу предоставления информации

о фактическом использовании земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер: 78:13:0747601:11, площадь 8521 кв.м., вид разрешенного использования: «производственная деятельность» (далее – Участок), сообщаю следующее.

Участок свободен, доступ не ограничен, третьими лицами не используется.

По сведениям информационных ресурсов Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее - КИО) ИТС «Аренда», ИТС «Кадастр 2», ИТС «Реестр» Участок сформирован в установленном порядке, прошел государственный кадастровый учет, договорными отношениями с КИО не обременен.

Приложение: материалы фотофиксации на 2 л. 1 экз.

Начальник Управления **В.Л.Трушин**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 616C6A00F0ABE49B47652DF14A7AFA68
Владелец **Трушин Владислав Леонидович**
Действителен с 06.07.2020 по 06.07.2021

Васильева Д.В.
241-32-58

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ПРОМЫШЛЕННОЙ ПОЛИТИКЕ, ИННОВАЦИЯМ И ТОРГОВЛЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Новгородская ул., д.20, литера А, помещение 2-Н
Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-00-11, Факс (812) 576-00-12
E-mail: info@cipit.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 27410921, ОКОГУ 2300216, ОГРН 1127847621119

№01-16-9728/20-0-1 от 01.10.2020

Штамп регистрации

На № _____ от _____

Индивидуальный реестровый номер 1265-01

Исполняющему обязанности директора Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга (далее – Комитет), рассмотрев в соответствии с Положением о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке и принятии решений о предоставлении объектов недвижимости, находящихся в собственности Санкт-Петербурга, для строительства, реконструкции и проведения работ по приспособлению для современного использования, утверждённым постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.07.2015 № 656, обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 24.09.2020 № 22713/20-0-0, согласовывает возможность размещения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», «предоставление коммунальных услуг» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер: 78:13:0747601:11.

Вместе с тем, Комитет повторно просит предоставить справочную информацию об организации, направившей заявление, в соответствии с приложением.

Приложение: на 2 л. в 1 экз.

Председатель Комитета **К.А.Соловейчик**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 1665D10072ABBA8740E3E54C79D2D40F
Владелец **Соловейчик Кирилл Александрович**
Действителен с 02.03.2020 по 02.03.2021

Костенкова А.Н.
576-00-76

Наименование организации:

Отрасль:

Планируемое производство

Планируемый объём инвестиций:

Требования к размещению (площадь земельного участка, площадь здания):

Количество новых рабочих мест:

Сроки реализации инвестиционного проекта:

Вид и объём планируемой к выпуску продукции:

Характеристики существующего производства (при наличии)

Адрес расположения:

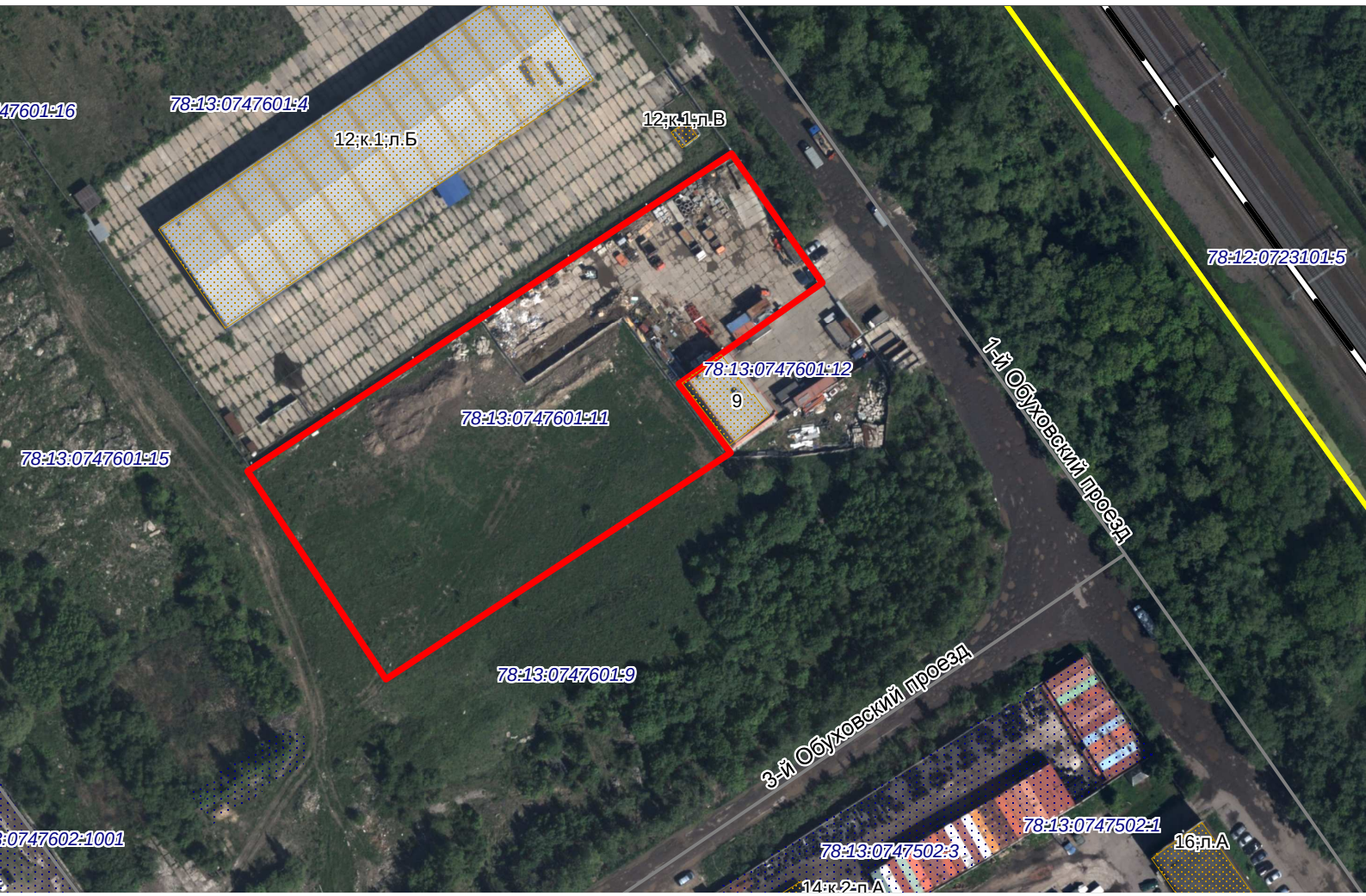
Вид и объём выпускаемой продукции за предыдущие 3 года:

Объём налоговых отчислений за предыдущие 3 года:

Выручка за предыдущие 3 года:

Численность сотрудников за предыдущие 3 года:

Средняя заработная плата за предыдущие 3 года :


47601:16
78:13:0747601:4
12;к.1;л.Б
12;к.1;п.В
78:12:0723101:5
78:13:0747601:12
9
78:13:0747601:11
78:13:0747601:15
1-й Обуховский проезд
78:13:0747601:9
3-й Обуховский проезд
:0747602:1001
78:13:0747502:1
16;л.А
78:13:0747502:3
14;к.2;п.А

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Караванная ул., 9 л.А., Санкт-Петербург, 191023
тел. (812) 576-1200, факс (812) 710-6060

КРТИ СПб
№ 01-10-18238/20-0-1
от 06.11.2020

На № _____

Исполняющему обязанности директора СПб ГБУ «Управление инвестиций»

А.Н. Исаковой

ул. Новгородская, д. 20, Санкт-Петербург, 191114

Уважаемая Анна Николаевна!

На Ваше обращение от 20.10.2020 № 25258/20-0-0 (ИРН:1265-01) по вопросу транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), площадью 8521 кв.м, кадастровый номер 78:13:0747601:11, для размещения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», «предоставление коммунальных услуг» (далее – Участок, Объект), Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339 утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Обухово», во Фрунзенском районе (далее - ППиПМ).

В настоящее время подключение Участка к улично-дорожной сети Санкт-Петербурга (далее - УДС) возможно от 1-го Обуховского проезда, который не соответствует действующим нормативам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (отсутствует асфальт, освещение, тротуар).

Государственной программой Санкт-Петербурга «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга», утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 552, реконструкция 1-го Обуховского проезда не предусмотрена.

Учитывая изложенное, при принятии решения о реализации планируемого Объекта на Участке следует учесть:

- ненормативное состояние 1-го Обуховского проезда;
- необходимость обустройства подключения Участка к УДС за счет внебюджетных источников финансирования и в соответствии

с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257;

- о необходимости обустройства парковок с нормативным минимальным количеством машиномест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей Объекта в границах испрашиваемого Участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт- Петербурга от 21.06.2016 № 524.

Первый заместитель
председателя Комитета **С.С. Баринов**

Свириденко М.А
576-12-11

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО РАЗВИТИЮ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

КРТИ СПб
№ 01-10-18238/20-0-1
от 06.11.2020

На № _____

Исполняющему обязанности директора СПб ГБУ «Управление инвестиций»

А.Н. Исаковой

ул. Новгородская, д. 20, Санкт-Петербург, 191114

Уважаемая Анна Николаевна!

На Ваше обращение от 20.10.2020 № 25258/20-0-0 (ИРН:1265-01) по вопросу транспортной обеспеченности земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), площадью 8521 кв.м, кадастровый номер 78:13:0747601:11, для размещения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», «предоставление коммунальных услуг» (далее – Участок, Объект), Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга сообщает следующее.

Участок расположен в границах территории, на которую постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 № 1339 утвержден проект планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Обухово», во Фрунзенском районе (далее - ППиПМ).

В настоящее время подключение Участка к улично-дорожной сети Санкт-Петербурга (далее - УДС) возможно от 1-го Обуховского проезда, который не соответствует действующим нормативам СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (отсутствует асфальт, освещение, тротуар).

Государственной программой Санкт-Петербурга «Развитие транспортной системы Санкт-Петербурга», утвержденной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.06.2014 № 552, реконструкция 1-го Обуховского проезда не предусмотрена.

Учитывая изложенное, при принятии решения о реализации планируемого Объекта на Участке следует учесть:

- ненормативное состояние 1-го Обуховского проезда;
- необходимость обустройства подключения Участка к УДС за счет внебюджетных источников финансирования и в соответствии

с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 № 257;

- о необходимости обустройства парковок с нормативным минимальным количеством машиномест для хранения индивидуального автотранспорта работников и посетителей Объекта в границах испрашиваемого Участка, в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт- Петербурга от 21.06.2016 № 524.

Первый заместитель
председателя Комитета **С.С. Баринов**

Свириденко М.А
576-12-11

ИРН 1265-01

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kenerg@keio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

№01-16-15738/20-1-1 от 30.12.2020

На № _____от _____

**Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»**

Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 28.12.2020 № 33119/20-0-0 (вх. от 29.12.2020 № 01-16-15738/20-1-0) по вопросу внесения изменений в части информации о плате за подключение (технологическое присоединение) в заключение от 26.08.2020 № 01-16-15738/20-0-1 о возможности инженерного обеспечения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», «предоставление коммунальных услуг» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11, сообщает следующее.

Внесение изменений в части информации о плате за подключение (технологическое присоединение) не требуется.

Подтверждаем заключение от 26.08.2020 № 01-16-15738/20-0-1.

**Заместитель
председателя Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 6B676B0031ACFFB340C640DB383A895D
Владелец **Мельникова Светлана Анатольевна**
Действителен с 09.09.2020 по 09.09.2021

С.А.Мельникова

Сократилин Пётр Сергеевич
576-58-72

КЗИО
№ 01-16-15738/20-0-1
от 26.08.2020

ИРН 1265-01

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ
И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ**

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kcncrg@kcio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

_____№_____

На № _____от _____

**Исполняющему
обязанности директора
СПб ГБУ «Управление инвестиций»**

Исаковой А.Н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение
результата инвестирования (технические условия)

Уважаемая Анна Николаевна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 17.08.2020 № 19055/20-0-0 (вх. от 18.08.2020 № 01-16-15738/20-0-0), сообщает условия инженерного обеспечения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность», «предоставление коммунальных услуг» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11.

Теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение бытовых сточных вод не требуется (исх. СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 12.08.2020 № 18513/20-0-0 с приложением исх. ООО ДСК «Авангард» б/д б/№).

Электроснабжение – 150 кВт. Срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Ленэнерго» от 05.12.2019 № ЛЭ/16-20/3801). 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 утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

Водоотведение поверхностных сточных вод. Подключение возможно после реализации мероприятий, предусмотренных для производственной зоны «Обухово» в соответствии со Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учётом перспективы до 2030 года. До появления технической возможности водоотведение может быть обеспечено застройщиком самостоятельно. Возможность устройства локальных очистных сооружений застройщику определить проектом и согласовать в установленном порядке с органами государственного надзора. Срок подключения – в пределах срока строительства объекта (технические условия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 09.12.2019 № исх-07833/48). Порядок подключения к централизованным системам холодного

водоснабжения и (или) водоотведения утвержден постановлением Правительства Российской Федерации 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 Российской Федерации).

Срок действия технических условий – 3 года (при выполнении пункта 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Взамен исх. от 14.08.2020 № 01-16-15297/20-0-1.

Временно исполняющий обязанности председателя Комитета **А.Г.Малухин**

Сократилин Петр Сергеевич
☏ 576-58-72

КЭИО
№ 01-16-15297/20-0-1
от 14.08.2020

ИРН 1265-01

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ЭНЕРГЕТИКЕ И ИНЖЕНЕРНОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

Новгородская ул., д. 20, литера А, Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-58-01
E-mail: kcncrg@kcio.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

14.08.2020 № 01-16-15297/20-0-1
На № _____ от _____

Исполняющему обязанности директора СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ на инженерное обеспечение результата инвестирования (технические условия)

Уважаемая Анна Николаевна!

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению, рассмотрев обращение СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 12.08.2020 № 18513/20-0-0 (вх. от 12.08.2020 № 01-16-15297/20-0-0), сообщает условия инженерного обеспечения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность» на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), кадастровый номер 78:13:0747601:11.

Теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение бытовых сточных вод не требуется (исх. СПб ГБУ «Управление инвестиций» от 12.08.2020 № 18513/20-0-0 с приложением исх. ООО ДСК «Авангард» б/д б/№).

Электроснабжение – 150 кВт. Срок присоединения – определяется договором на технологическое присоединение с учётом сроков реализации инвестиционной программы (исх. ПАО «Россети Ленэнерго» от 05.12.2019 № ЛЭ/16-20/3801). 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 утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861.

Водоотведение поверхностных сточных вод. Подключение возможно после реализации мероприятий, предусмотренных для производственной зоны «Обухово» в соответствии со Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учётом перспективы до 2030 года. До появления технической возможности водоотведение может быть обеспечено застройщиком самостоятельно. Возможность устройства локальных очистных сооружений застройщику определить проектом и согласовать в установленном порядке с органами государственного надзора. Срок подключения – в пределах срока строительства объекта (технические условия ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 09.12.2019 № исх-07833/48). Порядок подключения к централизованным системам холодного

водоснабжения и (или) водоотведения утвержден постановлением Правительства Российской Федерации 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 Российской Федерации).

Срок действия технических условий – 3 года (при выполнении пункта 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Взамен исх. от 27.02.2020 № 01-16-2709/20-1-1.

Председатель Комитета **А.С.Бондарчук**

Сократилин Петр Сергеевич
☎ 576-58-72

Исполняющему обязанности директора
СПб ГБУ "Управление инвестиций"
Исаковой А.Н.

191144, ул.Новгородская, д.20, лит.А,
г. Санкт-Петербург

Генерального директора
ООО ДСК "Авангард"
Острогляд Ивана Степановича
ИНН 781601001
ОГРН 1077847535787

Грузовой проезд, д.17, лит.А,
пом.205, г.Санкт-Петербург

Информационное письмо

Сообщаем Вам, что по нашему заявлению вх. от 10.02.2020 года №01-58-1233/20-0-0 потребность в инженерном обеспечении - только электроснабжение. Потребности в инженерном обеспечении: теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение - исключены.

Генеральный директор
ООО ДСК "Авангард" _____ С. Острогляд
(подпись)

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
энергетики и электрификации «Ленэнерго»
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, 1
тел. 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54
горячая линия: 8 (812) 494-31-71
e-mail: office@lenenergo.ru
www.lenenergo.ru
КПП 781001001, ОКТМО 40375000,
ИНН 7803002209, ОГРН 1027809170300

05.12.2019 № 19/16-20/3801
На № 01-24416/19-5-1 от 03.12.2019

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Правительства Санкт-Петербурга

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

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

В ответ на запрос о выдаче предварительного заключения о возможности технологического присоединения мощности 350 кВт по 3-ей категории надежности для электроснабжения объекта с видом разрешенного использования «производственная деятельность»», планируемого к строительству на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), сообщаю следующее.

Данный земельный участок находится в зоне действия центра питания ПС-110 кВ Невский ДСК (ПС 145), 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

Заявка 19-53894
ЕССК №43148 от 04.12.2019
Тяминова Н. О./Корнилова Е.Н.
8 800 700 14 71

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННОЕ
УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ВОДОКАНАЛ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»)

09.12.2019 № ИСХ-07833/48

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению
Начальнику Отдела анализа инженерной обеспеченности территорий

Рогову В.Н.

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

Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

Основание	Запрос от 03.12.2019 № 01-24416/19-5-1
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Производственная деятельность Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)
Заказчик	Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 4.1 м3/час (98.400 м3/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Прием хозяйственно-бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 4.100 м3/час (98.400 м3/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2.758 м3/час в централизованную систему водоотведения возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

1. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоснабжения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения

2. Срок подключения объекта капитального строительства к сетям водоотведения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения, но не ранее выполнения мероприятий в соответствии со «Схемой водоснабжения и водоотведения Санкт-Петербурга на период до 2025 года с учетом перспективы до 2030 года», далее - Схема (в настоящее время осуществляется актуализация указанной Схемы, в части переустройства сетей водоотведения в производственной зоне «Обухово»).

Срок действия настоящих технических условий три года.

Информация о плате за подключение

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

Размер платы за подключение рассчитывается на основании тарифов установленных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 19.12.2018 № 255-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 2019 год".

Директор дирекции подключений
и обработки данных об абонентах

Д.А. Зверев

Шильникова Лидия Александровна тел. 4384411

226019/2021-4935(2)

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

ОКУД

12.07.2021 № 484

О проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях для строительства объекта производственной деятельности, объекта предоставления коммунальных услуг по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома № 10, литера А, по Грузовому проезду)

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

П О С Т А Н О В Л Я Е Т:

1. Провести аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, кадастровый номер 78:13:0747601:11, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома № 10, литера А, по Грузовому проезду), для строительства объекта производственной деятельности, объекта предоставления коммунальных услуг (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 2 600 000 руб.

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

2.3. Размер задатка составляет 520 000 руб.

3. Установить, что организатором аукциона выступает Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

4. Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга:

4.1. В месячный срок разместить и опубликовать извещение о проведении аукциона на условиях в соответствии с настоящим постановлением.

4.2. Обеспечить не менее чем за 30 дней до дня проведения аукциона:

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

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

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

4.4. 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, – 14 месяцев со дня подписания Договора;

срока, необходимого для осуществления строительства объекта, – 33 месяца со дня подписания Договора.

5. Предоставить Инвестору в аренду земельный участок на условиях в соответствии с настоящим постановлением и приложением к настоящему постановлению.

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

7. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Соколова М.Ю. и вице-губернатора Санкт-Петербурга – руководителя Администрации Губернатора Санкт-Петербурга Пикалёва В.И. по принадлежности вопросов.

Губернатор
Санкт-Петербурга **А.Д.Беглов**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

226019/2021-5776(1)

Приложение
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 12.07.2021 № 484

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ УСЛОВИЯ
при строительстве объекта производственной деятельности, объекта предоставления коммунальных услуг по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома № 10, литера А, по Грузовому проезду)

1. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок, кадастровый номер 78:13:0747601:11, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома № 10, литера А, по Грузовому проезду) (далее – земельный участок), для строительства объекта производственной деятельности, объекта предоставления коммунальных услуг по адресу: Фрунзенский район, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома № 10, литера А, по Грузовому проезду), определяется по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

226019/2010-5373(2)

0-00

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОКУД

05.10.2010 № 1339

Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе

В соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в целях обеспечения градостроительного развития территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе Правительство Санкт-Петербурга

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Утвердить проект планировки территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе в составе:

1.1. Чертеж планировки территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе (красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур) согласно приложению № 1.

1.2. Чертеж планировки территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском 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 транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе, согласно приложению № 3.

2. Утвердить проект межевания производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе в составе:

2.1. Чертеж межевания территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе (красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории) согласно приложению № 4.

2.2. Чертеж межевания территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе (границы застроенных земельных участков; границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) согласно приложению № 5.

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

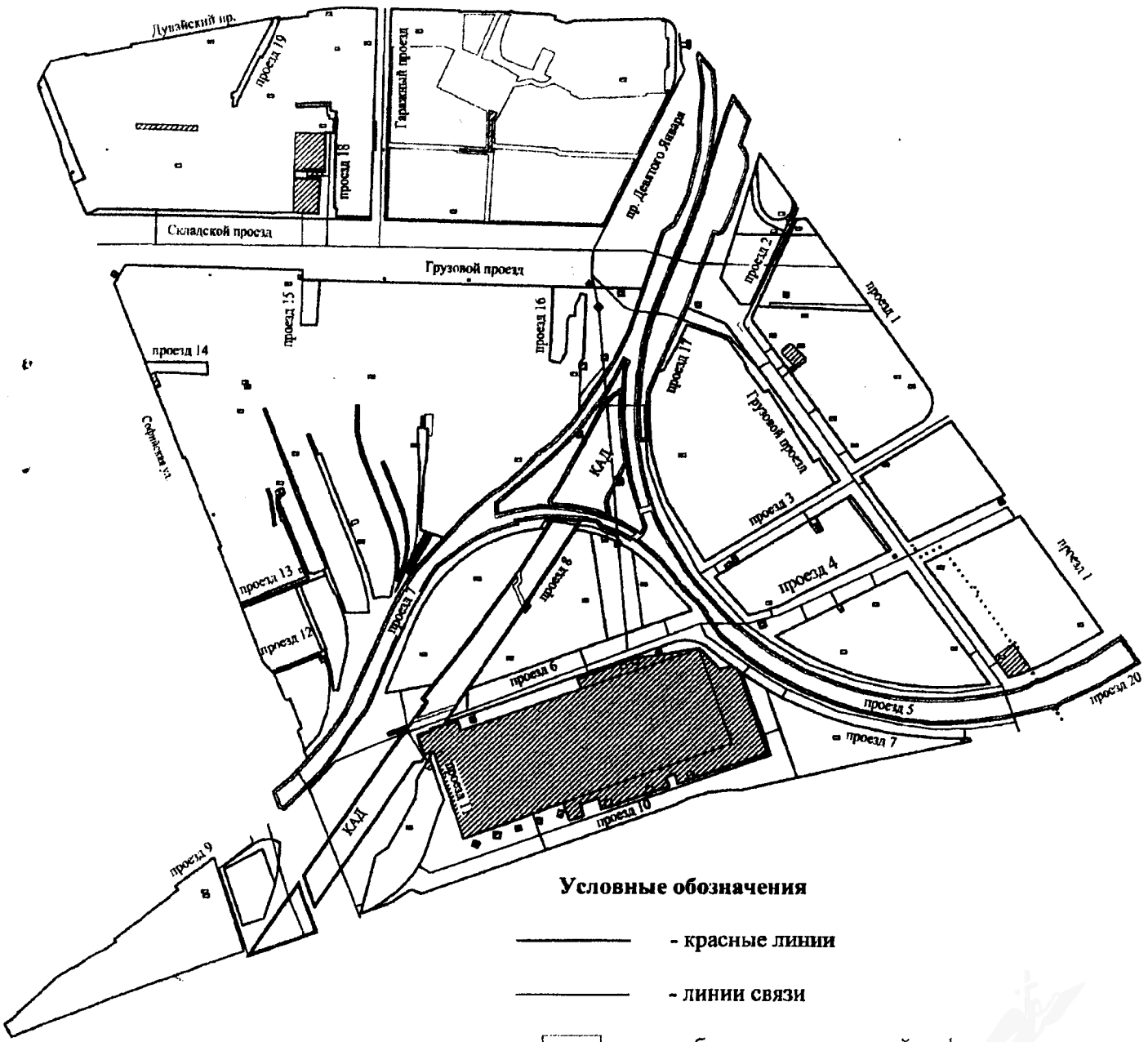
4. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Филимонова Р.Е.

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

СЕКРЕТАРИАТ

Приложение № 1
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 05.10.2010 № 1339

ЧЕРТЕЖ
планировки территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе
(красные линии, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур)



Условные обозначения

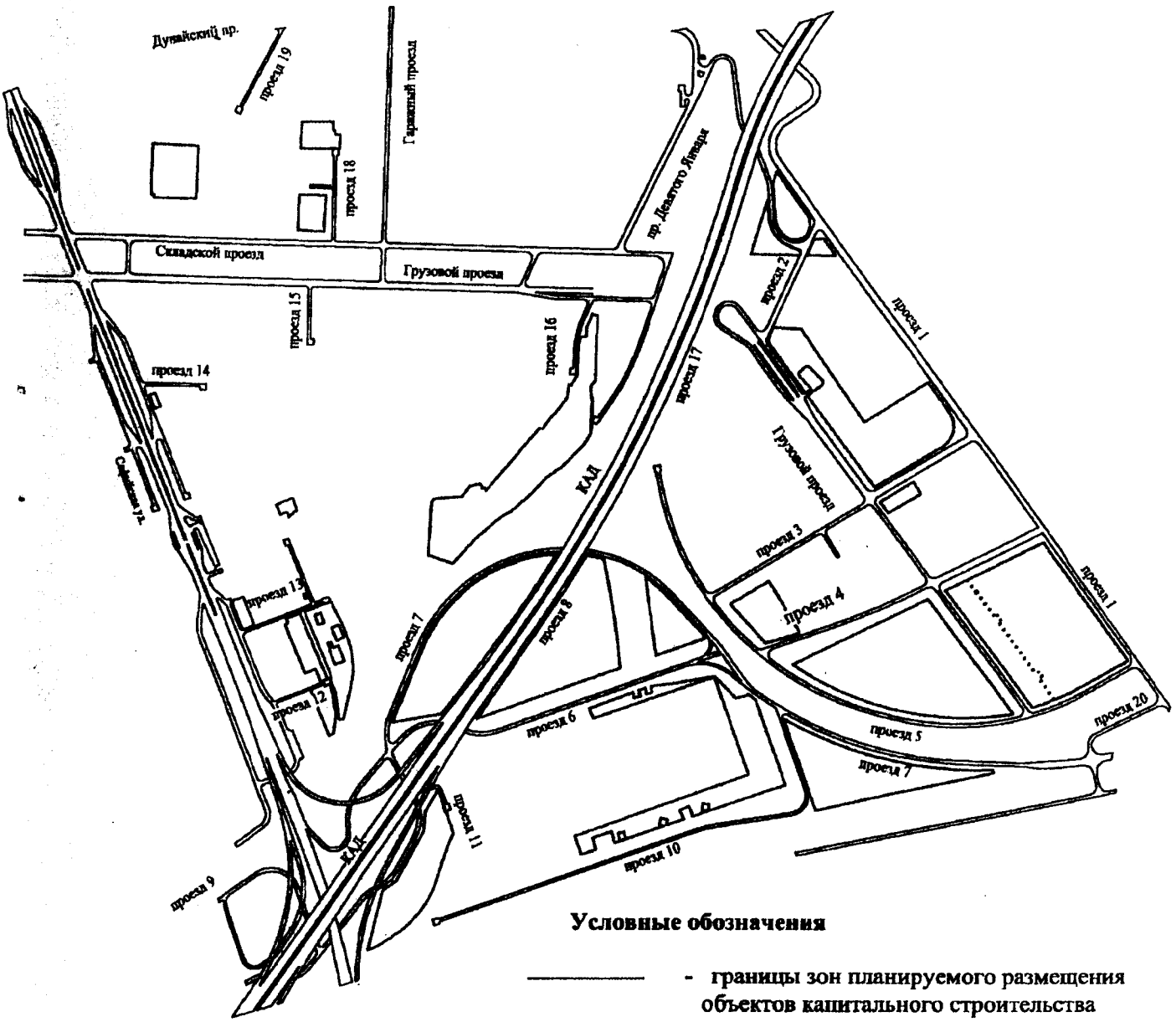
- красные линии
- линии связи
- объекты транспортной инфраструктуры
- объекты инженерной инфраструктуры

КАД - кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение № 2
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 05.10.2010 № 1339

ЧЕРТЕЖ
планировки территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе (линии, обозначающие дороги, улицы, проезды; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства)



Условные обозначения

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства иного назначения

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды

- кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение № 3
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 05.10.2010 № 1339

ПОЛОЖЕНИЕ
о размещении объектов капитального строительства, характеристиках планируемого развития территории и характеристиках развития систем транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе

1. Границами проекта планировки с проектом межевания территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе (далее – территория) являются:

с севера – отвод нового вида пассажирского легкового транспорта «Надземный экспресс»;

с северо-востока – пр.Девятого Января; Грузовой проезд; участок ж.д. «граница территории Российского открытого акционерного общества «Высокоскоростные магистрали» – Софийская ул.», 10-й км;

с востока – проектируемый проезд 1;

с юга – участок ж.д. «Московская линия ж.д. – Софийская ул.», 2-й км, участок 1;

с юго-запада – участок ж.д. «Софийская ул. – створ Бухарестской ул.»;

с запада – Софийская ул.

2. Параметры застройки.

№ п/п	Параметры	Единица измерения	Количество
1	Площадь территории в границах элементов планировочной структуры, в том числе:	га	220,53
1.1	Площадь формируемых земельных участков	га	38,12
1.2	Площадь застроенных земельных участков	га	157,91
1.3	Площадь территории общего пользования	га	24,50
2	Плотность застройки	кв.м общей площади/га	8500,00
3	Величина отступа от красных линий	м	0,00

3. Характеристика планируемого развития территории.

№ п/п	№ земельного участка	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь земельного участка, га	Максимальная общая площадь объекта капитального строительства, кв.м	Примечание
1	2	3	4	5	6
1. Застроенные земельные участки					
1.1	42	Электроподстанция	0,380	110	-
1.2	43	Предприятие по производству и переработке стекла, две трансформаторные подстанции	4,100	36900	-

1	2	3	4	5	6
1.3	44	Объект коммунального хозяйства	0,130	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 49
1.4	45	Объект коммунального хозяйства	0,090	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 72
1.5	46	Мусоросортировочный комплекс, трансформаторная подстанция	2,580	-	-
1.6	47	Промышленный объект	0,410	-	-
1.7	48	Промышленный объект	1,410	-	-
1.8	49	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	1,950	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 44
1.9	50	Складской объект, встроенная трансформаторная подстанция	0,540	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 1
1.10	51	Промышленный объект	4,540	-	-
1.11	52	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	0,890	-	-
1.12	53	Промышленный объект, две трансформаторные подстанции	1,050	-	-

1	2	3	4	5	6
1.13	54	Промышленный объект	0,005	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 55
1.14	55	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	2,90	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 54
1.15	56	Насосная станция	0,470	-	-
1.16	57	Объект коммунального хозяйства	0,003	-	
1.17	58	Складской объект	1,540	-	-
1.18	59	Опора воздушной ЛЭП	0,001	-	-
1.19	60	Опора воздушной ЛЭП	0,001	-	-
1.20	61	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	1,010	-	-
1.21	62	Объект транспорта (предприятие автосервиса)	0,510	-	-
1.22	63	Объект физической культуры и спорта	1,050	-	-
1.23	64	Складской объект, трансформаторная подстанция	2,390	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 66
1.24	65	Объект транспорта (предприятие автосервиса)	0,920	-	-
1.25	66	Промышленный объект	0,870	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 64

1	2	3	4	5	6
1.26	67	Складской объект	0,060	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 70
1.27	68	Объект транспорта (под гаражи и автостоянки), встроенная трансформаторная подстанция	3,460	-	-
1.28	69	Складской объект	1,170	-	-
1.29	70	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), встроенная трансформаторная подстанция	4,250	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 67
1.30	71	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), встроенная трансформаторная подстанция, котельная	3,240	-	-
1.31	72	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), встроенная трансформаторная подстанция	4,170	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 45
1.32	73	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-

1	2	3	4	5	6
1.33	74	Административно-управленческий и общественный объект, три встроенные трансформаторные подстанции, распределительный пункт	7,160	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 75, 76
1.34	75	Опора воздушной ЛЭП	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 74
1.35	76	Опора воздушной ЛЭП	0,007	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 74
1.36	77	Промышленный объект, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция, распределительный пункт	1,600	-	-
1.37	78	Промышленный объект, две встроенные трансформаторные подстанции, трансформаторная подстанция	2,320	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 79
1.38	79	Складской объект	0,170	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 78
1.39	80	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	2,920	-	-

1	2	3	4	5	6
1.40	81	Промышленный объект	1,460	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 83, 86
1.41	82	Промышленный объект	0,650	-	-
1.42	83	Промышленный объект	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 81
1.43	84	Промышленный объект	0,150	-	-
1.44	85	Промышленный объект	0,070	-	-
1.45	86	Промышленный объект	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 81
1.46	87	Промышленный объект	0,030	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 41
1.47	88	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	1,260	-	-
1.48	89	Промышленный объект	0,640	-	-
1.49	90	Складской объект	0,330	-	-
1.50	91	Складской объект	0,360	-	-
1.51	92	Опора воздушной ЛЭП	0,001	-	-
1.52	93	Промышленный объект	0,130	-	-

1	2	3	4	5	6
1.53	94	Промышленный объект	0,090	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 97
1.54	95	Складской объект	0,730	-	-
1.55	96	Промышленный объект	1,720	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 98, 104, 105
1.56	97	Промышленный объект	2,160	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 94, 99, 100, 101, 102, 103
1.57	98	Промышленный объект, трансформаторная подстанция, встроенная трансформаторная подстанция, распределительный пункт	6,950	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 96; проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 104, 105

1	2	3	4	5	6
1.58	99	Промышленный объект	0,420	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам 97, 102
1.59	100	Промышленный объект, пристроенная трансформаторная подстанция	0,560	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам 97, 102
1.60	101	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	0,060	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 97
1.61	102	Промышленный объект	2,690	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 97; проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 99, 100, 103
1.62	103	Промышленный объект, пристроенная трансформаторная подстанция	0,190	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам 97, 102

1	2	3	4	5	6
1.63	104	Промышленный объект	0,030	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам 96, 98
1.64	105	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	0,010	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельным участкам 96, 98
1.65	106	Опора воздушной ЛЭП	0,001	-	-
1.66	107	Промышленный объект	0,170	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 108
1.67	108	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	2,710	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 107
1.68	109	Складской объект, встроенная трансформаторная подстанция	0,350	-	-
1.69	110	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-
1.70	111	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-
1.71	112	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-
1.72	113	Опора воздушной ЛЭП	0,020	-	-
1.73	114	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	3,340	-	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 115, 116, 117

1	2	3	4	5	6
1.74	115	Промышленный объект	0,250	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 114
1.75	116	Промышленный объект	0,450	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 114
1.76	117	Промышленный объект	0,290	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 114
1.77	118	Промышленный объект, пристроенная трансформаторная подстанция	2,300	-	-
1.78	119	Объект железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)	0,030	-	-
1.79	120	Объект железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)	0,060	-	-
1.80	121	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-
1.81	122	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-
1.82	123	Опора воздушной ЛЭП	0,007	-	-
1.83	124	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	3,480	-	-
1.84	125	Объект коммунального хозяйства	0,140	-	-
1.85	126	Промышленный объект, встроенная трансформаторная подстанция	3,670	-	-

1	2	3	4	5	6
1.86	127	Промышленный объект, трансформаторная подстанция	6,990	-	-
1.87	128	Промышленный объект	0,010	-	-
1.88	129	Промышленный объект	0,020	-	-
1.89	130	Промышленный объект	0,920	-	-
1.90	131	Промышленный объект	0,400	-	-
1.91	132	Распределительная трансформаторная подстанция	0,010	-	-
1.92	133	Промышленный объект	0,210	-	-
1.93	134	Промышленный объект	0,380	-	-
1.94	135	Промышленный объект	1,070	-	-
1.95	136	Опора воздушной ЛЭП	0,010	-	-
1.96	137	Опора воздушной ЛЭП	0,003	-	-
1.97	138	Административно-управленческий и общественный объект	0,420	-	-
1.98	139	Объект связи, встроенная трансформаторная подстанция	3,18	-	-
1.99	140	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.100	141	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.101	142	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.102	143	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.103	144	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.104	145	Опора воздушной ЛЭП	0,005	-	-
1.105	146	Объект коммунального хозяйства	12,55	-	-
1.106	147	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.107	148	Опора воздушной ЛЭП	0,02	-	-
1.108	149	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.109	150	Опора воздушной ЛЭП	0,02	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 21
1.110	151	Опора воздушной ЛЭП	0,02	-	-
1.111	152	Опора воздушной ЛЭП	0,02	-	-
1.112	153	Складской объект	2,81	-	-
1.113	154	Складской объект, две трансформаторные подстанции, встроенная трансформаторная подстанция	3,10	-	-

1	2	3	4	5	6
1.114	155	Промышленный объект	1,05	-	-
1.115	156	Пути сообщения	0,84	-	-
1.116	157	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	8,18	-	-
1.117	158	Пути сообщения	2,48	-	-
1.118	159	Пути сообщения	1,82	-	-
1.119	160	Пути сообщения	0,95	-	-
1.120	161	Пути сообщения	2,14	-	-
1.121	162	Объект транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	5,75	-	-
1.122	163	Пути сообщения	3,94	-	-
1.123	164	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.124	165	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.125	166	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.126	167	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	-
1.127	168	Опора воздушной ЛЭП	0,01	-	
1.128	169	Складской объект	0,04	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 41
1.129	170	Складской объект	0,08	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 41
1.130	171	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.131	172	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.132	173	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.133	174	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.134	175	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.135	176	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.136	177	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.137	178	Опора тепловой сети	0,001	-	-

1	2	3	4	5	6
1.138	179	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.139	180	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.140	181	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.141	182	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.142	183	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.143	184	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.144	185	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.145	186	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.146	187	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.147	188	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.148	189	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.149	190	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.150	191	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.151	192	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.152	193	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.153	194	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.154	195	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.155	196	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.156	197	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.157	198	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.158	199	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.159	200	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.160	201	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.161	202	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30

1	2	3	4	5	6
1.162	203	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.163	204	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.164	205	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.165	206	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.166	207	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.167	208	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30

1	2	3	4	5	6
1.168	209	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.169	210	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.170	211	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.171	212	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.172	213	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.173	214	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30

1	2	3	4	5	6
1.174	215	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.175	216	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.176	217	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.177	218	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 30
1.178	219	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 29
1.179	220	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 29

1	2	3	4	5	6
1.180	221	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 29
1.181	222	Опора тепловой сети	0,001	-	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 29
1.182	223	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.183	224	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.184	225	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.185	226	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.186	227	Опора тепловой сети	0,001	-	-
1.187	228	Опора тепловой сети	0,001	-	-
2. Формируемые земельные участки					
2.1	1	Для размещения производства электронного и оптического оборудования, трансформаторная подстанция	0,99	8900	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 50
2.2	2	Производственная база, трансформаторная подстанция	0,39	3600	-
2.3	3	Трансформаторная подстанция	0,006	40	-
2.4	4	Трансформаторная подстанция	0,006	40	-
2.5	5	Трансформаторная подстанция	0,006	40	-
2.6	6	Трансформаторная подстанция	0,006	40	-
2.7	7	Распределительный пункт	0,03	110	-
2.8	8	Для размещения предприятий металлургического производства. трансформаторная подстанция	0,09	800	-

1	2	3	4	5	6
2.9	9	Распределительная трансформаторная подстанция	0,008	40	-
2.10	10	Распределительная трансформаторная подстанция	0,010	40	-
2.11	11	Для размещения объектов обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки	0,290	2700	-
2.12	12	Для размещения предприятий целлюлозно-бумажного производства, трансформаторная подстанция	0,220	2100	-
2.13	13	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,130	1200	-
2.14	14	Трансформаторная подстанция	0,004	30	-
2.15	15	Для размещения предприятий металлургического производства, две трансформаторные подстанции	4,050	35400	-
2.16	16	Распределительная трансформаторная подстанция	0,010	80	Проход (проезд) к земельному участку осуществляется по земельному участку 17
2.17	17	Для размещения предприятий металлургического производства, две трансформаторные подстанции	3,910	35200	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 16
2.18	18	Для размещения предприятий металлургического производства, трансформаторная подстанция	0,880	8000	-

1	2	3	4	5	6
2.19	19	Распределительная трансформаторная подстанция	0,020	80	-
2.20	20	Для размещения производства электронного и оптического оборудования, трансформаторная подстанция	1,920	17300	-
2.21	21	Электроподстанция закрытого типа 330кВА	3,030	27300	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельному участку 150
2.22	22	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	2,710	24400	-
2.23	23	Распределительная трансформаторная подстанция	0,010	80	-
2.24	24	Для размещения объектов обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, трансформаторная подстанция	0,910	8200	-
2.25	25	Распределительная трансформаторная подстанция	0,010	60	-
2.26	26	Для размещения предприятий металлургического производства, трансформаторная подстанция	1,760	15800	-
2.27	27	Шиноперерабатывающий завод, трансформаторная подстанция	2,280	20500	-
2.28	28	Металлообрабатывающий завод с литейным участком, трансформаторная подстанция	1,540	13800	-

1	2	3	4	5	6
2.29	29	Газорегуляторный пункт, трансформаторная подстанция	0,280	5	Проход проезд по земельному участку осуществляется к земельным участкам 219, 220, 221, 222
2.30	30	Промышленный объект, две трансформаторные подстанции	6,090	54900	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218
2.31	31	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,560	5100	-
2.32	32	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,210	1900	-
2.33	33	Для размещения предприятий металлургического производства, трансформаторная подстанция	1,060	9600	-
2.34	34	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,850	7700	-
2.35	35	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,100	900	-

1	2	3	4	5	6
2.36	36	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	1,210	10100	-
2.37	37	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,590	5300	-
2.38	38	Для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция	0,380	3500	-
2.39	39	Для размещения предприятий металлургического производства	0,160	2700	-
2.40	40	Для размещения предприятий металлургического производства	0,460	8000	-
2.41	41	Для размещения предприятий металлургического производства	0,940	8200	Проход (проезд) по земельному участку осуществляется к земельным участкам 87, 169, 170

4. Характеристика планируемого развития системы транспортного обслуживания территории.

Проектом планировки предусмотрены:

строительство съездов с кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга;

строительство продолжения магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения –Софийской ул.;

реконструкция магистральных улиц районного значения (Грузового проезда, Гаражного проезда, пр. Девятого Января, проезда 1, проезда 3 между Грузовым проездом и проездом 1);

строительство улиц местного значения (проезды 1 – 9);

строительство сети второстепенных внутриквартальных проездов, обеспечивающих доступ к участкам внутри кварталов (проезды 10 – 12; проезды 14 – 19);

строительство основного проезда (проезд 20).

Территория обслуживается социальными и коммерческими маршрутами.

5. Характеристика развития систем инженерно-технического обеспечения территории.

Водоснабжение – 2944,0 куб.м/сутки предусматривается из системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение – 2273,4 куб.м/сутки предусматривается в систему централизованного водоотведения.

Газоснабжение – 15500,0 куб.м/час предусматривается от системы централизованного газоснабжения.

Теплоснабжение – 101,0 Гкал/час предусматривается от системы централизованного теплоснабжения.

Электроснабжение – 31,0 мВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения.

Предусматривается строительство одного газорегуляторного пункта высокого давления на земельном участке 29.

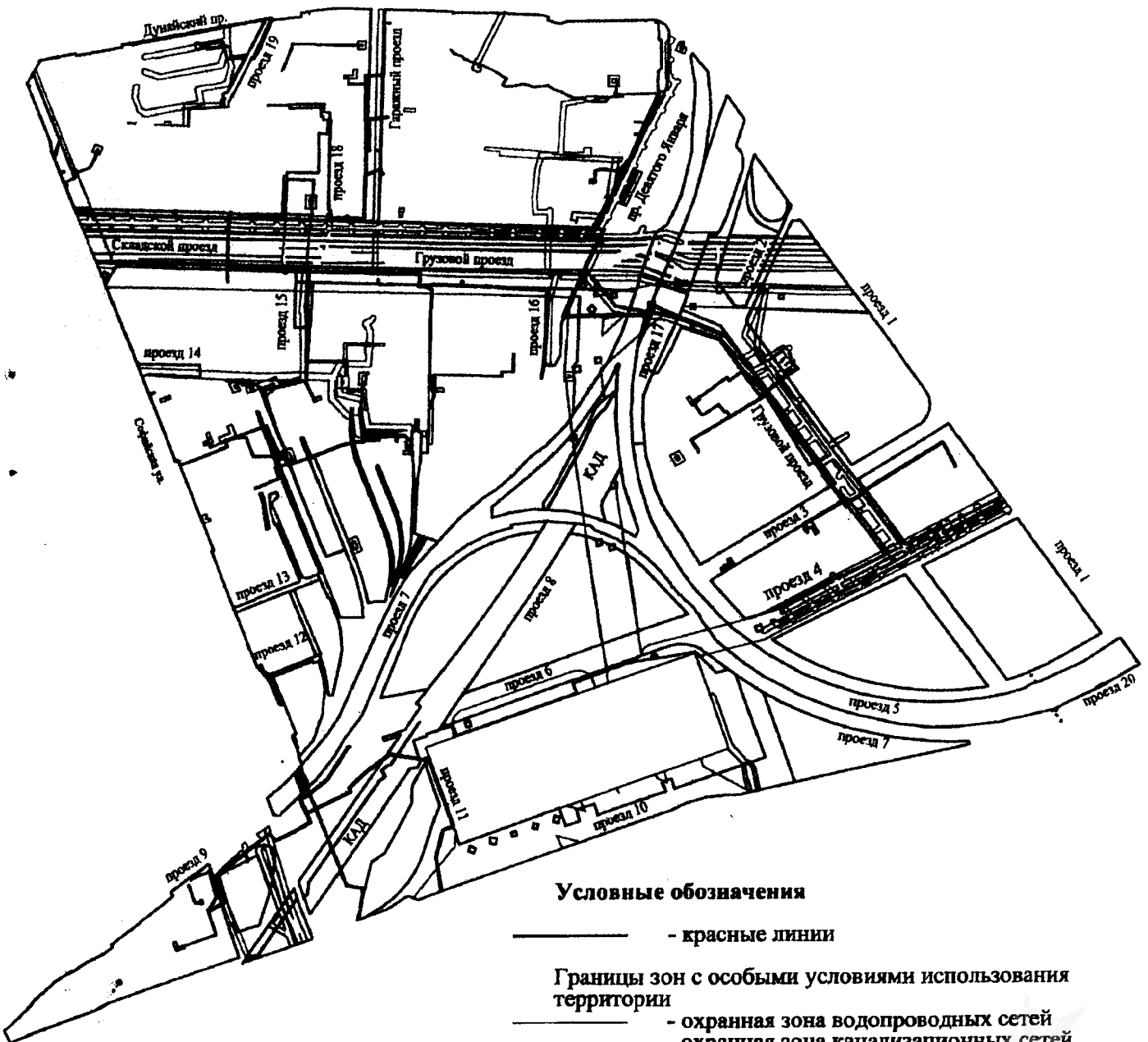
Предусмотрено строительство одного распределительного пункта на земельном участке 7; строительство шести распределительных трансформаторных подстанций на земельных участках 9, 10, 16, 19, 23, 25; строительство шести трансформаторных подстанций по две на каждом из участков – на земельных участках 15, 17, 30; строительство 27 трансформаторных подстанций по одной на каждом из участков – на земельных участках 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 12, 13, 14, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43.

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение № 4
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга
от 05.10.2010 № 1339

ЧЕРТЕЖ
межевания территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе
(красные линии, границы зон с особыми условиями использования территории)



Условные обозначения

- красные линии

Границы зон с особыми условиями использования территории

- охранная зона водопроводных сетей
- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона тепловых сетей
- охранная зона газораспределительной сети
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранная зона сетей связи и сооружений связи
- охранная зона воздушных линий электропередачи
- береговая полоса водного объекта

КАД - кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Приложение № 5
к постановлению
Правительства Санкт-Петербурга

от 05.10.2010 № 1339

ЧЕРТЕЖ
межевания территории производственной зоны «Обухово» во Фрунзенском районе
(границы застроенных земельных участков; границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства)

Условные обозначения

————	- границы застроенных земельных участков
————	- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
КАД	- кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга
72	- номер земельного участка

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ ГУБЕРНАТОРА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЕКРЕТАРИАТ

Комитет по градостр. и арх.
№ 01-15-2-20/20
от 31 03 2020

039332

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

31.03.2020 № 1-15-20

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 78:13:0747601:11, по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду) «для размещения производства машин и оборудования, трансформаторная подстанция» соответствует видам разрешенного использования земельного участка с кодом 6.0 и кодом 3.1.1, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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

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

Председатель Комитета –
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А. Григорьев

1265-01

ОТЧЕТ

№ 399-1/2021

об оценке рыночной стоимости
ежегодной арендной платы за объект
недвижимости – земельный участок
площадью 8 521,0 кв.м,
кадастровый № 78:13:0747601:11,
расположенный по адресу:
Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1
(юго-восточнее дома 10, литера А
по Грузовому проезду)

Заказчик:
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исполнитель:
ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:
10.06.2021 г.

Дата составления отчета:
15.06.2021 г.

ВХОДЯЩИЙ 31206 /21
17 ИЮН 2021
ПРИНЯТО В 12 ЧАС 08 МИН

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:
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК
р/с 40702810155000037771
к/с 30101810500000000653
БИК 044030653

Директору
СПб ГБУ «Управление инвестиций»

Исаковой А.Н.

Уважаемая Анна Николаевна!

В соответствии с нашим соглашением (Контракт № 0372200237720000018000 1 от 01.03.2021 г., Задание на оценку объекта недвижимости), специалистами ООО «Центр оценки «Аверс» были оказаны услуги по определению ежегодной арендной платы за объект оценки (земельный участок площадью 8 521,0 кв. м, кадастровый номер 78:13:0747601:11, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)), предоставляемый для строительства на инвестиционных условиях в аренду в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 17.06.2004г. №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.

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 Стандартов и правил оценки Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (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.

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, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду), 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 установления начальной цены предмета аукциона, по состоянию на 10.06.2021 года оценена суммой округленно:

2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) руб. без учета НДС

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» И. Б. Кадушкин

Содержание

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6

2 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10

2.1 Сведения о Заказчике оценки 10

2.2 Сведения об Оценщике и об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) 10

2.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор (контракт)) 11

3 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 12

3.1 Основные допущения и ограничительные условия 12

3.2 Особые допущения и ограничительные условия 12

4 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 14

5 ОБЩАЯ ЧАСТЬ 15

5.1 Основание для проведения оценки 15

5.2 Задание на оценку 15

5.3 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки 15

5.4 Определение оцениваемой стоимости 15

5.5 Дата осмотра объекта. Дата проведения оценки. Дата составления отчета 16

5.6 Ограничения и пределы применения полученного результата 16

5.7 Описание процесса проведения оценки. Использованные подходы 16

5.8 Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 17

6 ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ 19

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20

7.1 Характеристика местоположения объекта оценки 20

7.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 25

8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30

8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации на рынок недвижимости в апреле 2021 года 30

8.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта по состоянию на апрель 2021 г. 36

8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 37

8.4 Анализ рынка земли под коммерческую застройку в Санкт-Петербурге по итогам 1 квартала 2021 г. 39

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 59

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 64

10.1 Методология оценки земельных участков 64

10.2 Выбор подходов 66

11 ОЦЕНКА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 68

11.1 Расчет величины арендной платы за объект оценки 69

11.2 Согласование результатов определения ежегодной арендной платы за объект оценки 78
12 СЕРТИФИКАЦИЯ 80
13 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 82
14 ПРИЛОЖЕНИЯ 83
14.1 Копия Задания на оценку 83
14.2 Копия страховых полисов Исполнителя и Оценщика 84
14.3 Копии документов, предоставленных Заказчиком 86

1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки		
Объект оценки	Незастроенный земельный участок	
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Грузовой проезд, участок 1 (юго-восточнее дома 10, литера А по Грузовому проезду)	
Краткая характеристика объекта оценки	Параметр	Значение
	Площадь земельного участка, кв. м	8 521,0
	Категория земель	Земли населенных пунктов
	Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов
	Кадастровый номер	78:13:0747601:11
	Кадастровая стоимость земельного участка	14 816 551,68 руб. (1 738,83 руб./ кв. м)
	Балансовая стоимость	Нет данных
Правообладатель	Собственность г. Санкт-Петербурга[1]	
Технико-экономические показатели нового объекта недвижимости (согласно утвержденной градостроительной документации)		
Максимальная общая площадь ОКС, кв. м	7 700,0,0	
Данные о Заказчике оценки объекта		
Полное наименование	Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Управление инвестиций» (сокращенно – СПБ ГБУ «Управление инвестиций»)	
Место нахождения	191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. ч.н.п. 2-н, кабинет 7193.	
Реквизиты	ИНН 7809023950, КПП 784201001. 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	
Сведения об Оценщике, подписавшем отчет		
Бычкова Ольга Владимировна[2]	Член СРО Ассоциация Оценщиков «СПО», включен в реестр оценщиков за рег. № 0041 от 20.11.2009 г. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595705, рег. № 7076 от 01.07.2004 г., Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 001515-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 22.12.2017 №36, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 22.12.2017 г.[3] Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» № 022-073-006062/20 от 14.12.2020, страховая сумма – 100 000 000 руб., период страхования с 17.12.2020 - 16.12.2021 г. Стаж работы – с 2003 г.	
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	
Организации	К проведению настоящей оценки и подготовке отчета иные организации не привлекались	

[1] В соответствии с п. 2 Задания на оценку.

[2] Данные об Оценщике: http://www.cpa-russia.org/register-of-members/?user=0041.

3 Согласно Постановлению № 109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. № 440» (п. 10 Приложения № 1), срок действия квалификационных аттестатов продлевается: на 10 месяцев – в отношении аттестатов, выданных до 31.10.2017 г.; на 7 месяцев – в отношении аттестатов, выданных с 01.11.2017 по 31.01.2018 г.; на 4 месяца - в отношении аттестатов, выданных с 01.02.2018 г. по 31.05.2018 г.

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 40702810155000037771 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК; к/с 30101810500000000653, БИК 044030653. Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, проводимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «АбсолютСтрахование» (полис №022-073-006088/20, период страхования с 01.01.2021 г. по 31.12.2023 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 №0372200237720000018000 1 от 01.03.2021 г, заключенный между Заказчиком и Исполнителем; ▪ Задание на оценку объекта недвижимости.
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	В соответствии с п. 2 Задания на оценку объекта недвижимости: ▪ 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 17.06.2014 № 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	10.06.2021 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	10.06.2021 г.[4]
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет № 399-1/2021 от 15.06.2021 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 ежегодного размера арендной платы объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей установления начальной цены предмета аукциона в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, то есть в данном случае до 15.12.2021 г. Полученная итоговая величина ежегодного размера арендной платы за объект 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.

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

Общие сведения	
Зоны ограничений КГИОП СПб	В соответствии с копией письма КГИОП от 05.02.2021 г. №01-29-173/21-0-1: ▪ На оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К земельному участку непосредственно не примыкают ОКН. ▪ Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7, оцениваемый земельный участок расположен вне границ зон охраны ОКН. ▪ Согласно Федеральному Закону Санкт-Петербурга от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, на оцениваемый земельный участок защитные зоны ОКН не устанавливаются.
Ограничения (особый режим использования)	Согласно копии письма КИО от 02.11.2020 г. № 05-10-83521/20-0-1 в отношении земельного участка отсутствуют зарегистрированные ограничения и обременения.
Характер рельефа участка	Ровный рельеф, без значительных перепадов высот.
Форма участка	Земельный участок имеет неправильную многоугольную форму
Наличие объектов капитального строительства (зданий и сооружений)	Согласно Письму КИО СПб № 05-10-83521/20-0-1 от 02.11.2020, в границах оцениваемого земельного участка объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет, отсутствуют.
Описание местоположения объекта оценки	Объект оценки расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с северо-запада – 2-м Обуховским проездом; с юго-востока – 3-м Обуховским проездом; с юго-запада – Грузовым проездом, с северо-востока - 1-м Обуховским проездом. Оцениваемый объект расположен в сложившейся промышленной зоне. Ближайшее окружение объекта оценки – объекты производственно-складского назначения. Кварталы многоэтажной жилой застройки располагаются на расстоянии около 1,3 км к северо-востоку и юго-востоку от объекта оценки. Социальная инфраструктура вблизи объекта оценки не развита.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В районе местоположения оцениваемого объекта есть возможность подключения к городским системам водоснабжения, электроснабжения, канализации, газоснабжения
Характеристика транспортной доступности и интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки	Доступность объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как «удовлетворительная». Оцениваемый объект удален от станции метрополитена «Обухово» на расстояние около 1,1 км по линиям дорожно-транспортной сети. Съезд на КАД удален от объекта оценки на расстояние около 4,0 км (по линиям дорожно-транспортной сети). Ближайшая остановка общественного транспорта – «ст. м. Обухово» расположена на расстоянии 1,2 км от оцениваемого объекта. Здесь проходят маршруты автобусов № 48 и «БЦ Обуховъ-Центр – Станция метро Обухово». Интенсивность транспортных потоков – средняя; интенсивность пешеходных потоков в районе местоположения объекта оценки – низкая, непосредственно около объекта оценки пешеходные потоки отсутствуют.
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».

Перечень документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки

- Задание на оценку объекта недвижимости;
- Копия выписки из ЕГРН № 99/2020/355056176 от 19.10.2020 г.
- Копия письма КГА № 01-21-5-6519/21 от 09.03.2021 г.
- Копия письма КИО от 02.11.2020 г. № 05-10-83521/20-0-1.
- Копия письма ККИ № 01-16-7498/19-9-1 от 23.10.2020 г..
- Копия письма КГИОП от 05.02.2021 г. №01-29-173/21-0-1.
- Копия заключения КЭИО № 01-16-15738/20-0-1 от 26.08.2020 г..
- Копия предварительного заключения ПАО «Россети Ленэнерго» № ЛЭ/16-20/3801 от 05.12.2019 г..
- Копия ТУ ГУП «Водоканал СПб» № исх-07833/48 от 09.12.2019 г.
- Копия письма КЭИО № 01-16-15738/20-1-1 от 30.12.2020 г.
- Копия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 05.10.2010 г. № 1339.

Особые условия и принятые Оценщиком допущения

См. раздел 3 настоящего Отчета

Основные данные и предпосылки, используемые в расчете	
Наиболее эффективное использование земельного участка	Размещение производственных и коммунальных объектов
Разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», объект оценки расположен в зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 21.06.2016 № 524, объект оценки расположен в подзоне ТПД2_3 – многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга в зоне влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью. Согласно выписке из ЕГРН от 19.10.2020 № 99/2020/355056176, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов. Согласно данным геоинформационной системы РГИС, Выписки из ЕГРН № 99/2020/355056176 от 19.10.2020 г.., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для размещения промышленных объектов.

Результаты расчета

Результаты расчетов величины ежегодной арендной платы в рамках используемых подходов

Подход	Вес (при согласовании)	Значение, руб. без учета НДС
Затратный	не применялся	–
Доходный	не применялся	–
Сравнительный	1,0	2 600 000

Итоговая величина ежегодной рыночной арендной платы за объект оценки	
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», руб. (без учета НДС) округленно	2 600 000
Срок договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях, лет	5,5