ООО «Современные технологии»

Проектная документация

Технико-экономическое обоснование

На предоставление условно-разрешенного вида использования земельного участка под «Гостиничное обслуживание» (4.7) по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Аптечная, д. 1 А, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030828:154

04п03-2022

Смоленск
2022

ООО «Современные технологии»

Проектная документация

Технико-экономическое обоснование

На предоставление условно-разрешенного вида использования земельного участка под «Гостиничное обслуживание» (4.7) по адресу: Смоленская обл., г. Смоленск, ул. Аптечная, д. 1 А, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030828:154

04п03-2022

Генеральный директор
ООО «Современные технологии» **_____/С.С. Павлов/**

Главный инженер **_____/Е.Н. Яковлев/**

Смоленск
2022

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«20» сентября 2021 г. № 00319

Ассоциация Саморегулируемая организация «Объединение смоленских проектировщиков»

(Ассоциация СРО «ОСП»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

214013, г. Смоленск, ул. Матросова, д. 12а, www.osp-sro.ru, info@osp-sro.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-086-15122009

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Современные технологии»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Современные технологии» (ООО «Современные технологии»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6732003681
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1106732003641
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	214019, г.Смоленск, ул.Михайловская, д.23
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	Нет
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	138

АССОЦИАЦИЯ СРО "ОСП", Тихонов Александр Владимирович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
20.09.2021 16:35 (MSK), Сертификат № 08D075006CAD28B44166201A9DC2C47B

Наименование	Сведения
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	11 марта 2016 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	11 марта 2016 г., №100
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	11 марта 2016 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	Нет
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	Нет

3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:

3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):

в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии
26 июня 2017 г.	Нет	Нет

3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):

а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	Нет	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	Нет	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей

АССОЦИАЦИЯ СРО "ОСП", Тихонов Александр Владимирович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
20.09.2021 16:35 (MSK), Сертификат № 08D075006CAD28B44166201A9DC2C47B

Наименование	Сведения
г) четвертый	Нет — стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	Нет — Нет
е) простой	Нет — Нет

3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, **подготовку проектной документации**, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):

а) первый	Есть	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей
б) второй	Нет	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей
в) третий	Нет	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей
г) четвертый	Нет	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более
д) пятый	Нет	Нет

4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять **подготовку проектной документации**, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:

4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	Нет
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	Нет

АССОЦИАЦИЯ СРО "ОСП", Тихонов Александр Владимирович, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
20.09.2021 16:35 (MSK), Сертификат № 08D075006CAD28B44166201A9DC2C47B

Градостроительный план земельного участка

№

R	U	6	7	3	0	2	0	0	0	-	6	1	5	2

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании:

заявления Турова Юрия Васильевича №1/18у от 13.01.2020
-выписки из Единого государственного реестра недвижимости №КУВИ-001/2020-1790938 от 30.01.2020

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Смоленская область
(субъект Российской Федерации)

город Смоленск, улица Аптечная, дом 1-а
(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	У
1	457815.11	1223421.91
2	457743.89	1223456.24
3	457751.78	1223473.30
4	457773.92	1223462.86
5	457823.99	1223439.24

Кадастровый номер земельного участка: *67:27:0030828:154*

Площадь земельного участка: *1520 кв.м*

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

в границах земельного участка расположены объекты капитального строительства

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

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

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

документация по планировке территории в границах земельного участка не утверждена

(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 и утвержден *управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска*

Заместитель Главы города Смоленска-начальник управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска-главный архитектор

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

(подпись) / *Н.Б. Васнецов* (расшифровка подписи)

КОПИЯ ВЕРНА
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ
БОРИСЕНКОВА М.П.
19.06.2020

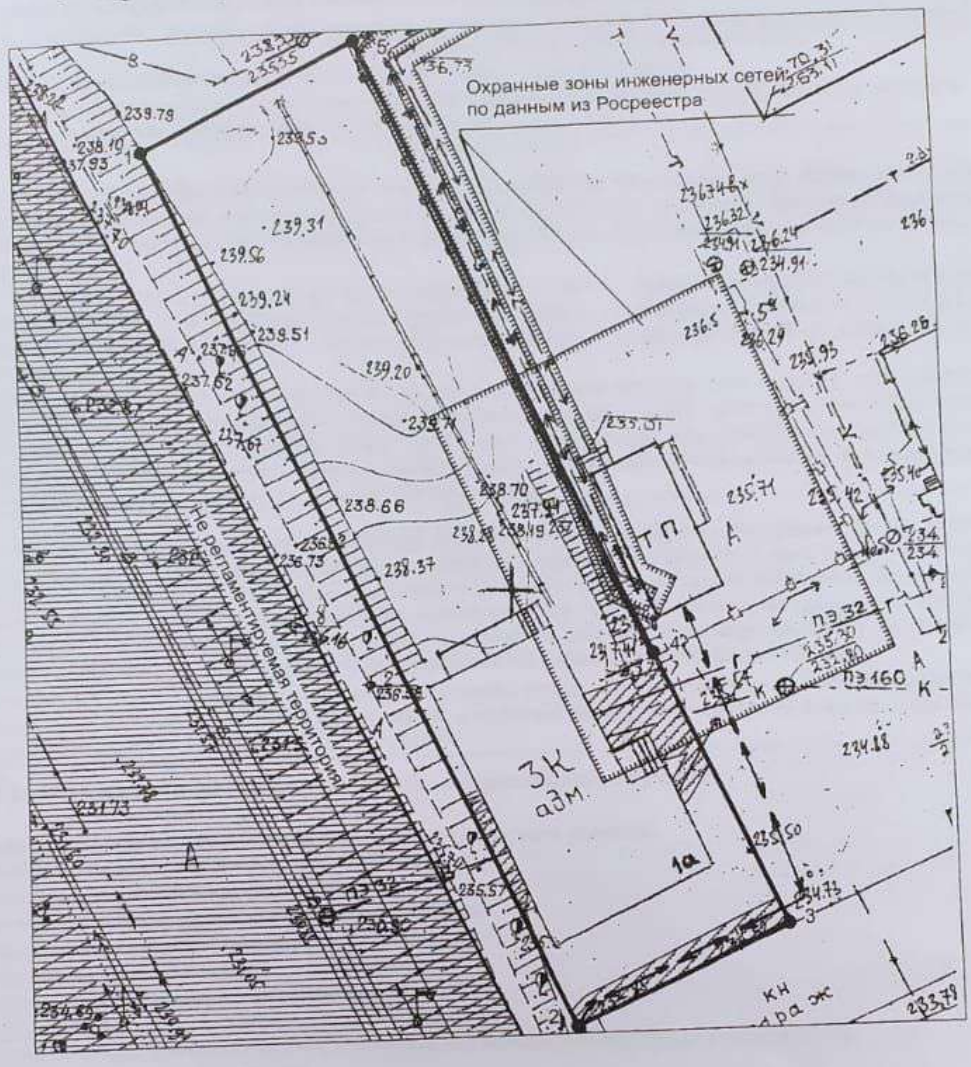
Дата выдачи *31.01.2020*
(ДД.ММ.ГГГГ)

М.П.
(при наличии)

ПОДЛИННИК ПРЕДЪЯВЛЕН
Подпись
ФИО должностного лица

Регистрационный № заявления
МФС 0225/2020-732773
Дата регистрации 19.06.2020
Подпись
ФИО должностного лица

I Чертеж градостроительного плана земельного участка



Примечание:

1) Вид разрешенного использования земельного участка определен в соответствии с договором аренды.

Площадь земельного участка: 0,1520 га

М 1:500

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы земельного участка
- охранные зоны инженерных сетей

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выданной управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 31.01.2020 г. отделом территориального планирования и градостроительных регламентов управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска.

Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Наименование	Стадия	Листов	Лист
				ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН земельного участка, расположенного по улице Аптечная, 1-а в городе Смоленске для строительства торгово-бытового комплекса		1	1
Нач.отд.ТПиГР	Позднякова Т.Ю.		31.01.20		Администрация города Смоленска Управление архитектуры и градостроительства		
Глав.спец.отд. ТПиГР	Мамулина Ю.И.		31.01.20				

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе 1:500, выполненной *управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска*

(дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)

отделом территориального планирования и градостроительных регламентов управления архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска

(дата, наименование организации)

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 - Ж4-п - Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и существующих производственных объектов.

По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж3 - зоны застройки многоэтажными жилыми домами от 5 этажей и выше, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

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

*Правила землепользования и застройки города Смоленска, утверждённые решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 №490, и внесённые изменения решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010 №193**

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка:

многоквартирные жилые дома (от 5 этажей и выше)

объекты бытового обслуживания (включая бани) <>*

объекты дошкольного, начального и среднего общего образования

амбулаторно-поликлинические учреждения<>*

многоэтажные и подземные гаражи

стоянки индивидуального легкового автотранспорта <>*

гостиницы<>*

объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:

*жилищно-эксплуатационные службы <**>*

объекты розничной торговли <> <**>*

объекты общественного питания <> <**>*

ветеринарные поликлиники, станции без содержания животных <>*

крытые спортивные комплексы (физкультурно - оздоровительные комплексы, спортивные залы, бассейны и т.д.) без трибун для зрителей

объекты культуры и искусства, связанные с проживанием населения (библиотеки, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества и т.д.) <>*

объекты охраны общественного порядка

*органы местного самоуправления и некоммерческие организации, связанные с проживанием населения (ТСЖ, жилищные кооперативы и т.д.) <**>*

финансово-кредитные объекты <> <**>*

объекты страхования <> <**>*

объекты пенсионного обеспечения<> <**>*

объекты связи<> <**>*

парки, скверы, озеленение и элементы благоустройства

объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

культовые объекты<>*

агентства по обслуживанию пассажиров <> <**>*

объекты коммунального хозяйства (инженерно- технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, блок-модульные котельные, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты

наземные сооружения линий электропередач и тепловых сетей (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельные киоски, павильоны камер и т.д.)

повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины

очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения

канализационные насосные станции

наземные сооружения канализационных сетей (павильоны шахт, скважины и т.д.)

газораспределительные пункты

условно разрешенные виды использования земельного участка:

больничные учреждения <>*

объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду:

медицинские лаборатории, станции скорой и неотложной помощи, учреждения санитарно-эпидемиологической службы, учреждения судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов <>*

коммерческие объекты, связанные с обслуживанием населения (нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства, дискотеки, залы компьютерных игр и т.д.) <>*

подземные и надземные пешеходные переходы с помещениями для размещения учреждений социального обслуживания населения<>*

объекты транспорта (центры по продаже и обслуживанию легковых автомобилей, автозаправочные и газонаполнительные станции) <>*

стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) <>*

воинские части (существующие)

объекты социального обеспечения (дома-интернаты, дома-интернаты для престарелых, ветеранов труда и войны, организуемые производственными объединениями (предприятиями), платные пансионаты, Дома-интернаты для взрослых инвалидов с физическими нарушения, детские дома-интернаты, психоневрологические интернаты, специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых, специальные жилые дома и группы квартир для инвалидов на креслах-колясках и их семей, учреждения медико-социального обслуживания (хоспис, геронтологический центр, гериатрический центр, дом сестринского ухода)<>*

вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка:

проезды общего пользования;

объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

общественные туалеты;

объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную

<*> - могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<**> - относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превы-шает 1000 квадратных метров и не менее 500 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров или менее 500 квадратных метров, то объекты указанных ви-дов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

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:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

СЗЗ производственных объектов, зоны с особыми условиями использования территории по данным из Росреестра (охранные зоны инженерных сетей)
*Правила землепользования и застройки города Смоленска, утверждённые решением 41-й сессии Смоленского городского Совета III созыва от 28.02.2007 №490, и внесённые изменения решением 15-й сессии Смоленского городского Совета IV созыва от 09.11.2010 №193**

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	Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
		X	У
СЗЗ производственных объектов	1	457815.11	1223421.91
	2	457823.99	1223439.24
	3	457823.92	1223439.27
	4	457823.88	1223439.20
	5	457773.80	1223462.83
	6	457773.83	1223462.90
	7	457751.78	1223473.30
	8	457743.89	1223456.24
ОЗ инженерных сетей по данным из Росреестра	1	457823.25	1223439.59
	2	457777.21	1223461.31
	3	457778.22	1223459.24
	4	457787.24	1223455.70
	5	457819.20	1223441.00
	6	457821.58	1223439.66
	7	457823.12	1223439.49
	1	457796.76	1223452.09
	2	457773.92	1223462.86
	3	457766.71	1223466.26
	4	457763.30	1223458.63
	5	457793.53	1223444.92

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов *информация отсутствует*

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

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

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
информация отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории
Постановление Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019 "Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области". "Правила благоустройства территории города Смоленска" - утверждены решением Смоленского городского Совета 60-й сессии V созыва от 25.12.2019 № 954

11. Информация о красных линиях: *информация отсутствует*

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
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м2 или га					
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	1520 кв.м., ст.17 ПЗЗ	ст.19 ПЗЗП, постановление Администрации Смоленской области № 45 от 19.02.2019 "Планировка и застройка городов и иных населенных пунктов Смоленской области", СП 4.13130.2013	ст.21 ПЗЗ, определить при проектировании	ст.17 ПЗЗ	внешний облик объекта определить в соответствии с композиционно-пространственным типом существующей застройки	-

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 распростра-няется 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

№ _____ *Объект незавершенного строительства, торгово-бытовой комплекс, площадь застройки 230,6 кв.м.*
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *67:27:0030828:318*

№ _____ *нежилое здание, торгово-бытовой комплекс, 4 этажа, площадь 934,6 кв.м.*
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер *67:27:0030828:320*

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

№ _____ *информация отсутствует*
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

-
(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре _____ - _____ от _____
(дата)

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:

Характеристики объекта

Адрес:	Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, ул. Аптечная, д. 1А
Кадастровый номер:	67:27:0030828:320
Площадь:	934.6
Наименование:	гостиница
Количество этажей:	4
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2017
Номер кадастрового квартала:	67:27:0030828
Сведения о кадастровом инженере:	Иванов Александр Михайлович №67-13-0347
Дата присвоения кадастрового номера:	27.06.2017
Ранее присвоенные государственные учетные номера:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	67:27:0030828:154
Кадастровые номера всех земельных участков, образованных из данного земельного участка:	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен запрашиваемый объект:	67:27:0030828:154
Кадастровые номера объектов недвижимости, одновременно образованных с данным объектом недвижимости:	данные отсутствуют

Текущий владелец

1. Правообладатель (правообладатели):	Туров Юрий Васильевич
1.1 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 67:27:0030828:320-67/001/2017-1 от 28.06.2017

Кадастровая стоимость

Кадастровая стоимость:	15 652 351 руб.

Ограничения и обременения

1. Правообладатель (правообладатели):	Туров Юрий Васильевич
1.1 Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Собственность, № 67:27:0030828:320-67/001/2017-1 от 28.06.2017
1.2 Вид:	Аренда (в том числе, субаренда)
1.3 Дата государственной регистрации:	17.10.2017
1.4 Номер государственной регистрации:	67:27:0030828:320-67/001/2017-3
1.5 Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 17.10.2017 с 17.10.2017 по 01.09.2027
1.6 Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Пески времени"
1.7 Основание государственной регистрации:	'Договор аренды нежилого помещения' от 02.10.2017, заключенный в г. Смоленске

КОПИЯ
17

Промышленный районный суд
г. Смоленска
24 АВГ 2021
22-212

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД
ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ
КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ
№ 88а-15253/2021

г. Москва 28 июля 2021 года

Судебная коллегия по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Склярука С.А.,

судей Жудова Н.В., Репиной Е.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Турова Юрия Васильевича на решение Промышленного районного суда г. Смоленска от 10 декабря 2020 г. (дело № 2а-3251/2020), апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Смоленского областного суда от 16 марта 2021 г. (дело № 33а- 719/2021), вынесенные по административному делу по административному иску Турова Юрия Васильевича к Управлению Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области об оспаривании решения об отказе в изменении наименования объекта недвижимости и возложении обязанности устранить допущенные нарушения,

заслушав доклад судьи Репиной Е.В., судебная коллегия по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции,

у с т а н о в и л а:

Турову Ю.В. на праве собственности принадлежит здание торгово-бытового комплекса с кадастровым номером 67:27:0030828:320, общей площадью 934, 6 кв.м., расположенное по адресу: г. Смоленск, ул. Аптечная, 1А, на земельном участке, предоставленном на основании договора аренды от 13 сентября 2012 г. для строительства торгово-бытового комплекса.

19 июня 2020 г. Туров Ю.В. обратился в Управление Росреестра с заявлением о внесении сведений в ЕГРН в части изменения наименования объекта недвижимости с «торгово-бытовой комплекс» на «гостиница» с приложением технического отчета по результатам технического обследования строительных конструкций, с целью определения функционального назначения объекта капитального строительства, подготовленного ООО «Бином» от 19 февраля 2019 г., а также Градостроительного плана от 31 января 2020 г.

Уведомлением Управления Росреестра от 09 июля 2020 г. Турову Ю.В. отказано во внесении изменений в наименование объекта недвижимости ввиду отсутствия акта уполномоченного органа о необходимости (либо отсутствии необходимости) проведения реконструкции и изготовления

проектной документации в связи с изменением функционального назначения здания.

Туров Ю.В. обратился с административным иском об оспаривании решения об отказе в изменении наименования объекта недвижимости, считая отказ незаконным, поскольку статьей 38 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена возможность изменения наименования объекта по решению собственника без изменения его назначения. Здание строилось как торгово-бытовой комплекс, но уже в период строительства предполагалась его использование в качестве гостиницы, поэтому в настоящее время проведение его реконструкции не требуется. Согласно техническому отчету об определении функционального назначения объекта, подготовленному ООО «Бином» здание может быть использовано в качестве гостиницы без проведения реконструкции.

Решением Промышленного районного суда г. Смоленска от 10 декабря 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Смоленского областного суда от 16 марта 2021 г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе, поступившей в суд первой инстанции 1 июня 2021 г., Туров Ю.В. просит отменить состоявшиеся судебные акты, указывая на неправильное применение судами норм материального и процессуального права.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме, в связи с чем, судебная коллегия, на основании части 2 статьи 326 КАС РФ, определила рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов, изложенных в обжалованном судебном акте, обстоятельствам административного дела, неправильное применение норм материального права, нарушение или неправильное применение норм процессуального права, если оно привело или могло привести к принятию неправильного судебного акта.

Судебная коллегия полагает, что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды двух инстанций исходили из того, что Туровым Ю.В. не представлено доказательств, подтверждающих его обращение в орган местного самоуправления с целью получения документов, на основании которых возможно изменение наименования с «торгово-бытового комплекса» на «гостиницу», в то время как такое изменение наименования объекта связано с изменением его функционального назначения.

Позиция судов основана на неправильном применении и толковании норм материального права, регулирующих спорные отношения.

Согласно статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) ЕГРН представляет собой свод достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с данным Законом сведений (часть 2); под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества понимается внесение в ЕГРН сведений об объекте недвижимости, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объекте недвижимости (часть 7).

В соответствии с частью 1 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Частью 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ установлено, что к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков, строительства и реконструкции зданий.

К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах (за исключением сведений, указанных в части 2 настоящей статьи), и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 настоящего Федерального закона вносятся в уведомительном порядке (часть 3 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Согласно пунктам 9 - 13 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

назначение здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание (9);

назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение (10);

наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования (11);

назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение (12);

назначение единого недвижимого комплекса, если объектом недвижимости является единый недвижимый комплекс (13).

Из изложенных норм следует, что понятие «торгово-бытовой комплекс», «гостиница» не относятся к понятию назначения здания (пункт 9 части 5 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Следовательно, в данном случае речь идет об изменении наименования объекта недвижимого имущества на основании пункта 11 части 5 статьи 8 Закона.

Частями 1 - 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ регистрация изменений в части дополнительных сведений о таких объектах недвижимости (в части изменения наименования) подлежит осуществлению в заявительном порядке по заявлению правообладателя, без межведомственного информационного взаимодействия.

Частью 1 статьи 32 Закона о государственной регистрации недвижимости установлен исчерпывающий перечень оснований, при наличии которых органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости. К таким случаям не отнесено изменение наименования здания.

Учитывая изложенное, при внесении в ЕГРН таких дополнительных сведений в заявительном порядке (по заявлению правообладателя) без межведомственного информационного взаимодействия, на органы государственной власти и органы местного самоуправления не возложена обязанность предоставлять органам государственной регистрации сведения об изменении наименования здания.

С учетом установленных по делу обстоятельств, судебная коллегия полагает, что изменение наименования здания в целях приведения в соответствие наименования объекта с его фактическим использованием, внесение в реестр таких сведений, а также изменение таких сведений возможно в заявительном порядке, без межведомственного информационного взаимодействия, а потому отказ регистрирующего органа в изменении наименования объекта со ссылкой на часть 4 статьи 33 Закона о государственной регистрации нельзя признать правомерным.

Ссылка судов на то обстоятельство, что изменение наименования здания связано, либо с его реконструкцией, либо с изменением функционального назначения, и должно осуществляться в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе в части соблюдения требований градостроительного плана, проектной документации, судебной коллегией отклоняется.

Согласно пункту 4 части 17 статьи 51 ГрК РФ выдача разрешения на строительство не требуется в случае изменения объектов капитального

строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Административным истцом представлен технический отчет по результатам технического обследования строительных конструкций, с целью определения функционального назначения объекта капитального строительства, подготовленный ООО «Бином» от 19 февраля 2019 г., согласно которому изменение спорного объекта с торгово-бытового комплекса на гостиницу не связано с изменением несущих конструкций, изменением параметров объекта. Здание может использоваться в качестве гостиницы.

Наличие оснований для получения разрешения на реконструкцию здания в материалы дела не представлено.

То обстоятельство, что объект расположен на земельном участке с видом разрешенного использования «под строительство торгово-бытового комплекса» основанием к отказу в изменении наименования объекта недвижимости являться не может, поскольку из представленного Градостроительного плана земельного участка следует, что к основным вилам разрешённого использования земельного участка относятся «гостиницы». Использование объекта по основному виду разрешенного использования земельного участка «гостиница», не влечет нарушений градостроительного регламента.

Кроме того, согласно письма Управления имущественных земельных и жилищных отношений от 17 марта 2020 г., имеется возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка предоставленного по договору аренды с установленного «для строительства торгово-бытового комплекса» на испрашиваемый «под гостиницей».

С учетом изложенного обжалуемые судебные акты нельзя признать законными и справедливыми, отвечающими задачам и принципам административного судопроизводства.

Законность и справедливость при рассмотрении судами административных дел обеспечиваются соблюдением положений, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, точным и соответствующим обстоятельствам административного дела правильным толкованием и применением законов и иных нормативных правовых актов, в том числе регулирующих отношения, связанные с осуществлением государственных и иных публичных полномочий, а также с получением гражданами и организациями судебной защиты путем восстановления их нарушенных прав и свобод (статьи 6, 8, 9 КАС РФ).

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права при разрешении настоящего административного дела являются существенными, повлияли на исход дела и без их устранения

невозможны восстановление и защита публичных интересов, обжалуемые судебные акты подлежат отмене с вынесением нового решения о признании незаконным уведомления Управления Росреестра по Смоленской области от 09 июля 2020 г. об отказе Турову Ю.В. во внесении изменений в наименование объекта недвижимости.

В силу изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329, 330 КАС РФ, судебная коллегия по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции,

о п р е д е л и л а:

решение Промышленного районного суда г. Смоленска от 10 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Смоленского областного суда от 16 марта 2021 г. – отменить.

Признать незаконным уведомление Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области от 09 июля 2020 г. об отказе Турову Ю.В. во внесении изменений в наименование объекта недвижимости; возложить обязанность повторно рассмотреть заявление Турова Юрия Васильевича от 19 июня 2020 г. о внесении сведений в ЕГРН в части изменения наименования принадлежащего ему объекта недвижимости с «торгово-бытовой комплекс» на «гостиница».

Кассационное определение может быть обжаловано в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в срок, установленный частью 2 статьи 318 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Мотивированное кассационное определение изготовлено 3 августа 2021 г.

Председательствующий

Судьи

«КОПИЯ ВЕРНА»
Председатель суда
и.о. Ю.В. Юленко
Ю.В. Юленко
Ю.В. Юленко
«26» 08 2021

Технико-экономическое обоснование

На предоставление условно-разрешенного вида использования земельного участка под «Гостиничное обслуживание (4.7)»

Визуально обследовав территорию, расположенную по улице Аптечная дом 1 А в городе Смоленске кадастровый номер земельного участка 67:27:0030828:154 приводим следующее.

Площадь земельного участка составляет 1520 м2.

Земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030828:154 расположен в границах территории, ограниченной улицей Крупской – улицей Речной – улицей Молодежной – Аптечной, на которую постановлением Администрации города Смоленска от 29.01.2021 № 127-адм утвержден проект планировки и проект межевания территории. В соответствии с данной документацией по планировке территории, на вышеуказанном земельном участке определен вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание (4.7)».

Согласно правилам землепользования и застройки города Смоленска земельный участок, ранее использовавшийся для строительства торгово-бытового комплекса, расположен в зоне застройки жилыми домами смешанной этажности и существующих производственных объектов – Ж4-п. По преобладающему типу существующей застройки основные виды использования данного участка принимаются в соответствии с видами использования, установленными для зоны Ж3 - зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) и многоэтажными жилыми домами (от 9 этажей и выше). Согласно градостроительным регламентам территориальной зоны Ж3 вид разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (4.7) относится к условно-разрешенным видам использования.

На земельный участок получен градостроительный план RU 67302000-6152 от 31.01.2020, статус действующий, где указано «гостиницы» в основных видах разрешенного использования земельного участка.

Дополнительно сообщаем, что на вышеуказанном земельном участке уже зарегистрировано здание гостиницы с кадастровый номер объекта 67:27:0030828:320, общей площадью 934,6 м2. Количество этажей 4.

Для приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка и назначения здания, просим предоставить условно-разрешенного вида использования земельного участка под «Гостиничное обслуживание (4.7)».

Ситуационный план



Экспликация зданий, сооружений и площадок

№п.п	Наименование	Количество	Площадь застройки	Примечание
1	Гостиница	1	318.93	Существующее
2	Существующие здания и сооружения	9		Существующее
ПА	Автостоянка для сотрудников на 22 машино-места(вкл. 2 м/м для МГН)			Существующее
ПМ	Площадка для установки мусороконтейнеров (бытового назначения)			Существующее
ПО	Площадка отдыха			Существующее

Технико -экономические показатели

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			В гр.отвода	В гр. благ-ва
1	Площадь участка	ГА	0.1520	0.2448
2	Площадь застройки	м2	320.14	320.14
3	Площадь покрытий	м2	789.0	1717.0
4	Площадь озеленения(с учетом пожарного проезда)	м2	410.86	410.86
5	Процент озеленения	%	27.0	27.0

Условные обозначения

- 1 -- Существующее здание гостиницы
- 2 -- Существующие здания и сооружения
- -- Граница земельного участка
- -- Границы смежных участков
- -- Существующий асфальтобетонный проезд (в границах отвода участка)
- -- Существующий асфальтобетонный проезд
- -- Существующий тротуар
- -- Пожарный проезд
- -- Существующие места парковок индивидуального транспорта

Изм	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	04п03-2022-ПЗУ		
						г. Смоленск,ул. Аптечная, №1а, кадастровый номер земельного участка 67:27:0030828:154		
ГИП		Яковлев				Гостиница	Стадия: П	Лист: 1	Листов:
Разработал		Белова						
						Схема планировочной организации земельного участка	ООО "Современные технологии" тел. 8-920-308-19-89	