



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
КАМЧАТСКОГО КРАЯ**

(Минэкономразвития Камчатского края)

пл. им В.И. Ленина, д. 1,
г. Петропавловск-Камчатский, 683040,
Тел/факс: (4152) 42-56-80
эл. почта: econ@kamgov.ru

14.12.2022 № 36.07/5649

На № _____ от _____

Сводное заключение Министерства экономического развития Камчатского края о соответствии инвестиционного проекта Общества с ограниченной ответственностью «Радуга-дуга» «Эко-парк на сопке Мишенная в гор. Петропавловск-Камчатский» критериям масштабного инвестиционного проекта.

Предоставление государственной поддержки инвесторам, реализующим инвестиционные проекты на территории Камчатского края, осуществляется в соответствии с Законом Камчатского края от 22.09.2008 № 129 «О государственной поддержке инвестиционной деятельности в Камчатском крае», который устанавливает гарантии, формы и условия предоставления государственной поддержки инвестиционной деятельности в Камчатском крае, и регулирует отдельные вопросы, связанные с реализацией региональных инвестиционных проектов.

Государственная поддержка инвестиционной деятельности в Камчатском крае в форме нефинансовых мер осуществляется несколькими механизмами, в том числе путем признания инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом в Камчатском крае в целях предоставления инвестору земельного участка для реализации данного проекта в аренду без процедуры проведения торгов.

В соответствии с постановлением Правительства Камчатского края от 31.08.2015 № 312-П «Об утверждении положения о признании инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом в Камчатском крае» (далее – Положение) в Министерство экономического развития Камчатского края (далее – Министерство) обратилось Общество с ограниченной ответственностью «Радуга-дуга» (далее – ООО «Радуга-дуга») с заявлением о рассмотрении инвестиционного проекта ««Эко-парк на сопке Мишенная в гор. Петропавловск-Камчатский» (далее –

Инвестиционный проект), претендующего на признание масштабным инвестиционным проектом.

В соответствии со статьей 4 Закона Камчатского края от 30.07.2015 № 662 «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых на территории Камчатского края предоставляются земельные участки в аренду без проведения торгов» (далее – Закон), установлены следующие критерии, которым одновременно должен соответствовать масштабный инвестиционный проект для предоставления земельного участка в аренду юридическому лицу без проведения торгов в целях реализации этого проекта:

1) соответствие приоритетам, целям и задачам, определенным в документах стратегического планирования Камчатского края, в документах стратегического планирования муниципального образования в Камчатском крае, на территории которого планируется осуществить реализацию этого проекта;

2) согласованность с документами территориального планирования регионального или муниципального уровня и (или) документацией по планировке территории;

3) наличие объема инвестиций не менее определенных законом значений.

Данные об Инициаторе проекта.

Инициатором инвестиционного проекта ««Эко-парк на сопке Мишенная в гор. Петропавловск-Камчатский» является ООО «Радуга-дуга» (ИНН 4101190450, ОГРН 1194101005383).

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра юридических лиц ФНС России предприятие зарегистрировано 16.03.2021 по адресу: 683002, г. Петропавловск-Камчатский город, Виталия Кручины улица, дом 10/6, квартира 50.

Уставной капитал общества составляет 100 000 рублей, учредителями являются Небесная Янна Владимировна – доля в уставном капитале 50 000 рублей (50% доли в уставном капитале) и Головачко Владимир Ильич – доля в уставном капитале 50 000 рублей (50% доли в уставном капитале).

Генеральный директор ООО «Радуга-дуга» - Головачко Владимир Ильич.

Основной вид экономической деятельности предприятия «49.31.25 Перевозка пассажиров фуникулерами, подвесными канатными дорогами и подъемниками, являющимися частью городской или пригородной транспортной системы».

Краткое описание проекта.

Цель проекта состоит в оснащении живописной территории оборудованием (без нарушения природного ландшафта) с целью оказания широкого спектра туристических услуг и досуга жителей Камчатского края и туристов, посещающих Камчатский полуостров, в т.ч.:

- аренда гриль-домиков, кафетерий с видом на Авачинскую бухту и на вулканы;
- горные качели, зип-лайн центр;
- аренда жилых модулей (гостевые беседки);
- круглогодичные трассы для тюбинга, детские подъемники;
- эко-тропа протяженностью более 200м, живописные смотровые площадки.

Все услуги будут предоставляться обособленно и независимо друг от друга:

В процессе реализации Инвестиционного проекта планируется строительство здания кафетерия, закуп материалов и соответствующего оборудования, оформление прав на земельный участок, необходимый для установки парковой зоны, найм и обучение персонала с целью оказания услуг в соответствии с законодательством РФ в сочетании с высоким уровнем сервиса.

Особенностью настоящего Инвестиционного проекта является его экологическая направленность. Технологии и процессы установки гриль-беседок, укладки пешеходных дорожек запланированы с использованием экологически чистых натуральных материалов, не требуют дополнительного вмешательства в ландшафт рассматриваемой территории и проведения существенных земельных работ, что позволит сохранить тот уровень самобытности и природной красоты Камчатской природы, каким он представлен в настоящее время.

Общая стоимость проекта (инвестиций) составляет – 73 123,17 тыс. руб.

Общее количество штатных единиц (сотрудников), создаваемых в рамках проекта – 21 человек.

В рамках осуществления проекта ООО «Радуга-дуга» планирует ведение деятельности по ОКВЭД:

68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

93.29.1 Деятельность парков отдыха и пляжей

93.29.9 Деятельность зрелищно-развлекательная прочая, не включенная в другие группировки

56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания.

Общая стоимость проекта: 73 123,17 тыс. рублей.

Основные конкурентные преимущества:

- отсутствие схожих оснащенных парковых зон в г. Петропавловск-Камчатский и на территории Камчатского края в целом;
- социальная направленность проекта;
- доступная цена реализации услуг;
- наличие детского игрового комплекса, предусмотренного проектом;
- ориентация на качественный и безопасный сервис.

Срок реализации проекта:

Инвестиционная фаза: декабрь 2019 – июнь 2025 года. Данная фаза включает в себя получение статуса резидента Свободного порта Владивосток, оформление прав на земельный участок, финансирование строительства здания кафетерия и приобретения комплексов гриль-домиков, качелей, веревочного парка и соответствующего оборудования, строительно-монтажных работы, обучение и найм персонала. Главным этапом инвестиционной фазы является получение статуса Масштабного инвестиционного проекта Камчатского края.

Эксплуатационная фаза: июль 2025 года – бессрочно. Запуск проекта запланирован несколькими этапами, начиная с июня 2023г. по июнь 2025г.

Ликвидационная фаза – не предусмотрена.

Планируемые финансовые показатели проекта представлены в таблице:

№ п/п	Наименование показателя	Значение
1	Простой срок окупаемости, лет	7,2
2	Внутренняя норма рентабельности (IRR), %	18,9%
3	Ставка дисконтирования, % годовых	15%
4	Срок прогнозирования с момента первоначальных инвестиций (1 кв. 20), лет	10 (40 кварталов)
5	Чистая текущая стоимость проекта (NPV), тыс. руб.	7 680,95
6	Дисконтированный срок окупаемости, лет	9,6
7	Минимальное положительное значение Ebitda за 4 квартала на эксплуатационной фазе, тыс. руб.	1 517,0
8	Среднее значение Ebitda за 4 квартала на эксплуатационной фазе, тыс. руб.	19 252,0
9	Среднее Debt/Ebitda на эксплуатационной фазе	2,62
10	Минимальный DSCR за период погашения финансовых обязательств	1,60
11	Общая сумма налогов (региональный бюджет), тыс. руб.	7 283,43
12	Общая сумма налогов (федеральный бюджет), тыс. руб.	2 858,44
13	Общая сумма отчислений во внебюджетные фонды, тыс. руб.	2 760,81
14	Размер инвестиций на одно рабочее место, тыс. руб.	3 482,05
15	Производительность труда на 1 сотрудника, тыс. руб.	5,15

Для реализации проекта ООО «Радуга-дуга» уже были осуществлены необходимые мероприятия по оформлению в аренду двух земельных участков 41:01:0010117:11357 и 41:01:0010117:12000.

Для реализации Инвестиционного проекта необходимо выделение земельного участка в кадастровом квартале 41:01:0010117 площадью не менее 25 774 кв.м. в соответствии со Схемой границ земельного участка, представленной в бизнес-плане.

Заключение Министерства имущественных и земельных отношений Камчатского края (от 16.11.2022 № 60.03/3627).

Рассмотрев обращение Министерства экономического развития Камчатского края о подготовке заключения по заявлению ООО «Радуга-дуга» о признании Инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом в Камчатском крае, Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края сообщило, что, земельный участок, указанный на схеме, приложенной к заявлению ООО «Радуга-дуга», в собственности Камчатского края не находится, в связи с чем заключение о возможности предоставления данного земельного участка в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта, в соответствии с подпунктом «в». пункта 2 части 3 Положения не требуется.

Заключение органа местного самоуправления (администрации Петропавловск–Камчатского городского округа от 02.12.2022 № 010101/2089/22).

Рассмотрев запрос Министерства экономического развития Камчатского края администрация Петропавловск-Камчатского городского округа (далее –

администрация ПКГО) подготовила заключение, содержащее нижеследующие выводы.

1. О соответствии инвестиционного проекта приоритетам, целям и задачам, определенным в документах стратегического планирования и (или) программах комплексного социально-экономического развития Петропавловск-Камчатского городского округа.

В соответствии с распоряжением Правительства Камчатского края от 22.03.2011 № 122-РП «Об утверждении Стратегии развития туризма в Камчатском крае на период до 2025 года» территория Петропавловск-Камчатского городского округа является опорной туристической зоной Камчатского края, что предполагает необходимость активного развития туристской инфраструктуры.

Согласно пункту 2.1 раздела 2 Стратегии социально-экономического развития Петропавловск-Камчатского городского округа на период до 2030 года, утвержденной Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 08.11.2019 № 206-нд, создание туристско-рекреационной инфраструктуры является одним из долгосрочных приоритетов и целевых ориентиров социально-экономического развития городского округа до 2030 года.

Инвестиционный проект соответствует целям и задачам муниципальной программы «Развитие экономики, межрегиональной и международной деятельности Петропавловск-Камчатского городского округа», утвержденной постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2016 № 1982.

2. О согласованности инвестиционного проекта:

2.1. С документами территориального планирования.

В соответствии со Схемой функционального зонирования, входящей в состав Генерального плана Петропавловск-Камчатского городского округа, утвержденного решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 23.12.2009 № 697-р «О корректировке Генерального плана Петропавловск-Камчатского городского округа и утверждении его в новой редакции» (в редакции решения Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 25.12.2019 № 218-нд), испрашиваемая территория расположена в 3 функциональных зонах: «Зона рекреационного назначения», «Зона производственного использования», «Зона зеленых насаждений общего пользования».

Зоны зеленых насаждений общего пользования, зоны рекреационного назначения, предусмотренные в Генеральном плане, относятся к зонам отдыха (рекреации). В состав зон городских зеленых насаждений общего пользования включены городские парки отдыха, скверы (жилых районов и городские), бульвары, ландшафтные парки и прочее.

Градостроительными нормативами в границах зон зеленых насаждений, рекреационных зон не предусматривается размещение самостоятельных объектов, не связанных с объектом отдыха.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Так, согласно Схеме комплексной оценки территории, входящей в состав Генерального плана, большая часть рассматриваемой территории неблагоприятна и ограниченно благоприятна для строительства с уклонами поверхности более 20-30 %, частично неблагоприятна для строительства с уклонами поверхности более 30%.

Исходя из вышеизложенного, следует, что реализация Инвестиционного проекта не соответствует документам территориального планирования – положениям действующего Генерального плана.

2.2. С документацией по планировке территории.

В отношении территории, на которой планируется реализация Инвестиционного проекта, решение о подготовке документации по планировке территории не принималось, документация не разрабатывалась.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о невозможности установления соответствия Инвестиционного проекта документации по планировке территории, в связи с ее отсутствием.

2.3. С документами градостроительного зонирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Петропавловск-Камчатского городского округа, утвержденными Решением Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 № 294-нд, земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010117:11357, 41:01:0010117:12000 расположены в территориальной зоне к1 (зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения), земельный участок с условным номером ЗУ1 расположен частично в территориальной зоне к1 (зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения), частично в территориальной зоне ж2 (зона застройки индивидуальными жилыми домами).

В территориальной зоне к1 предусматриваются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующие Инвестиционному проекту:

- «общественное питание (4.6)»;
- вспомогательный вид разрешенного использования «площадки для занятий спортом (5.1.3)».

В территориальной зоне ж2 предусматриваются основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующие инвестиционному проекту «Эко-парк на сопке Мишенная в г. Петропавловск-Камчатский»:

- «общественное питание (4.6)»;
- «площадки для занятий спортом (5.1.3)»;
- «оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4).

В данных территориальных зонах размещение парков, скверов не предусмотрено.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что Инвестиционный проект не соответствует документами градостроительного зонирования.

2.4. О возможности предоставления земельного участка, указанного в заявлении, в аренду без проведения торгов в целях реализации инвестиционного проекта.

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации.

Положениями статьи 39.16 ЗК РФ, предусмотрены основания для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Так, в порядке межведомственного взаимодействия, при рассмотрении заявления ООО «Радуга-Дуга», администрацией ПКГО запрошены выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости – земельных участках с кадастровыми номерами 41:01:0010117:11357, 41:01:0010117:12000 (далее – выписки из ЕГРН).

В соответствии с выписками из ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:11357 находится в собственности у частного лица, земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:12000 предоставлен ООО «Радуга-Дуга» на праве аренды.

На сегодняшний день, земельный участок с условным номером :ЗУ1 не сформирован, находится в двух территориальных зонах, в связи с этим, невозможно рассмотреть вопрос о предоставлении данного земельного участка в аренду, без проведения торгов для испрашиваемого вида деятельности.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о невозможности предоставления земельного участка с условным номером :ЗУ1 для испрашиваемого вида деятельности, по обозначенным выше основаниям.

3. Информация в отношении земельного участка:

3.1. О кадастровом номере земельного участка.

В соответствии с данными представленного бизнес-плана реализация инвестиционного проекта планируется на земельных участках с кадастровыми номерами 41:01:0010117:11357, 41:01:0010117:12000 и на земельном участке с условным номером :ЗУ1, расположенным в границах кадастрового квартала 41:01:0010117.

В отношении земельного участка с условным номером :ЗУ1 сообщаем, что образовать данный земельный участок в предложенных границах не представляется возможным в связи с тем, что в соответствии с постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 06.04.2016 № 452 «Об элементах планировочной структуры в границах отдельных планировочных подрайонов Петропавловск-Камчатского городского округа», располагается:

– в границах квартала № 7 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, являющегося элементом планировочной структуры, не застроенным многоквартирными домами.

– в границах кварталов №№ 6, 8 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, являющимися элементами планировочной структуры, застроенными многоквартирными домами;

– в границах квартала № 8 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район – «Мишенный» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, являющегося элементами планировочной структуры, застроенным многоквартирными домами.

В соответствии с частью 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

3.2. О площади земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:11357 площадью 3001 кв.м.;

Земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:12000 площадью 8798 кв.м.;

Земельный участок с условным номером ЗУ1, площадью 25 774 кв.м.

3.3. О категории земель, в границах которых находится испрашиваемый земельный участок.

Категория земель – земли населенных пунктов.

3.4. О муниципальном образовании в Камчатском крае, в границах которого расположен земельный участок, а также о наименовании населенного пункта, если участок расположен в границах населенного пункта.

Испрашиваемые земельные участки на которых планируется реализация Инвестиционного проекта, расположена в границах квартала № 7 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе.

3.5. О территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок, и градостроительном регламенте данной зоны (с указанием основных, дополнительных и условно-разрешенных видов разрешенного использования, установленных для данной территориальной зоны).

В соответствии с ПЗЗ, испрашиваемые земельные участки расположены в территориальной зоне к1 – зона размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения и в территориальной зоне ж2 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона к1 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для размещения объектов складирования и распределения товаров, иных объектов коммунального назначения. В данную зону включены склады, базы, автостоянки, магазины и объекты обслуживания.

В зоне размещения складских объектов, объектов оптово-розничной торговли и материально-технического снабжения устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования:

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- деловое управление (4.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- рынки (4.3);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- служебные гаражи (4.9);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

б) вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

в) условно разрешенные виды использования:

- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- проведение научных испытаний (3.9.3);
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- приюты для животных (3.10.2);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4).

Зона ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих многоквартирных и двухквартирных жилых домов этажностью не выше 3 этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения (без возможности ведения личного подсобного хозяйства).

В зоне застройки индивидуальными жилыми домами устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- общежития (3.2.4);
- бытовое обслуживание (3.3);
- здравоохранение (3.4);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
- образование и просвещение (3.5);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- государственное управление (3.8.1);
- деловое управление (4.1);
- магазины (4.4) (торговая площадь не более 1000 кв. м);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4);
- б) вспомогательные виды разрешенного использования:
 - ведение огородничества (13.1);
 - ведение садоводства (13.2);
- в) условно разрешенные виды использования:
 - дома социального обслуживания (3.2.1);
 - оказание социальной помощи населению (3.2.2);
 - медицинские организации особого назначения (3.4.3);
 - религиозное использование (3.7);
 - осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
 - религиозное управление и образование (3.7.2);
 - ветеринарное обслуживание (3.10);
 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
 - приюты для животных (3.10.2);
 - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (4.2);
 - объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 - заправка транспортных средств (4.9.1.1);
 - обеспечение дорожного отдыха (4.9.1.2);
 - автомобильные мойки (4.9.1.3);
 - ремонт автомобилей (4.9.1.4);
 - обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
 - внеуличный транспорт (7.6).

3.6. О правах на земельные участки, в том числе, если в отношении земельных участков выдано разрешение на использование в соответствии главой V.6 Земельного кодекса Российской Федерации, о существующих ограничениях (обременениях) земельных участков.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:11357 находится в собственности у частного лица, поставлен на кадастровый учет 06.10.2017, земельный участок с кадастровым номером 41:01:0010117:12000 предоставлен ООО «Радуга-Дуга» на праве аренды, поставлен на кадастровый учет 15.02.2021.

Земельный участок с условным номером :ЗУ1 не сформирован, на кадастровом учете не стоит.

3.7. Об ограничениях использования испрашиваемой территории в связи с наличием зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитные зоны, охранные зоны, зоны санитарной охраны, запретные зоны и районы, водоохранные зоны/прибрежные защитные полосы/ береговые полосы водных объектов и другие зоны); охотничьих угодий; территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также об ограничениях в использовании земельного участка в связи с видами разрешенного использования смежных или рядом расположенных земельных участков и объектов, находящихся на таких участках.

Согласно сведениям из ЕГРН, испрашиваемые земельные участки не расположены в границах зоны с особыми условиями использования территории.

3.8. О том, утверждена или разрабатывается ли в отношении территории, в границах которой расположены земельные участки, документация по планировке территории, проект межевания территории.

В отношении территории, в границы которой входят испрашиваемые земельные участки, решение о подготовке документации по планировке территории не принималось, документация не разрабатывалась.

3.9. Расположен ли земельный участок в границах территории опережающего социально-экономического развития «Камчатка».

Рассматриваемая территория не входит в границы территории опережающего социально-экономического развития «Камчатка».

Вывод о возможности предоставления земельного участка, указанного в заявлении, в аренду без проведения торгов в целях реализации масштабного инвестиционного проекта.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о соответствии Инвестиционного проекта критериям масштабного инвестиционного проекта в границах земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:12000.

В отношении земельного участка с условным номером :ЗУ1 сообщаем, что образовать данный земельный участок в предложенных границах не представляется возможным в связи с тем, что в соответствии с постановлением администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 06.04.2016 № 452 «Об элементах планировочной структуры в границах отдельных планировочных подрайонов Петропавловск-Камчатского городского округа», располагается:

– в границах квартала № 7 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, являющегося элементом планировочной структуры, не застроенным многоквартирными домами.

– в границах кварталов №№ 6, 8 планировочного подрайона 3.2.1. Жилой район – «Сероглазка» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, являющимися элементами планировочной структуры, застроенными многоквартирными домами;

– в границах квартала № 8 планировочного подрайона 3.2.2. Жилой район – «Мишенный» Северного городского планировочного района в Петропавловск-Камчатском городском округе, являющегося элементами планировочной структуры, застроенным многоквартирными домами.

В соответствии с частью 3 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации образование земельных участков в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод **о соответствии Инвестиционного проекта критериям масштабного инвестиционного проекта в границах земельного участка с условным номером :ЗУ1 после утверждения проекта межевания территории.**

Заключение отраслевого органа (Министерства строительства и жилищной политики Камчатского края от 30.11.2022 № 32/5830).

Министерство строительства и жилищной политики Камчатского (далее – Минстрой Камчатского края), рассмотрел бизнес-план Инвестиционного проекта, претендующего на признание масштабным инвестиционным проектом. В соответствии с подпунктом «в» пункта 2 части 3 Положения Минстрой Камчатского края уполномочен давать заключения о согласованности инвестиционного проекта с документами территориального планирования регионального уровня и (или) документацией по планировке территории в отношении объектов регионального значения в случае, если земельный участок находится в государственной собственности Камчатского края.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости и публичной кадастровой карты Росреестра земельные участки с кадастровыми номерами 41:01:0010117:11357 и 41:01:0010117:12000, а также земельный участок 41:01:0010117, указанный на схеме, приложенной к заявлению ООО «Радуга-дуга», и необходимый для реализации масштабного инвестиционного проекта, не находятся в собственности Камчатского края, в связи с тем, заключение Министерства о согласованности Инвестиционного проекта с документами территориального планирования регионального уровня не требуется.

Вместе с тем, Министерство считает, что реализация данного проекта позволит раскрыть рекреационный и туристический потенциал сопки Мишенная как наиболее популярного места для проведения прогулок и пикников среди местных жителей и гостей Камчатского края.

В соответствии с протоколом заседания отраслевой группы Инвестиционного совета в Камчаткам крае по развитию строительства от 08.12.2022 № Пр32-20

Инвестиционный проект ООО «Радуга-дуга» **признан соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта** в Камчатском крае, предусмотренным статьей 4 Закона **при обязательном условии** разработки ООО «Радуга-дуга» и утверждения совместно с Администрацией ПКГО в соответствии со ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации проекта **межевания территории** в отношении испрашиваемой территории, на которой планируется реализация инвестиционного проекта.

Выводы.

На основании анализа представленных документов можно сделать следующие выводы.

Администрацией ПКГО сделан вывод о соответствии Инвестиционного проекта **критериям масштабного инвестиционного проекта в границах земельного участка с кадастровым номером 41:01:0010117:12000.**

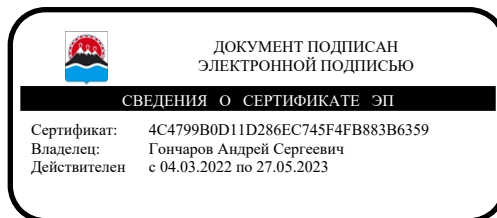
В отношении земельного участка с условным **номером:3У1** сообщается о невозможности образования данного земельного участка в предложенных границах.

В то же время, администрация ПКГО полагает, что признание Инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом Камчатского края **возможно после утверждения проекта межевания территории.**

Протоколом заседания отраслевой группы Инвестиционного совета в Камчатском крае по развитию строительства от 08.12.2022 № Пр-32-20 Инвестиционный проект признан соответствующим критериям масштабного инвестиционного проекта в Камчатском крае, предусмотренным статьей 4 Закона **при обязательном условии** разработки ООО «Радуга-дуга» и утверждения совместно с Администрацией ПКГО в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации проекта **межевания территории** в отношении испрашиваемой территории, на которой планируется реализация инвестиционного проекта.

Учитывая вышеизложенное, Министерство экономического развития Камчатского края считает возможным вынесение вопроса об установлении соответствия Инвестиционного проекта критериям масштабного инвестиционного проекта и признании Инвестиционного проекта масштабным инвестиционным проектом на заседание Инвестиционного совета в Камчатском крае, а подготовку распоряжения Губернатора Камчатского края о предоставлении земельного участка, необходимого для реализации инвестиционного проекта, обеспечить после утверждения Администрацией Петропавловск-Камчатского городского округа разработанного ООО «Радуга-дуга» в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации проекта межевания территории в отношении испрашиваемой территории, на которой планируется реализация инвестиционного проекта.

Министр



А.С. Гончаров