

Акционерное общество  
«Газпром газораспределение Калуга»  
(АО «Газпром газораспределение Калуга»)

**Филиал в г. Калуге**

Заместителю  
начальника Управления  
архитектуры, градостроительных и  
земельных отношений г. Калуги

ул. Инженерная, д. 10, г. Калуга,  
Калужская область, Российская Федерация, 248021  
тел.: +7 (4842) 55-02-34, факс: +7 (4842) 55-02-34  
e-mail: filial.kaluga@kalugaobigaz.ru

Д.А. Шмакову

ОКПО 03271389, ОГРН 1024001338206, ИНН 4000000015, КПП 402802001

07 ИЮЛ 2021

№ 00-03/443

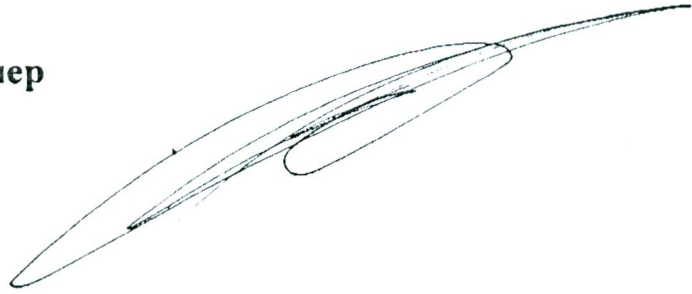
на № 6746/06-21 от 22.06.2021

*О возможности использования земельных участков*

**Уважаемый Дмитрий Алексеевич!**

На Ваш запрос о предоставлении информации о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям газораспределения на земельных участках с к.н.: 40:25:000130:3337, 40:25:000130:3339 по адресу: г. Калуга, д. Мстихино, филиал АО «Газпром газораспределение Калуга» в г. Калуге сообщает: подключение к сетям газораспределения возможно от газопровода низкого давления Д-110мм по ул. Горная, д. Мстихино, г. Калуга.

Главный инженер



А.В. Червяков

Д.С. ДАВЫДОВ  
ДОВ. №45 ОТ 30.12.2020Г

# НЕЗАВИСИМАЯ ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВА

## ОТЧЕТ № 08/02-28

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НАЧАЛЬНОЙ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ  
ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,  
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ АУКЦИОНА  
НА ПРАВО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

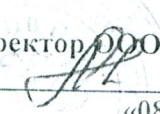
адрес объекта (земельного участка):  
Калужская область, город Калуга,  
деревня Мстихино.

ЗАКАЗЧИК: Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Калуги.

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АКТИВ Плюс».

дата проведения оценки: 26 июня 2021 года.

дата составления отчета: 08 июля 2021 года.

УТВЕРЖДАЮ:  
Директор ООО «АКТИВ Плюс»  
  
/Цунсков А. А./  
«08» июля 2021 год.

Заместителю начальника  
управления архитектуры, градостроительства и  
земельных отношений города Калуги  
г-же Ковтун Ю.В.

*Уважаемая Юлия Вадимовна!*

Согласно муниципального контракта № МЗ-2021-02-008118 от 05 февраля 2021 г. оценщики ООО «АКТИВ Плюс» произвели оценку недвижимого имущества (земельного участка), расположенного в городе Калуге и провели определение рыночной стоимости начальной годовой арендной платы за земельный участок находящийся в государственной собственности, при проведении аукциона на право заключения договора аренды.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод, что:

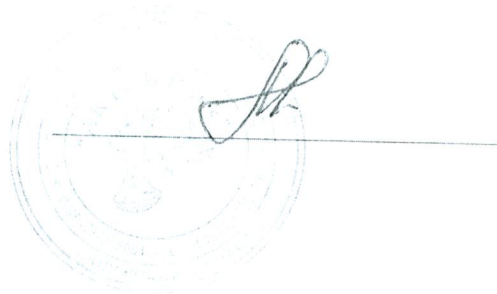
- ✓ итоговая величина рыночной стоимости начальной годовой арендной платы при продаже на торгах права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 1 073 м<sup>2</sup>, адрес объекта: г. Калуга, д. Мстихино (кадастровый № 40:25:000130:3337)), по состоянию на 26 июня 2021 г. составляет округленно:

**102 000 (Сто две тысячи) рублей.**

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Директор ООО «АКТИВ Плюс»  
Член саморегулируемой организации  
оценщиков - «СМАО»  
Нунсков Андрей Александрович  
08 июля 2021 года.  
Контактный телефон: 8-910-916-16-60.  
8 (4842) 53-10-39.  
e-mail: activeplus@yandex.ru





## Калуга облводоканал

ИНН 4027001552  
Р/счет 40602810100000000052  
ООО Банк «Элита» г.Калуга  
к/с 30101810500000000762  
БИК 042908762

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
Калужской области  
«КАЛУГАОБЛВОДОКАНАЛ»

248002, г.Калуга, ул.С.-Щедрина,80  
тел.: +7 (4842) 57-01-40  
факс: +7 (4842) 73-03-86  
e-mail: voda@kalugavoda.ru

Исх.№ 282 от 07.07.2021  
На исх.№ 6745/06-21 от 22.06.2021

Ответ на межведомственный запрос

Заместителю начальника управления  
архитектуры, градостроительства и  
земельных отношений города Калуги  
Д.А. Шмакову

248021, г.Калуга, ул.Московская, д.188  
тел./факс: 70-11-66, 55-11-07  
e-mail: uagizo@kaluga-gov.ru

Уважаемый Дмитрий Алексеевич!

Государственное предприятие Калужской области «Калугаоблводоканал» (далее – ГП «Калугаоблводоканал», предприятие), рассмотрев межведомственный запрос о предоставлении информации, в соответствии с пп.4 п.3 ст.39.11 Земельного кодекса РФ, о технических условиях подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающих предельную свободную мощность существующих сетей, максимальную нагрузку и сроки подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, о сроке действия технических условий, о плате за подключение (технологическое присоединение), при подготовке и организации аукциона по земельным участкам с кадастровыми номерами 40:25:000130:3337, 40:25:000130:3339 по адресу: г.Калуга, д.Мстихино, цель использования – строительство, сообщает следующее.

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон), «Правилами холодного водоснабжения и водоотведения», утвержденными постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644, Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83, в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности для подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, на основании договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и (или) водоотведения. Порядок заключения и исполнения указанного договора, существенные условия такого договора, права и обязанности сторон определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Запрашиваемая информация предоставляется при условии направления в адрес ГП «Калугаоблводоканал» заявления о заключении договора о подключении к сетям водоснабжения и (или) водоотведения с выдачей «условий подключения» на подключение (технологическое присоединение) строящегося объекта на земельном участке, с указанием максимальной нагрузки, в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 №83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», а также полного пакета документов, предусмотренного п.8 указанных правил.

Ближайшая централизованная сеть холодного водоснабжения Ду110мм, состоящая на праве хозяйственного ведения ГП «Калугаоблводоканал», проходит в районе пр.Домостроителей д.Мстихино г.Калуги, ориентировочно на расстоянии около 140 п.м. от границ испрашиваемых земельных участков. Резерв свободной мощности (пропускной способности сетей и сооружений) и резерв мощности по

производству соответствующего ресурса, необходимых для осуществления холодного водоснабжения объектов, имеется.

Ввиду отсутствия централизованных сетей канализации в районе границ испрашиваемых земельных участков, водоотведение от объектов капитального строительства возможно будет выполнить в водонепроницаемый колодец-накопитель или иное альтернативное сооружение, предназначенное для сбора сточных вод, объемом не менее объема суточного расхода ресурса, расположенное в границах земельного участка, с соблюдением норм СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест» раздел.2.3, относительно существующих соседних домовладений и капитальных строений.

В силу части 13 статьи 18 Закона плата за подключение (технологическое присоединение) будет рассчитана организацией, осуществляющей холодное водоснабжение и водоотведение, исходя из установленных тарифов на подключение, с учетом величины подключаемой нагрузки и расстояния от точки подключения объекта капитального строительства заявителя до централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения в соответствии с приказом министерства конкурентной политики Калужской области от 16 ноября 2020г. № 197-РК «Об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам водоснабжения и водоотведения Государственного предприятия Калужской области «Калугаоблводоканал» в отношении заявителей, величина подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов которых не превышает 40 куб.м. в сутки, на 2021год».

В случае если на момент обращения о заключении договора о подключении отсутствует техническая возможность подключения (технологического присоединения) объекта к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения, подключение (технологическое присоединение) может быть осуществлено в соответствии с п. 101 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 №644, при условии выполнения мероприятий, обеспечивающих техническую возможность подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства Заявителя (создание необходимых объектов инженерной инфраструктуры для подключения Объекта в указанных нагрузках и точках подключения на границах земельного участка заявителя и общесистемные мероприятия по увеличению мощности, производительности и пропускной способности систем водоснабжения и водоотведения, включая строительство новых объектов водоснабжения и водоотведения).

В соответствии с постановлением Правительства Калужской области от 07 июня 2017 № 345 «О внесении изменений в постановление Правительства Калужской области от 29.09.2014 №572 «Об установлении уровня подключаемой (присоединяемой) нагрузки объектов к централизованным системам водоснабжения и (или) водоотведения», плата за подключение (технологическое присоединение) объекта лица, обратившегося в регулируемую организацию с заявлением о заключении договора о подключении к централизованным системам холодного водоснабжения и (или) водоотведения, с требуемой нагрузкой более 40куб.м. в сутки, будет установлена министерством конкурентной политики Калужской области в индивидуальном порядке.

Размер платы за подключение будет установлен с учетом расходов на увеличение мощности (пропускной способности) централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе расходов на реконструкцию и (или) модернизацию существующих объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

Срок действия условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения три года с даты их выдачи.

Сроки подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - в течение 18 месяцев с момента заключения договора на технологическое присоединение.

Руководитель производственно-  
технологического департамента



Е.А.Гаврилина

*Л.В. Родионова*

Управление архитектуры,  
градостроительства и земельных  
отношений города Калуги  
Отдел ведения  
информационной системы  
обеспечения градостроительной  
деятельности

Начальнику отдела оформления  
земельных участков под строительство и  
иные цели

Л.В.Родионовой

### Служебная записка

28.06.2021 № 1571  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Уважаемая Лариса Вячеславовна!**

На запрос о представлении сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Калуга» от 22.06.2021 вх. № 1486, отдел ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности сообщает следующее.

В соответствии со статьей 16 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Калуга», утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 № 247 (далее-Правила), земельный участок с кадастровым номером 40:25:000130:3337 расположен в пределах территориальной зоны Ж-5 - зона застройки индивидуальными жилыми домами, со статьей 17 Правил в пределах зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности: санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.

#### **ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МАКСИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МИНИМАЛЬНЫЕ) РАЗМЕРЫ ЗУ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ЗОНЕ Ж-5**

| Наименование<br>вида<br>разрешенного<br>использования | Минимальная<br>площадь ЗУ<br>(кв. м) | Максимальная<br>площадь ЗУ<br>(кв.м.) | Минимальный<br>отступ от<br>границ<br>земельных<br>участков в<br>целях<br>определения<br>мест<br>допустимого<br>размещения<br>зданий,<br>строений,<br>сооружений, за<br>пределами<br>которых<br>запрещено<br>строительство<br>зданий, | Максимальный<br>процент<br>застройки<br>(%) | Предельное<br>количество<br>этажей |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|---|---|------------------------------------|
|   |                                      |                                       |   |   |                                    |

|   |   |   | строений,<br>сооружений (м)   |    |   |
|---|---|---|---|----|---|
| Основные виды разрешенного использования          |   |   |   |    |   |
| Для индивидуального жилищного строительства       | 400   | 3000  | 3   | 50 | 3 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1320 (для дошкольной образовательной организации)<br>2200 (для общеобразовательной организации) | 19000 (для дошкольной образовательной организации)<br>36000 (для общеобразовательной организации) | 6 (от границ не смежных с красными линиями улиц и проездов);<br>25 (от границ смежных с красными линиями магистральных улиц до объектов начального и среднего общего образования) | 50 | 3 |
| Объекты культурно-досуговой деятельности          | 1000  | 1500  | 6   | 60 | 3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание          | 500   | 1500  | 3   | 50 | 3 |
| Предпринимательство                               | 200   | 2000  | 3   | 60 | 3 |
| Площадки для занятий спортом                      | 50  | 2000  | Отсутствуют ОКС, не подлежат установлению   |    |   |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание            | 500   | 1000  | 3   | 40 | 2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка              | 300   | 1000  | 3   | 80 | 3 |

|   |  |  |  |                 |            |
|---|--|--|--|-----------------|------------|
| Бытовое обслуживание  | 200  | 1000   | 3  | 70              | 3          |
| Социальное обслуживание   | 1000   | 3000   | 5  | 50              | 3          |
| Ведение огородничества  | 200 (для одного огородного участка)  | 3000 (для одного огородного участка)   | Отсутствуют ОКС, не подлежит установлению                          |                 |            |
| Ведение садоводства   | 400 (для одного садового участка)  | 3000 (для одного садового участка)   | 3  | 50              | 3          |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 400 (для одного приусадебного земельного участка)  | 3000 (для одного приусадебного земельного участка)                                     | 3  | 50              | 3          |
| Общественное управление   | 500  | 1500   | 3  | 40              | 3          |
| Блокированная жилая застройка   | 200 (на одну блок-секцию)  | 399 (на одну блок-секцию)  | 3  | 50              | 3          |
|   |  |  | 0 со стороны смежных блок-секций                                   |                 |            |
| Хранение автотранспорта   | 24 (для гаража боксового типа на 1 машину)<br>1000 (для иного гаража);<br>200 (для открытой стоянки) | 2000 (для гаража, за исключением гаража боксового типа)<br>2000 (для открытой стоянки) | 1 (для гаража боксового типа на 1 машину);<br>3 (для иного гаража) | 70 (для гаража) | 3          |
| Условно разрешенные виды использования                                    |  |  |  |                 |            |
| Малоэтажная   | 1500   | 10000  | 3  | 50              | 4 (включая |

|                                    |  |  |  |             |
|------------------------------------|--|--|--|-------------|
| многоквартирная<br>жилая застройка |  |  | 0 со стороны<br>глухой<br>наружной<br>противопожарн<br>ой стены 1-го<br>типа-<br>брандмауэра<br>при условии<br>примыкания<br>жилых домов<br>друг к другу<br>брандмауэрны<br>ми стенами<br>вплотную, без<br>зазоров | мансардный) |
|------------------------------------|--|--|--|-------------|

Вспомогательные виды разрешенного использования

Принимаются в соответствии с основными видами разрешенного использования и условно разрешенными видами использования, совместно с которыми осуществляются.

1. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для видов разрешенного использования «связь», «коммунальное обслуживание», «улично-дорожная сеть», «благоустройство территории», «земельные участки общего назначения», «обеспечение занятий спортом в помещениях» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования городского округа «Город Калуга».

2. Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для вида разрешенного использования «религиозное использование» устанавливаются в соответствии с СП 31-103-99. «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

3. Размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства основных видов разрешенного использования «историко-культурная деятельность» настоящими Правилами не устанавливаются.

4. Обязательно применение предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, общих для всех территориальных зон, установленных статьей 20, в том числе разделами 1, 1.1., 1.2. и 1.3. настоящих Правил.

**Приложение:** на 2 л. в 1 экз.

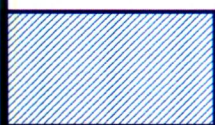
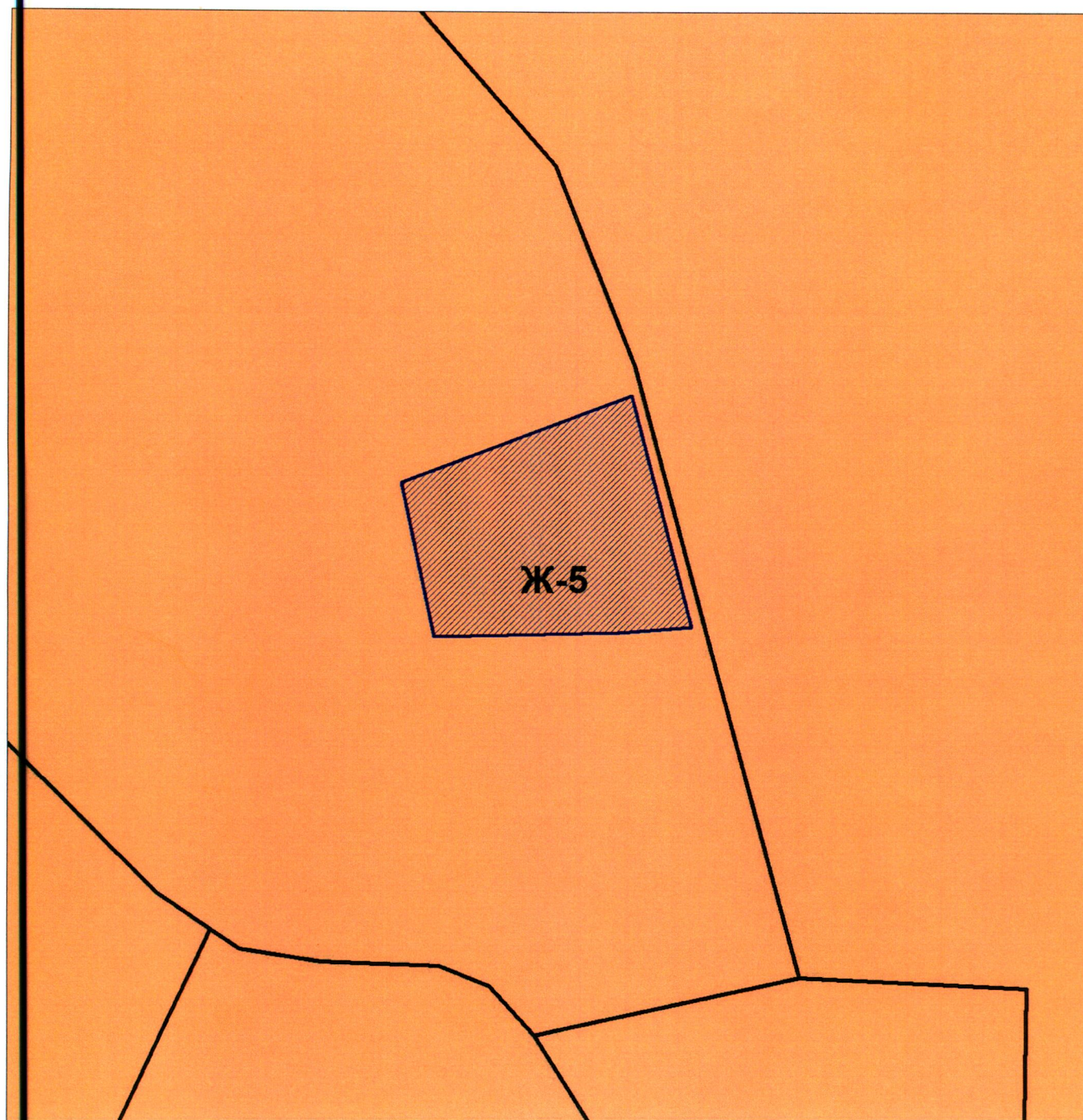
**Начальник отдела ведения  
информационной системы обеспечения  
градостроительной деятельности**



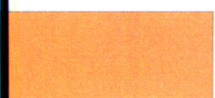
**А.А.Тропин**

Выкопировка из Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калуга",  
утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 №247

Статья 16. Карта градостроительного зонирования.



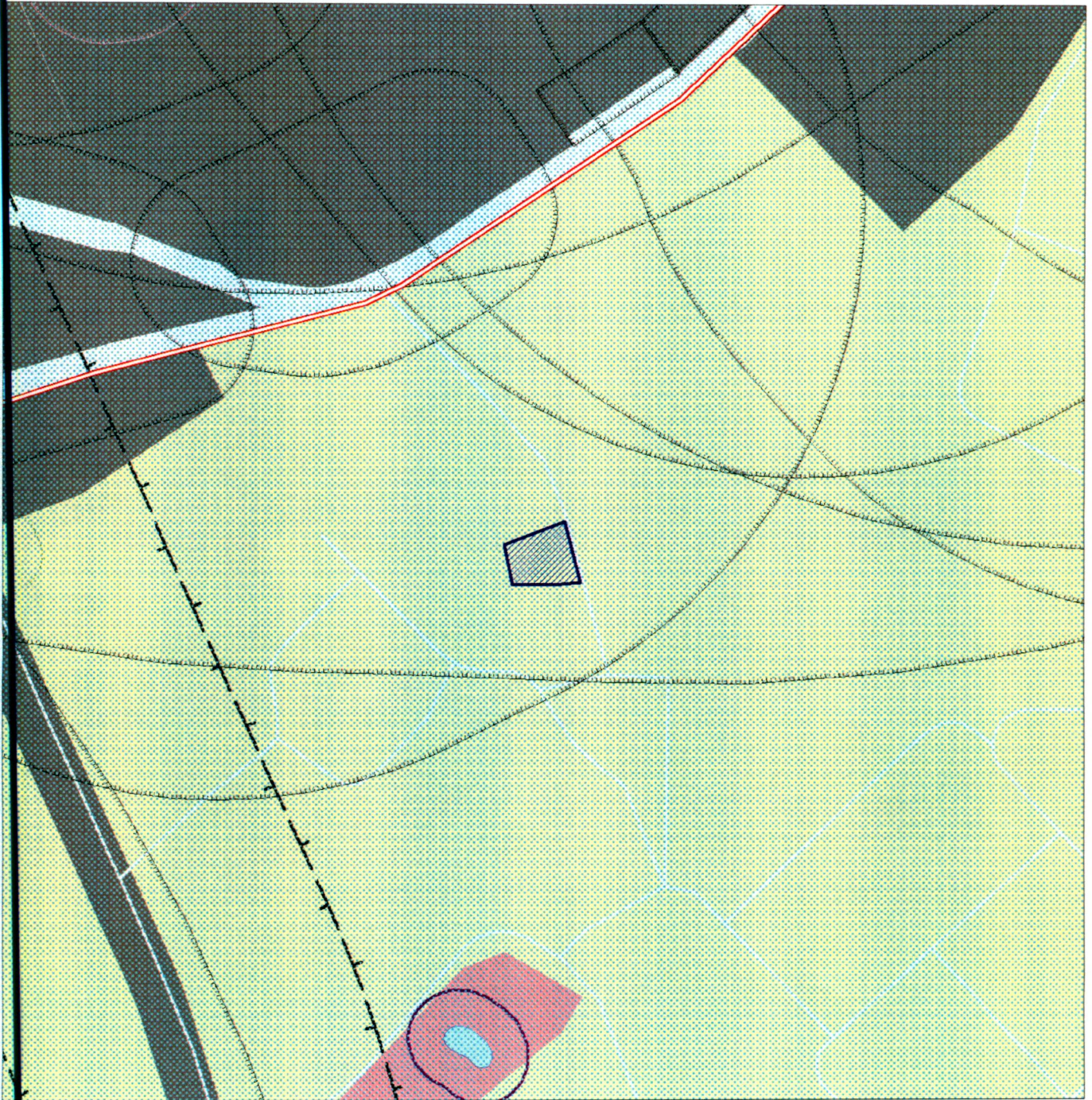
Земельный участок с кадастровым номером 40:25:000130:3337



Ж-5 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Выкопировка из Правил землепользования и застройки городского округа "Город Калуга", утвержденных решением Городской Думы города Калуги от 14.12.2011 №247

Статья 17. Карта зон с особыми условиями использования территории по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности



Земельный участок с кадастровым номером 40:25:000130:3337



санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов