

Общество с ограниченной ответственностью «СКАТ»

деревня Большое Куземкино Кингисеппского района Ленинградской области, микрорайон Центральный, дом 20

Исх. № 3 от 02 апреля 2026 г.

**В Ленинградский областной комитет
по управлению государственным имуществом**

от Общества с ограниченной ответственностью «СКАТ»
(ООО «СКАТ»)

в лице Директора

Кулагина Павла Витальевича

Адрес: 188475, Ленинградская область,

Кингисеппский район,

д. Б.Куземкино, мкр. Центральный, д.20

тел 8-921-408-00-65,

E-mail: ooo.sk47@mail.ru



ХОДАТАЙСТВО О ПЕРЕВОДЕ ЗЕМЕЛЬ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ОДНОЙ КАТЕГОРИИ В ДРУГУЮ

Общество с ограниченной ответственностью «СКАТ» (ООО «СКАТ»), Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №10 по Ленинградской области 29.11.2021г., внесено в ЕГРЮЛ за основным регистрационным номером 1214700019335, ИНН/КПП 4707044970/470701001, ОГРН 1214700019335, р/с 40702810555000101744 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, БИК банка 044030653, к/сч 30101810500000000653, в лице директора Кулагина Павла Витальевича, действующего на основании Устава. Адрес: 188475, Ленинградская обл., Кингисеппский р-н, д. Б.Куземкино, мкр. Центральный, д.20.

Прошу перевести земельный участок, находящийся в собственности ООО «СКАТ», площадью 164607 кв.м, кадастровый номер 47:20:0619003:395, адрес: Российская Федерация, Ленинградская область, район Кингисеппский, сельское поселение Куземкинское, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, государственная регистрация права от 10.02.2026 г. №47:20:0619003:395-47/055/2026-1.

из категории земель - Земли сельскохозяйственного назначения

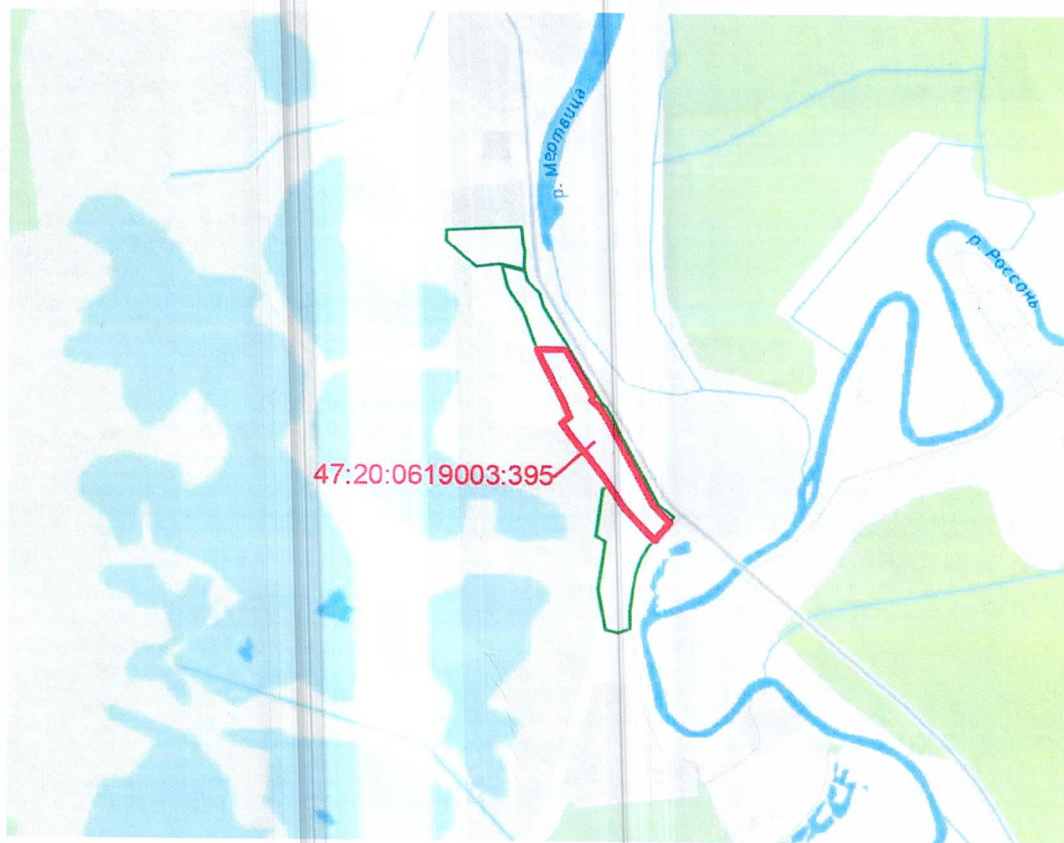
в категорию земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения авиационной и космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения

в целях: размещения «Складской комплекс»

1. Обоснование перевода земельных участков в другую категорию земель (для размещения «Складского комплекса»)

В собственности ООО «СКАТ» находится земельный участок, площадью 164607 кв.м, с кадастровым номером 47:20:0619003:395.

Согласно Генеральному плану муниципального образования, «Куземкинское сельское поселение» Кингисеппского района Ленинградской области, утверждённого постановлением Правительства Ленинградской области от 31.07.2023 № 536 на указанном земельном участке установлено функциональное зонирование «Производственная зона для размещения объектов IV-V классов опасности» (П4) (рис. 1 – отмечен красным цветом).



(Рис. 1)

В соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 17.08.2011 №257 «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Ленинградской области, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается» с изменениями от 13.10.2025, земельный участок с кадастровым номером 47:20:0619003:395 - не значится.

2. Сведения об объектах, планируемых к размещению на земельном участке.

Размещение складских объектов (рис. 2, рис. 3):

Одноэтажные большепролетные складские здания, ориентировочной общей площадью 26000 кв.м, каркасно-панельного типа. Конструктивная схема складского здания - каркас из металлических колонн высотой 9 м до низа ферм, металлических ферм (24 метра) и фахверковых конструкций.

Фундамент. Столбчатые железобетонные конструкции - глубина заложения и размеры уточняются при проектировании с учётом нагрузок и геологии участка.

Каркас. Здание каркасное, несущий остов – металлический типовой каркас из колонн. Колонны между собой связаны ригелями и связями, в верхней точке колонны связаны металлическими, большепролетными фермами заводского изготовления.

Перекрытия и покрытие. Покрытие - кровельная сэндвич-панель по металлическому фахверку, установленному на металлические фермы. Панели металлические трехслойные

кровельные типа СПКМ с утеплителем из минеральной ваты на основе базальтовых пород. Сертификат соответствия: НСОПБ.RU.ПР019/2.Н.00240. Наружные стены – навесные сэндвич-панели толщиной 150 мм.

В здании предусматриваются размещения административных помещений, санузлов и необходимых технических помещений. Проектируемое складское здание имеет прямоугольную форму с размерами в плане 48х72 метров и с разделяющей капитальной стеной между складским зданием и АБК. Этажи здания АБК соединены между собой лестницами.

Окна - стеклопакеты ПВХ. Перегородки и внутренние стены - гипсокартон по металлическому каркасу, кирпич, ячеистые блоки. Заполнение наружных стен между колоннами - ячеистыми блоками. Облицовка фасадными вентилируемыми плитками.

Потолки - подвесные. В качестве отделочных материалов предлагается к применению продукция хорошо зарекомендовавших себя на мировом и отечественном рынке фирм-производителей строительных материалов и технологий.



(Рис. 2)



(Рис. 3)

Строительство складских объектов будет осуществляться в соответствии с действующими нормами и техническими регламентами, при соблюдении норм

пожаробезопасности, санитарно-гигиенических, экологических норм, согласно разработанным проектам строительства. Количество, площадь, состав объектов, месторасположение их на данных земельных участках будет определено рабочим проектом строительства, с учетом проектируемых проездов и возможности присоединения к инженерным сетям.

3. Обоснование целесообразности размещения объекта на испрашиваемом земельном участке.

Размещение «Складского комплекса» не меняет функциональное назначение квартала, на территории которого размещается объект. Согласно карте функциональных зон генерального плана Куземкинского сельского поселения рассматриваемый земельный участок находится в зоне: «П4» - производственная зона для размещения объектов IV-V классов опасности (рис. 4). Согласно карте градостроительного зонирования в составе Правил землепользования и застройки Куземкинского сельского поселения Кингисеппского муниципального района Ленинградской области применительно к части территории, утвержденных Приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 27 февраля 2026 года №20, земельный участок находится в Производственной зоне ТП.3.1 (рис. 5).

Освоение земельного участка будет вестись с учётом имеющихся ограничений и требований законодательства по их соблюдению.

Разработка проекта и установление санитарно-защитной зоны предприятия будет выполняться на дальнейших стадиях проектирования Складского комплекса в соответствии с Правилами установления санитарно-защитных зон и использования земельного участка, расположенного в границах санитарно-защитных зон в случае необходимости установления таких зон.

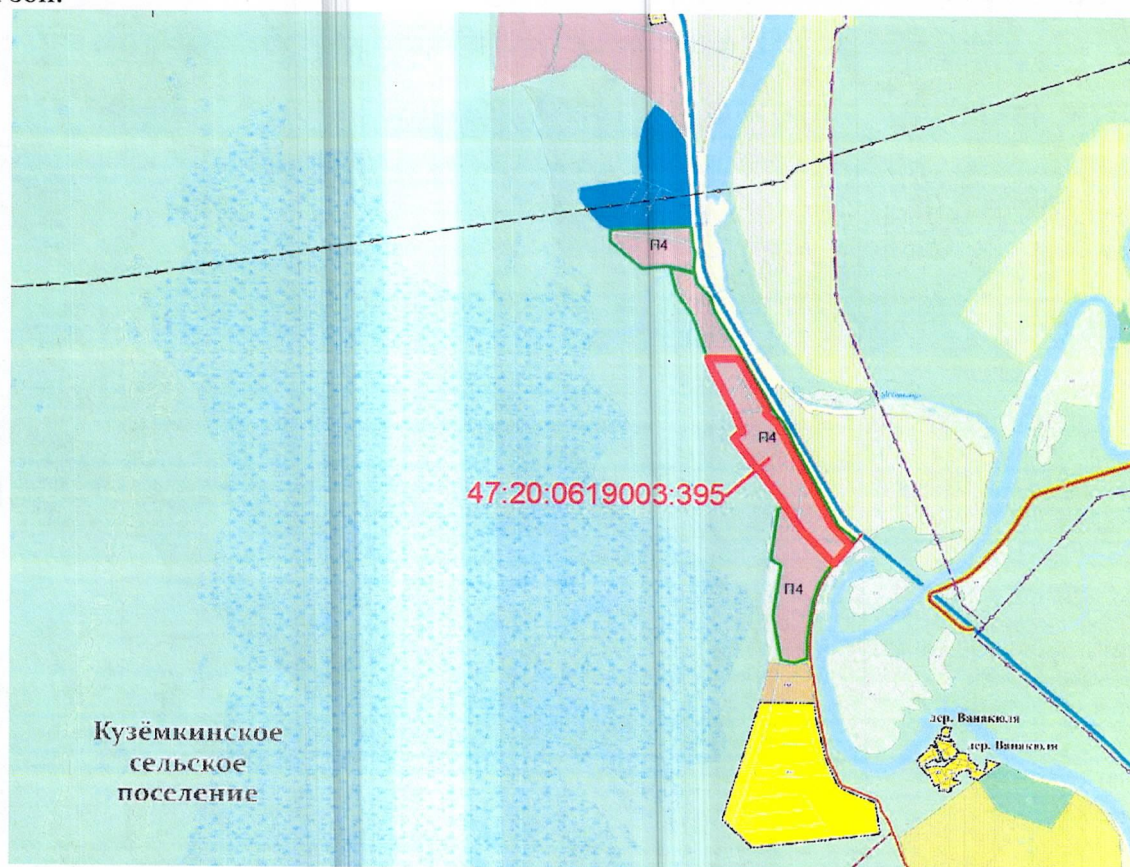


Рис.4 Выкопировка из материалов генерального плана (Карта функциональных зон) МО «Куземкинское сельское поселение»



Рис.5 Выкопировка из материалов Правил землепользования и застройки (Карта градостроительного зонирования) МО «Куземкинское сельское поселение»

Планируемое размещение «Складского комплекса» повлияет на изменение структуры занятости населения МО «Куземкинское сельское поселение», повлечёт развитие рынка труда, а также принесёт пополнение в бюджет за счёт увеличения налогооблагаемой базы.

Прирост рабочей силы будет обеспечиваться за счет привлечения квалифицированных кадров и повышения квалификации работников необходимых специальностей среди местного населения и жителей г. Кингисеппа. Часть жителей муниципального образования, которые раньше совершали трудовые поездки в Санкт-Петербург и другие районы Ленинградской области, предпочтут работу в планируемом Складском комплексе, тем самым сокращая ежедневную трудовую маятниковую миграцию.

Высокий инженерно-транспортный потенциал территории позволяет изменить основной вид использования территории земельного участка с сельскохозяйственного производства с относительно низкой нормой рентабельности на использование в складском назначении для достижения большей прибыли и соответственно налоговых отчислений в бюджет.

Вблизи от рассматриваемой территории находится крупнейший в Ленинградской области морской порт Усть-Луга и комплекс переработки этаносодержащего газа, которые являются местами приложения труда и формируют большое количество рабочих мест, а также увеличивают потребность в местах складирования и перевалки различных грузов.

4. Обоснование возможности размещения объектов на земельном участке, в том числе способов обеспечения санитарно-защитной зоны, потребности в инженерном и транспортном обеспечении в заявленных объемах.

Размещение планируемого объекта будет осуществляться с учётом установленных зон с особыми условиями использования территории и требований законодательства по их соблюдению.

Планируемый к строительству Складской комплекс оборудуется всеми необходимыми инженерными и слаботочными системами: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, вентиляция, кондиционирование, связь и охранная и пожарная сигнализация. В связи с тем, что данный объект имеет повышенный уровень пожарной опасности в

соответствии с требованием действующих норм и правил в здании складского комплекса для предотвращения пожара, а также защиты от пожара людей и материальных ценностей, предусматривается спринклерная система пожаротушения.

Основные характеристики Складского комплекса:

Класс опасности по санитарной классификации: V.

Назначение: складское.

Инженерные нагрузки: электроснабжение: 0,15 МВт; водоснабжение: 20 м³/сут.

Санитарно-защитная зона - ориентировочная зона 50 м, режим территории санитарно-защитной зоны в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция). Планируется разработка, согласование проекта и получение экспертного заключения об установлении санитарно-защитной зоны Роспотребнадзора. С учетом конфигурации земельного участка и характеристик смежных территорий, планируется обеспечение санитарно-защитной зоны в границах земельного участка с кадастровым номером 47:20:0619003:395. При проектировании учитывается соблюдение гигиенических нормативов на территории близлежащих жилых зон и при необходимости разработка мероприятий по снижению негативного воздействия на здоровье населения.

Инженерное обеспечение:

Электроснабжение – централизованное, от линий электропередачи ПАО «Ленэнерго», проходящих вблизи земельного участка.

Электрощитовые расположены в отдельных помещениях и оборудованы отдельными входами.

Холодное водоснабжение – зона эксплуатационной ответственности ГУП «Леноблводоканал» - водозабор согласно запрашиваемым техническим условиям.

Пожаротушение – противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым, внутреннее пожаротушение предусмотрено, наружное пожаротушение от пожарных гидрантов с необходимым пожарным объемом воды согласно расчета.

Источник газоснабжения – существующий газораспределительный пункт высокого давления.

Схема теплоснабжения предусматривается локальная с размещением модульной котельной.

Водоотведение:

Водоотведение осуществляется через самотечные и напорные канализационные сети на объекты МУП «Кингисепводоснаб» согласно запрашиваемым техническим условиям.

Для отвода дождевых и талых вод с застраиваемой территории планируется предусмотреть организацию самотечных локальных водосточных сетей с выпуском поверхностных стоков после очистки в согласованное техническими условиями место сброса очищенных вод. При проектировании локальных очистных сооружений дождевой канализации планируется применять современные и перспективные технологии и материалы, сооружения будут компактны, обладающие высокой степенью очистки.

Транспортное обеспечение:

Рассматриваемый участок примыкает к автомобильной дороге регионального значения: 41К-109 «Лужицы – Первое Мая».

В целом, возможность обслуживания земельного участка автомобильным транспортом за счёт непосредственной доступности к автомобильным дорогам можно охарактеризовать как удовлетворительную.

5. Обоснование отсутствия иных вариантов размещения объектов.

1. Земельный участок площадью 164407 кв.м, с кадастровым номером 47:20:0619003:395 находится в функциональной зоне «П4» - производственная зона для размещения объектов IV-V классов опасности, установленной Генеральным планом Куземкинского сельского поселения. Правилами землепользования и застройки Куземкинского сельского поселения земельный участок отнесен к Производственной зоне ТП.3.1. К основным видам разрешенного использования для данной зоны установлены в том числе «Склад» (код 6.9) и

«Складские площадки» (код 6.9.1).

2. В собственности ООО «СКАТ» имеется смежный земельный участок с кадастровым номером 47:20:0619003:371, ранее переведенный в категорию земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения авиационной и космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения на основании ходатайства для размещения складского комплекса. Площадь и конфигурация земельного участка с кадастровым номером 47:20:0619003:371, установленные параметры размещения объектов на земельном участке не позволяют разместить на данном участке объекты с необходимыми параметрами. Перевод земельного участка с кадастровым номером 47:20:0619003:395 необходим целях увеличения территории для размещения складского комплекса, удовлетворяющего потребности ООО «СКАТ» в складских площадях. Иные земельные участки для размещения складского комплекса в собственности ООО «СКАТ» отсутствуют.

3. Географическое положение земельного участка: отсутствие жилых территорий в радиусе 50 метров, расположение у автомобильной дороги общего пользования «Лужицы – Первое Мая», близость к международному транспортному коридору, близость к порту Усть-Луга.

4. Наличие вблизи участка инженерных сетей, позволяющих осуществить технологическое присоединение в рамках необходимых объемов, обеспечивает техническую возможность присоединения и экономическую целесообразность размещения складского комплекса.

5. Согласно письму от 03.08.2022 г. №и-01-5050/2022 Комитет по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области согласовывает отнесение испрашиваемого земельного участка к категории земель - Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения авиационной и космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Указанное письмо было получено до выполнения кадастровых работ по разделу многоконтурного участка с кадастровым номером 47:20:0000000:15182 и образования земельного участка с кадастровым номером 47:20:0619003:395.

6. Сведения о соотношении кадастровой стоимости земельного участка и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 24.11.2022 г. №859 «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области», средний удельный показатель кадастровой стоимости земель категории сельскохозяйственного назначения по Кингисеппскому району Ленинградской области составляет 5,46 руб./кв.м.

Согласно Постановлению Правительства Ленинградской области от 07.11.2022 г. №796 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Ленинградской области земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 11 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с изменениями на 21.06.2023, удельный показатель кадастровой стоимости переводимого земельного участка с кадастровым номером 47:20:0619003:395, равняется среднему уровню кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) и составляет 5,46 руб./кв.м.

Таким образом, удельный показатель вышеуказанного земельного участка не превышает среднерайонный показатель кадастровой стоимости земельных участков.

На основании вышеизложенного, считаем, что иных вариантов для размещения Складского комплекса на испрашиваемом земельном участке, площадью 164407 кв.м, с кадастровым номером 47:20:0619003:395 - отсутствуют.

К ходатайству прилагаются документы согласно описи:

1. Выписка из ЕГРН;
2. Выписка из ЕГРЮЛ;
3. Письмо Комитета по агропромышленному и рыбохозяйственному комплексу Ленинградской области от 03.08.2022 г. №и-01-5050/2022.

Заявитель:

Директор

(должность)

М.П.

(подпись)

Кулагин П.В.

(Ф.И.О.)

Контактное лицо, телефон для связи

" " 2026г.

Результат рассмотрения ходатайства прошу:

☐ выдать на руки в МФЦ, расположенном по адресу: Ленинградская область,

☐ направить по почте по адресу: 188475, Ленинградская область,
Кингисеппский район, д.Б.Куземкино, мкр. Центральный, д.20

☐ направить в электронной форме в личный кабинет на ПГУ ЛО/ЕПГУ

(подпись)

Кулагин П.В.

(Ф.И.О.)