 Леноблкомимущество
01-14-13-7895/2026
20.03.2026

В Ленинградский областной комитет
по управлению государственным имуществом

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

Пачурка Елена Петровна

(для заявителя юридического лица - полное и сокращенное наименование,
организационно-правовая форма,

Дата рождения: 12.06.1984, место рождения: г. Петропавловск, Казахская ССР, паспорт
гражданина РФ: серия 41 22 номер 268249 выдан 03.05.2022 ГУ МВД России по Санкт-
Петербургу и Ленинградской области. Код подразделения 470-006.

Адрес Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Мурино, дом 1-А, к.1, кв.
заявителя: 137.

Прошу перевести земельный участок, находящийся собственности
в _____
(вид права)

Государственная регистрация права: 47:07:0477002:1-47/053/2023-2 от 25.08.2023
ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
Основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельного участка от
24.08.2023г.
общей площадью 16414 кв.м., кадастровый номер 47:07:0477002:1.

адрес Ленинградская область, Всеволожский район, вблизи д.
(местоположение): Скотное

из категории: земли сельскохозяйственного назначения

(согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости)

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

**Обоснование перевода земельного участка в другую категорию земель, включающее
цель перевода земельного участка в иную категорию:**

В соответствии с Генеральным планом МО «Агалатовское сельское поселение»
земельный участок относится к территориальной зоне П1 производственных, складских,
инженерных и административных объектов не более IV класса опасности. В соответствии
с Правилами землепользования и застройки к функциональной зоне ТП-1, зона
коммунально-складских объектов.

Земельный участок прилегает к земельным участкам с категорией земли
промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,
информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны,
безопасности и находится внутри активно развивающегося массива «Производственный».

На указанном земельном участке планируется размещение объектов складского
назначения (Склады). Склады хранения промышленных и хозяйственных товаров

относятся к V классу опасности. Санитарно-защитная зона, предусмотренная для объектов V класса опасности - 50 метров.

Следовательно, для размещения на данном земельном участке складского комплекса, необходимо изменить категорию земельного участка на категорию земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, с разрешенным использованием: склады. Для данного земельного участка будет обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером: 47:07:0485001:10516.

В случае перевода земель или земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения:

- сведения об объекте, планируемом к размещению на земельном участке:

Участок свободен от застройки, имеет относительно ровный рельеф. Частично покрыт кустарником.

На земельном участке планируется возвести комплекс из трех зданий, каждое из которых будет включать складской комплекс со встроенными офисными помещениями. Планируемая площадь зданий от 800 до 1300 кв.м. Площадь свободная от застройки будет использоваться для площадок открытого складирования, подъездных путей к складскому комплексу, временной стоянки автотранспорта, осуществляющего разгрузочно-погрузочные работы, временной стоянки автотранспорта обслуживающего персонала.

Застройка и планировка территории будет производиться лицензированными организациями.

При проведении вертикальной планировки проектной отметки территории следует исходить из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова, отвода поверхностных вод со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы, минимального объема земляных работ с учетом использования вытесняемых грунтов на площадке строительства.

Мероприятия по инженерной подготовке приняты с учетом прогноза изменения инженерно-геологических условий, характера использования и планировочной организации территории.

Складской комплекс будет выполнен на базе легких металлических конструкций, колонны квадратного сечения из металлической трубы 250x250, перекрытия кровли выполнены в виде ферм, собранных из трубы 140x140 и меньших сечений. Шаг внутренних колонн 12x12 метров и будет выполнен в соответствии со схемой расстановки стеллажей. Фундаменты под складской комплекс выполнены в виде стаканов с глубиной залегания 1400 мм. По периметру выполнена монолитная подпорная стенка. Офисный блок отделен от складской зоны брандмауэрной перегородкой. Ограждающие конструкции – заводские сэндвич панели класса «Люкс»: толщина обкладок: от 0,55 мм до 0,7 мм., предел текучести стали: от 275 до 345 мПа, ширина: не более 1100 мм., слой цинка: не менее 275 гр. на кв.м., толщина полиэфирного покрытия: не менее 25 микрон, толщина утеплителя для стен и кровли 150 мм. из каменной ваты, толщина утеплителя для стен АКБ корпуса 120 мм. из пенополиуретана.

Складские помещения класса В + включают в себя: одноэтажные складские здания прямоугольной формы, с ровным полом с антипылевым покрытием, высота потолка 8м., наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения, наличие ворот докового типа с погрузочно-разгрузочными площадками, система охраны и видеонаблюдения, система вентиляции, пандус для разгрузки автотранспорта, интернет коммуникации, наличие системы учета и контроля доступа сотрудников, наличие вспомогательных помещений при складе

(туалеты, подсобные помещения), наличие площадок для автомобилей, территория участка огорожена и имеет пункт пропуска на въезд и выезд.

Система отопления: будет выполнена воздушная система отопления административного блока. Система отопления полностью автоматизирована и не требует управления и постоянного участия работников. Складские помещения планируются как не отапливаемые.

Полы здания располагаются на отметке 1,2 метра от уровня земли, что позволяет оперативно и быстро производить погрузо-разгрузочные работы. Складская часть здания оборудована подъемными воротами, перегрузочными мостами, резиновыми уплотнителями для воротного проема, в каждой складской секции оборудован въезд на пандус для погрузчиков с уровня асфальта до уровня внутренних полов.

В административном блоке централизованная система вентиляции и кондиционирования воздуха.

- обоснование целесообразности размещения объекта на испрашиваемом земельном участке:

В настоящее время происходит неуклонный рост спроса на складские комплексы, в которых можно арендовать качественный блок небольшой площади, складские комплексы создаются с расчетом на комфортное помещение как крупных, так и мелких арендаторов. Планировки складских помещений разработаны по принципу «конструктор», чтобы независимо от того какая площадь потребуется арендатору, каждый блок имел удобную форму и доковые ворота.

Также необходимо учитывать рост сегмента электронной торговли, интернет-магазины нуждаются в складах и распределительных центрах больше, нежели в торговых помещениях.

С целью размещения складского комплекса на указанном земельном участке, учтены следующие важные его характеристики:

- Соседство с земельными участками, предназначенными под размещение комплексов складского и производственного назначения, мест перегрузки и хранения грузов.

- Близость к городу Санкт-Петербург 15 км.

Близость к развязке дает возможность движения транспорта как в сторону г. Санкт-Петербурга так и в сторону других городов Ленинградской области.

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

Склады хранения промышленных и хозяйственных товаров относятся к V классу опасности. Санитарно-защитная зона, предусмотренная для объектов V класса опасности - 50 метров, установленная СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». На данном расстоянии от границ участка нет существующих объектов и не предполагается наличие объектов (согласно разрешенному виду использования близлежащих участков), на которые может повлиять санитарно-защитная зона. При разработке проекта санитарно-защитной зоны, будут учтены требования по озеленению и ограждению территории складского комплекса.

Строительство складского комплекса предполагается в центральной части участка. Складированные материалы на проектируемые склады будут поступать среднетоннажными грузовыми автомобилями, грузоподъемностью 2-5 т.

Электроснабжение на основании Договора № ОД-ПрЭС-3247-19/3777-Э-19 от 25.02.19г об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям на 150 кВт.

Теплоснабжение предусматривается от автономных электронагревательных

приборов. Техническая возможность подключения к газораспределительным сетям имеется. При необходимости будут получены технические условия.

Водоснабжение на рассматриваемой территории: источник определить проектом. В настоящее время сети хозяйственно-питьевого водопровода отсутствуют. Для обеспечения водопотребления возможно использование привозной воды.

Противопожарное водоснабжение: определить проектом.

Канализация: автономное.

Водоотведение: для очистки дождевых сточных вод необходимо строительство локальных очистных сооружений, обеспечивающих уровень очистки соответствующим требованиям и нормам. Приёмником очищенных сточных вод могут являться существующие дренажные канавы или альтернативный вариант предусматривающий вывоз ливневых стоков из емкости - накопителя по договору.

Связь: телефонизация и обеспечение доступа к сети Интернет осуществляется операторами мобильной связи.

Для полноценного функционирования предлагаемой застройки и оптимальной организации территории предлагается:

- Решить инженерное обеспечение проектируемой территории по действующим нормам в соответствии с техническими условиями соответствующих служб;
- Организовать транспортно-пешеходные связи по всей территории с организацией дорог и площадок с твердым покрытием;
- Выполнить защитно-декоративное ограждение территории;
- Организовать погрузочно-разгрузочные площадки, временные стоянки легковых автомобилей обслуживающего персонала.

Обслуживающий персонал планируется привлечь из ближайших населенных пунктов и г. Санкт-Петербурга. Доставка рабочих к месту работы будет осуществляться развозкой или личным автотранспортом.

- обоснование отсутствия иных вариантов размещения объектов (в случае перевода земель на основании пунктов 4, 7, 9 части 1 статьи 7 Федерального закона от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую"):

Иных вариантов земельных участков под размещение объектов складского комплекса, подходящих под размещение объекта на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району, в собственности не имеется.

- сведения о соотношении кадастровой стоимости земельного участка и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) соответствует среднему районному значению 4,61 руб./кв.м. в соответствии с Постановлением правительства Ленинградской области № 859 от 24 ноября 2022 года «Об утверждении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на территории Ленинградской области»

- иные сведения, позволяющие обосновать целесообразность и необходимость испрашиваемого перевода (указываются по усмотрению заявителя) Учитывая, расположение земельного участка на территории производственного массива и заинтересованность в размещении складского комплекса на земельном участке, ведение крестьянско-фермерского хозяйства, выращивание сельскохозяйственных культур в промышленном квартале не представляется возможным.

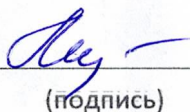
К ходатайству прилагаются документы согласно описи:

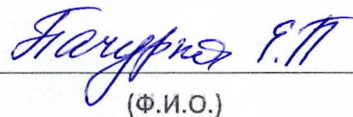
1. Копия паспорта на 1л.;
2. Согласие собственника Пачурка Е.П. на перевод земельного участка на 1л.;
3. Согласие Пачурка Е.П. на обработку персональных данных на 1л.
4. Договор № ОД-ПрЭС-3247-19/3777-Э-19 от 25.02.19г об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям на 150 кВт.

Заявитель

собственник

(должность)


(подпись)


(Ф.И.О.)

М.П.

Контактное лицо, телефон для связи

тел: +7(812)987-53-45

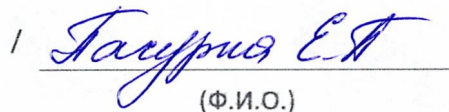
Электронный адрес: 6494546@mail.ru

19 марта 2026 г.

Результат рассмотрения ходатайства прошу:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | выдать на руки в МФЦ, расположенном по адресу: Ленинградская область,
_____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> | направить по почте по адресу: <u>194291, Санкт-Петербург, пр. Луначарского, дом 72,</u>
<u>корпус 1 (для Пачурка Е.П.)</u>
_____ |
| <input type="checkbox"/> | направить в электронной форме в личный кабинет на ПГУ ЛО/ЕПГУ |


(подпись)


(Ф.И.О.)

Согласие на обработку персональных данных

Я, Пачурка Елена Петровна

(фамилия, имя, отчество субъекта персональных данных)

зарегистрирован(а) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, г. Мурино, дом 1-А, к.1, кв. 137.

документ, удостоверяющий личность: _____

паспорт гражданина РФ: серия 41 22 номер 268249 выдан 03.05.2022 ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области. Код подразделения 470-006.

(наименование документа, N, сведения о дате выдачи и выдавшем документ органе)

в целях Поддачи ходатайства о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую

(указать цель обработки данных)

в соответствии со [ст. 9](#) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных

данных" даю согласие Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом (ЛЕНОБЛКОМИМУЩЕСТВО)

(указать наименование лица, получающего согласие субъекта персональных данных)

находящемуся по адресу: 191121, Санкт-Петербург, ул. Лафонская, д.6, лит. А

на обработку моих персональных данных, а именно:

в отношении всех представленных мною документов, но не ограничиваясь, то есть на совершение действий, предусмотренных п. 3 ст. 3 ФЗ-152 от 27.07.2006 «О персональных данных». Настоящее согласие действует со дня его подписания и до дня отзыва в письменной форме.

(указать перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных)

то есть на совершение действий, предусмотренных [п. 3 ст. 3](#) Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

"19" ноября 2026 г.

Субъект персональных данных:

Е.П.
(подпись)

Пачурка Е.П.
(Ф.И.О.)