

Инвестиционный проект по реконструкции здания общежития ФГБОУ
ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России, при условии
вовлечения в хозяйственный оборот объектов недвижимого
имущества с адресными ориентирами:
г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. Д



Общие сведения об инфраструктуре объектов ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России



В целях реализации образовательного процесса в настоящее время, Университетом используются закрепленные за ним на праве оперативного управления 73 здания и сооружения учебной, научной, производственной, социальной инфраструктуры, общая площадь которых превышает 190 000 кв. метров и которые расположены на девяти площадках в пяти административных районах Санкт-Петербурга. Кроме того, Университет ведет учебную и научно-практическую деятельности на территории 60 клинических баз.

При этом 120 000 кв. метров площадей, находящихся в оперативном управлении Университета, необходимых для обеспечения образовательного, научного и клинического процессов, проживания иногородних обучающихся, организации питания обучающихся и работников Университета, функционирования структурных подразделений Университета, требуют проведения реконструкции или капитального ремонта.

Проблематика вопроса с общежитиями ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России

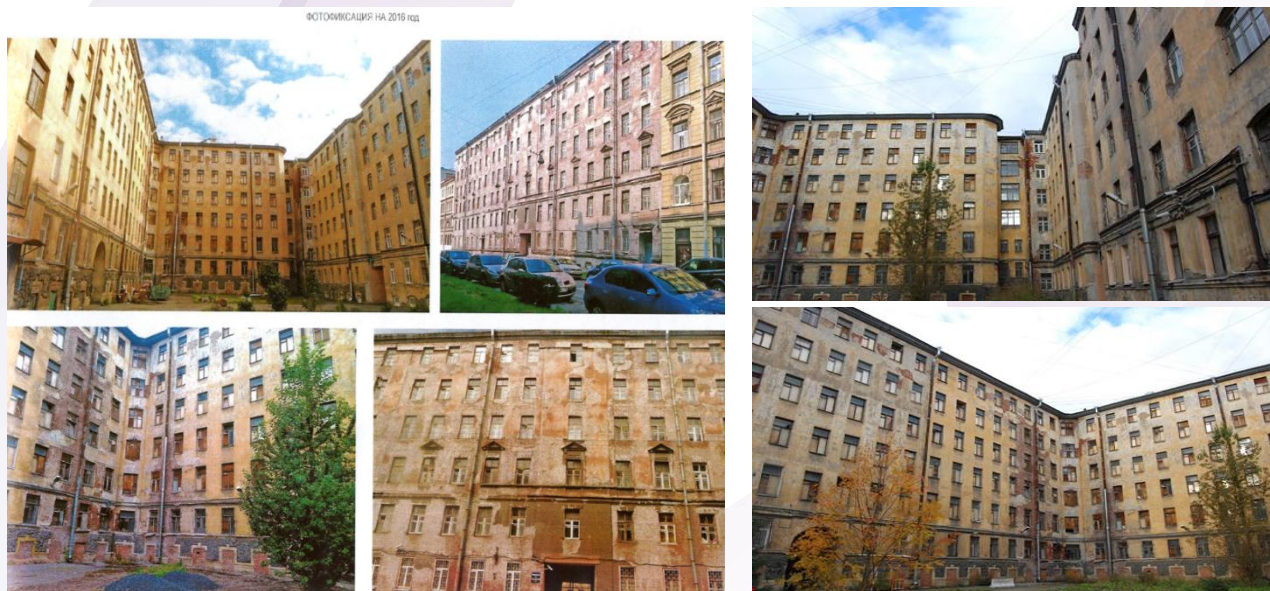


Дефицит мест в общежитиях для проживания студентов, интернов, ординаторов, аспирантов и слушателей Университета, до сих пор остается одной из наиболее острых проблем учреждения, что существенно затрудняет привлечение в Университет наиболее подготовленных и способных к обучению граждан. В настоящее время из 6113 обучающихся, 4034 человека (66%) являются иногородними. В общежитиях Университета проживают 2025 студентов, из них 454 человека являются иностранными гражданами. Также в течение года в общежитиях Университета проживает около 2500 врачей-слушателей (в 2014-2015 учебном году – 2461). В связи с такой высокой загруженностью общежитий, нехватка мест является очень существенной.

В Университете имеется определенный имущественный потенциал для решения проблемы, связанной с увеличением количества мест для проживания обучающихся на базе следующего недвижимого имущества:

Здание общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит.

А



Так в Университете имеется студенческое общежитие на 600 мест. В настоящее время здание общежития выведено из эксплуатации, не пригодно для проживания обучающихся в связи с неудовлетворительным состоянием, несоответствием противопожарным нормам и требованиям безопасности. Общежитие расселено в 2013 году, все проживающие сняты с регистрационного учета. Ежегодные затраты на поддержание конструкций данного объекта от разрушения (расходы на коммунальные услуги) составляют порядка 50 млн. рублей.

Здание общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит.

А

Описание окружающей местности , ограничения:

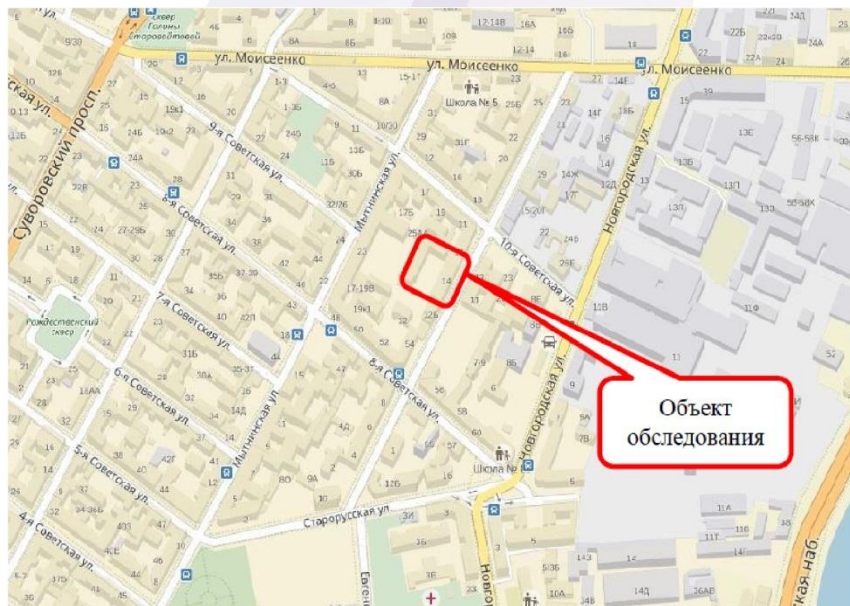
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (с дополнениями и изменениями на 25.06.2014) на территории ЗРЗ 2:

1. Не допускается:

а) снос (демонтаж) исторических зданий, сооружений (относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов - построенные до 1917 г. (год постройки включительно), за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2 настоящего письма;

в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.



Внешний вид и состояние общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А



Внутренний вид и состояние помещений общежития
ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава
России: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д.14, лит. А



Техническое заключение о состоянии здания общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ»

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Центрального района
кварт.№ 1430
инв.№ 16/01-1027

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ на жилой дом (дома) и земельный участок

ул. (пер.) Кирилловская № 14
Составлен по состоянию на «23» мая 2016 г.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ кварт.№ 1430

на жилой дом № 14 литера А инвент.№ 16/01-1027
ул. (пер.) Кирилловская шифр
город Санкт-Петербург район Центральный (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец _____
Серия, тип проекта _____
Год постройки 1910 переоборудовано в 1965 году
настроено
Год последнего капитального ремонта 1965
Число этажей 6
Кроме того, имеется: подвал, покоевый этаж
Число лестниц 4 шт.; их уборочная площадь 672.2 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования _____ кв.м.
Средняя внутренняя высота помещений 2.9 м. Объем 50330 куб.м.
Общая площадь _____ кв.м.
из них:
Жилые помещения общая площадь 10897.7 кв.м.
в том числе жилой площади 5843.4 кв.м.
Средняя площадь квартир _____ кв.м.
Кроме того, необорудованные части: техническое подполье - кв.м, чердак - кв.м,
технический этаж - кв.м

VI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и приборов

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ строения	№ этажа	Измерения	Стоимость по табл.	Подлежит и стоимость в коэфф.																Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещений	На площадь пола	На объем помещений	На объем ст. группов. сан.	На уборочная площадь	На площадь	На материал	на проведение,обслуж. и ремонт электросетей	Удельный вес строения	Стоимость ст. групп. сан. по плану	Объем по площади	Восстановительная стоимость	% износа					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23		
А	Остатки строения	4	94	кв.м	30.39	1.00	1.01	1.00	0.98	0.99	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98		
А	Остатки строения (пределаем. объем)	4	94	кв.м	30.39	1.00	1.01	1.00	0.98	0.99	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98		
																			Итого	127240	14	44320		

Уменьшен в инвент. 2016 года с учетом коэффициента, утвержденного государственным управлением Санкт-Петербурга от 28.12.2012 г. № 14/08

19808325 176-4035

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 23 » мая 2016 г.	« » » 20 г.	« » » 20 г.
Инвентаризатор.....	Попкова В.И.		
Проверил бригадир.....	Дательбаум Л.Ю.		

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Центрального района
_____ (подпись)
м.п. _____ (подпись)

54%

В целях обновления необходимых технических документов на здание, был получен обновленный технический паспорт, который показал, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, износ составляет **54%**, в связи с чем его эксплуатацию невозможно.

Заключения по зданию общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А



ИНН 781485447 ОГРН 781410101 ОГРН 1117847064851
192012, СПб, пр. Обр. Оборны, д.116/1, лит. Б, оф.464
т/ф: Петербург (812) 870-70-70 Москва (495) 732-80-80
сайт: GLASK.ru / ГЛЭСК.РФ, эл. почта: info@GLASK.ru

Лицензия Министерства культуры РФ № ВКРП/00001 от 20 июня 2012
СРО ИТ «Стандарт-Проект» Свидетельство ИСРОСП-0-02020-А-11072014
СРО ИТ «Стандарт-Климатика» Свидетельство № СРО 08-04-0202-2-20120044
СРО ИТ «РОС» Свидетельство № 0408.01-2015-781485447-С-282 от 06.02.2015
Ассоциация испытательной лаборатории ТЮ «ДИАГНО» ИСО-15189-24.01.14
СРО ИТ «Синтез» Свидетельство № 0278 - 09.06.12
ИТ «Испытательная лаборатория» Свидетельство № 053, 15.05.12
СРО ИТ «Соборное» профессиональное общество № 002 и № 001 28.12.09
ГОСТ ISO9001-2015 Сертификат соответствия № СС.КВ.000078.14.01.12



ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по результатам обследования здания общежития расположенного на земельном участке (кадастровый №78:31:0001430:4) по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А

Шифр 84209/16-ТО

Заказчик: ФГБОУ ВО СЗГМУ им.
И.И. Мечникова Минздрава России
Исполнитель: ООО «ГЛЭСК»

Санкт-Петербург
2016

Было подготовлено экспертное техническое заключение по зданию и даны следующие рекомендации:

Для дальнейшей безопасной эксплуатации здания рекомендуется выполнить работы по реконструкции с усилением несущих конструкций.

1. Усиление фундаментов.
 2. Заделка трещин несущих стен.
 3. Замена металлических балок перекрытия с наибольшей потерей сечения.
 4. Зачистка поверхности и восстановление антикоррозионного покрытия сохраняемых металлических балок перекрытий.
 5. Замена деревянных заполнений перекрытий на монолитные железобетонные.
 6. Перекладка аварийных участков несущих стен.
 7. Перекладка или усиление перемычек.
 8. Замена перегородок.
 9. Полная замена конструкции крыши и кровли, водосточных труб.
 10. Выполнение текущего ремонта лестниц с восстановлением геометрии ступеней, локальный ремонт перил.
 11. Замена конструкций лестниц в цокольный этаж здания.
 12. Полная замена инженерных систем водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения и газоснабжения.
 13. Полная замена оконных и дверных заполнений.
 14. Антисептическая обработка конструкций, подверженных биопоражению.
 15. Полная замена внутренней отделки помещений, в том числе конструкций полов.
 16. Реконструкция фасадов здания с восстановлением кирпичной кладки, архитектурного декора и заменой отделки.
- Проведение указанных работ требует разработки проекта реконструкции здания в соответствии с требованиями действующей нормативно-технической документации.

Объект незавершенного строительства, вовлекаемый в проект: г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. Д

В то же время за Университетом, на праве постоянного (бессрочного) пользования закреплён земельный участок, на котором расположены 3 объекта незавершенного строительства, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. Д (кадастровый № 78:36:0005526:2449) площадью 22 303 кв. м., на котором планировалось возвести 2-ую очередь студенческого общежития.



Характеристики объектов незавершенного строительства: г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. Д



Объекты незавершённого строительства находятся в неудовлетворительном состоянии, так как строительство было прекращено в 1993 году. Наблюдаются следы деформации, происходит разрушение конструкций вследствие длительного воздействия внешней среды, в связи с чем значение их физического износа находится в диапазоне 50-75%. **Бюджетное финансирование завершения строительства объектов, а также и строительство на земельном участке нового общежития для обучающихся не предусмотрено.**

Цели Инвестиционного проекта

Инвестиционный проект обладает высокой социальной значимостью и ставит своей целью реконструкцию здания общежития, расположенного на ул. Кирилловская, д. 14, лит. А, за счет привлечения финансовых средств инвестора при помощи механизмов государственно-частного партнерства.

Инвестор определяется путем проведения конкурсных процедур, в результате которых заключается инвестиционный договор.

Инвестиционный договор предусматривает привлечение инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности и закрепленных на праве оперативного управления за Университетом объектов недвижимого имущества: объектов незавершенного строительства (Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. В, Д, Е), расположенных на земельном участке площадью 22 303 кв. метра, находящемся на праве постоянного (бессрочного) пользования у Университета и здания общежития (Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А), расположенного на земельном участке площадью 3 648 кв. метра, находящемся на праве постоянного (бессрочного) пользования у Университета, для развития его учебной инфраструктуры

Правовые основы реализации Инвестиционного проекта

- Федеральный закон от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 26.07.2010 № 537 «О порядке осуществления федеральными органами исполнительной власти функций и полномочий учредителя федерального государственного учреждения»;
- Распоряжение Правительства Российской Федерации от 08.06.2016 № 1144-р об утверждении плана мероприятий («дорожной карты») «Поддержка доступа негосударственных организаций к предоставлению услуг в социальной сфере»;
- Приказ Минздрава России от 04.02.2015 №37 «Об утверждении комплекса мер, направленных на развитие инфраструктуры и государственно-частного партнерства в здравоохранении, на 2015-2016 годы»;
- Программа Российской Федерации «Управление федеральным имуществом», утвержденная постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2014 № 327;
- План мероприятий («дорожной карты») «Поддержка доступа негосударственных организаций к предоставлению услуг в социальной сфере», утверждённый распоряжением Правительства Российской Федерации от 08.06.2016 №1144-р;
- Комплекс мер, направленных на развитие инфраструктуры и государственно-частного партнерства в здравоохранении, на 2015-2016 годы, утверждённого приказом Министерства здравоохранения Российской Федерации от 04.02.2015 № 37.

Результат реализации Инвестиционного проекта

Основным результатом реализации Инвестиционного проекта будет являться передача в собственность Российской Федерации и оперативное управление Университета реконструированного здание общежития на 650 мест, отвечающего всем современным правилам (СНИП, СанПин) для проживания обучающихся с выходом площадей 10 897, 7 кв.м. в срок не позднее 01.04.2019 г.:

ПРИМЕРЫ ИНТЕРЬЕРА ЖИЛЫХ КОМНАТ В ОБЩЕЖИТИЯХ




Современный студенческий кампус

ПРИМЕРЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО ПРОСТРАНСТВА (КОВОРКИНГ, БИБЛИОТЕКА)



Начало реализации Инвестиционного проекта


**МИНИСТЕРСТВО
ЗДРАВООХРАНЕНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЗДРАВ РОССИИ)
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА
Рахмановский пер., д. 3/25, стр. 1, 2, 3, 4,
Москва, ГСП-4, 127994
тел.: (495) 628-44-53, факс: (495) 628-50-58;
30 НОЯ 2015 № 23-3/10/д-7229

Ректору ГБОУ ВПО СГЗМУ
им. И.И. Мечникова Минздрава России
О.Г. Хурцилаве
191015, г. Санкт-Петербург,
ул. Кирочная, д. 21

На № _____ от _____

Уважаемый Отари Гивиевич!

В Минздраве России рассмотрено Ваше письмо от 19.11.2015 №7910-02/р по вопросу реализации инвестиционного проекта, направленного на привлечение частных инвестиций в отношении находящихся в пользовании ГБОУ ВПО СГЗМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России (далее – Учреждение) объектов недвижимого имущества:

- земельный участок и здание общежития общей площадью 10700 кв. м по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14;
- земельный участок и объекты незавершенного строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. В, Д, Е (далее – Инвестиционный проект).


Исходя из представленной Учреждением информации, Учреждением завершаются мероприятия по формированию планируемого к вовлечению в Инвестиционный проект имущественного комплекса, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. В, Д, Е, и оформлению прав на входящие в него объекты недвижимого имущества.


В этой связи Минздрав России в целом поддерживает предложения Учреждения относительно реализации Инвестиционного проекта и предлагает Учреждению подготовить и направить в Минздрав России документы, указанные в письме Минздрава России от 22.07.2015 № 23-3/1343 (копия прилагается).

Информацию просьба направить на адреса электронной почты NryaninKA@rosminzdrav.ru и PastuhovaEA@rosminzdrav.ru с последующей досылкой оригинала письма установленным порядком.

Приложение: на 5 л. в 1 экз.


Пастухова Е. А.
(495)627-24-00 (доб. 2243)


С.А. Краевой


01.08.2016
МИНЗДРАВ
РОССИИ

Ректоратом Университета была проработана концепция Инвестиционного проекта и подготовлено обращение на имя Министра здравоохранения Российской Федерации Скворцовой Вероники Игоревны.

Концепция Министерством здравоохранения Российской Федерации была поддержана и было предложено подготовить необходимый пакет документов.

Реализация Инвестиционного проекта

В течение года Университетом были подготовлены необходимые для прохождения Инвестиционного проекта документы, состоящие из: правоустанавливающих документов, технической документации, разрешительной документации, документов об оценке, а также из проектов нормативно-правовых актов. Всего в количестве 70 документов:

4
Вместе с тем проект постановления Правительства Российской Федерации устанавливает, что в правоустановлении, возникающем в связи с привлечением инвестиций в отношении земельных участков недвижимого имущества, не предусмотренными актами постановления Правительства Российской Федерации от 10.08.2007 № 595-Ю (далее - проект федерального закона), отменяется действие постановления Правительства Российской Федерации от 01.04.2008 № 214-Ю об обеспечении земельного и иного строительства на земельных участках, принадлежащих в федеральной собственности.

Учитывая изложенное, Министром России проект Минюсту России в соответствии с Регламентом Правительства Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2004 № 360, и проект постановления, устанавливающего порядок постановки.

Приложение: 1. Проект постановления на 3 л.;
2. Паспортная выписка в проект постановления на 7 л.;
3. Копия технико-экономического обоснования реализации инвестиционного проекта на 49 л.;
4. Копия приказа Министра России о назначении О.Г. Хрущевой ректором Учреждения от 14.06.2016 № 143лн с приложением на 1 л.;
5. Копия свидетельства о государственной регистрации Учреждения на 1 л.;
6. Копия листа выписки сведений об изменениях в ЕГРЮЛ на 3 л.;
7. Копия устава Учреждения на 3 л.;
8. Копия свидетельства о постановке на учет Учреждения на 1 л.;
9. Копия свидетельства о постановке на учет Учреждения на 1 л.;
10. Годовая бухгалтерская отчетность Учреждения по состоянию на 01.01.2016 на 203 л.;
11. Копия выписки из реестра федерального имущества на земельный участок с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 2 л.;
12. Копия выписки из реестра федерального имущества на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, на 2 л.;
13. Копия выписки из реестра федерального имущества на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. В, на 2 л.;
14. Копия выписки из реестра федерального имущества на объект незавершенного строительства, расположенного

5
по адресу: ул. Руднева 15 лит. Е, на 2 л.;
15. Копия выписки из реестра федерального имущества на земельный участок с кадастровым номером 78-31-0001430-4 на 2 л.;
16. Копия выписки из реестра федерального имущества на объект незавершенного строительства на объекте на объекте на 1 л.;
17. Копия свидетельства о государственной регистрации прав собственности Российской Федерации на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, на 2 л.;
18. Копия свидетельства о государственной регистрации прав оперативного управления на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, на 1 л.;
19. Копия свидетельства о государственной регистрации прав собственности Российской Федерации на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Е, на 2 л.;
20. Копия свидетельства о государственной регистрации прав оперативного управления на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Е, на 1 л.;
21. Копия свидетельства о государственной регистрации прав собственности Российской Федерации на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. В, на 2 л.;
22. Копия свидетельства о государственной регистрации прав оперативного управления на объект незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. В, на 1 л.;
23. Копия письма территориального управления Росреестра в г. Санкт-Петербург от 28.07.2016 № 9013-16 на 2 л.;
24. Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объект на 2 л.;
25. Копия свидетельства о государственной регистрации прав оперативного управления на объект на 1 л.;
26. Копия технического паспорта объекта на 30 л.;
27. Копия справки об отсутствии зарегистрированных лиц по адресу: ул. Кирилловская, 14, лит. А от 11.08.2016 № 5575-02/р на 1 л.;
28. Копия справки об балансовой стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного

6
по адресу: ул. Руднева 15 лит. Е, от 13.09.2016 № 6258-01/к на 1 л.;
29. Копия справки о балансовой стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Е, от 13.09.2016 № 6257-01/к на 1 л.;
30. Копия справки о балансовой стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. В, от 13.09.2016 № 6256-01/к на 1 л.;
31. Копия справки о балансовой стоимости земельного участка с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 от 13.09.2016 № 5389-01/к на 1 л.;
32. Копия справки о балансовой стоимости объекта по адресу: ул. Руднева 15 лит. В, с учетом переименования от 13.09.2016 № 5388-01/к на 1 л.;
33. Копия справки о балансовой стоимости земельного участка с кадастровым номером 78-31-0001430-4 от 05.08.2016 № 5387-01/к на 1 л.;
34. Копия справки о балансовой стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, с учетом переименования от 07.10.2016 № 6933-01/к на 1 л.;
35. Копия справки о балансовой стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, с учетом переименования от 07.10.2016 № 6933-01/к на 1 л.;
36. Копия справки о балансовой стоимости объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Е, с учетом переименования от 07.10.2016 № 6933-01/к на 1 л.;
37. Копия справки Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры на земельный участок с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 1 л.;
38. Копия справки Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры на объект на объекте на 1 л.;
39. Копия справки Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры на земельный участок с кадастровым номером 78-31-0001430-4 на 4 л.;
40. Копия свидетельства о государственной регистрации прав собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 78-36-0005526-2449

7
на 2 л.;
41. Копия свидетельства о государственной регистрации прав постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 1 л.;
42. Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на земельный участок с кадастровым номером 78-31-0001430-4 на 2 л.;
43. Копия свидетельства о государственной регистрации прав постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок с кадастровым номером 78-31-0001430-4 на 1 л.;
44. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 30 л.;
45. Копия кадастровый выписки на земельный участок с кадастровым номером 78-31-0001430-4 на 7 л.;
46. Копия градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 16 л.;
47. Копия градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 16 л.;
48. Проект инвестиционного договора на 14 л.;
49. Копия Технических условий подключения к сетям ГПП ТЭК СПб по объекту незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, на 1 л.;
50. Копия Технических условий подключения ГПП Володарина СПб по объекту незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, на 2 л.;
51. Копия предварительного заключения Росстата ПАО Ленэнерго о возможности присоединения к сетям по объекту незавершенного строительства, расположенного по адресу: ул. Руднева 15 лит. Д, на 1 л.;
52. Копия договора на прием сточных вод и загрязняющих веществ от 01.02.2015 № 11-515009-В-В0 на 11 л.;
53. Копия договора оказания газа от 01.10.2012 № 78-ВЖ-6081лн 9 л.;
54. Копия договора теплоснабжения и горячей воды от 01.09.2011 № 2048лн на 10 л.;
55. Копия договора холодного водоснабжения от 30.09.2010 № 11-055523-В-ВС на 11 л.;
56. Копия договора энергоснабжения от 31.12.2013 № 12025 на 10 л.;
57. Копия заключения об инженерно-геологических и гидрогеологических условиях земельного участка с кадастровым номером 78-31-0001430-4 на 15 л.;

8
58. Копия заключения об инженерно-геологических и гидрогеологических условиях земельного участка с кадастровым номером 78-36-0005526-2449 на 14 л.;
59. Копия технического заключения по результатам обследования объектов на 6 л.;
60. Копия задания на проектирование объектов на 7 л.;
61. Копия эскизного проекта реконструкции объектов на 24 л.;
62. Копия задания на проектирование жилого дома с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой по адресу: ул. Руднева, 15, лит. Д, на 8 л.;
63. Копия отчета об оценке АО-1616-1 от 26.09.2016 на 242 л.;
64. Копия экспертного заключения № 1021/01-16 на 23 л.;
65. Копия отчета об оценке АО-1616-2 от 26.09.2016 на 128 л.;
66. Копия экспертного заключения № 1021/02-16 на 22 л.;
67. Копия письма Министру здравоохранения Российской Федерации В.И. Скворцовой от 19.06.2015 № 4264-02/р на 2 л.;
68. Копия письма заместителя Министра здравоохранения Российской Федерации С.А. Краевой от 30.11.2015 № 23-1102-7239 на 6 л.;
69. Копия письма губернатора г. Санкт-Петербурга Г.С. Полтавченко от 10.06.2016 № 3926-02/р на 1 л.;
70. Копия письма и.о. председателя Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Д.С. Сивачки от 08.07.2016 № 01-17-591415-2-2 на 2 л.

 С.А. Краевой

Реализация Инвестиционного проекта

Ключевыми документами в перечне являются Отчеты об оценке:

Общество с ограниченной ответственностью «АКТИВ-ОПТИМ»

**О Т Ч Е Т № АО-16/16-2
об оценке**

отдельно стоящего нежилого здания общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России, общей площадью 10 897,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001430:1021, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 3 648 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001430:4, с адресными ориентирами: 193144, г. Санкт-Петербург, Кирилловская улица, дом 14

Дата проведения оценки
07 сентября 2016 года

ЗАКАЗЧИК: ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова
Минздрава России

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АКТИВ-ОПТИМ»
г. Москва, Б. Козихинский пер., д. 22, стр. 1

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «АКТИВ-ОПТИМ»
И.О. Пучкова
26 сентября 2016 года

МОСКВА, 2016

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону,
ул. М.Горького, д. 245/28, офис 806,
тел./факс: (863) 299-42-29,
тел.: (863) 299-42-36.

WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

Регистрационный № 0005 в ЕФР СРО от 11.12.2007 г. ИНН 6164239261

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
(ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ)
№ 1021/02-16**

Сведения об отчете об оценке: Отчет №АО-16/16-2 от 26 сентября 2016 года об оценке отдельно стоящего нежилого здания общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России, общей площадью 10 897,7 кв.м., кадастровый номер 78.31.0001430.1021, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А, расположенного на земельном участке площадью 3 648 кв.м., кадастровый номер 78.31.0001430.4, с адресными ориентирами: 193144, г. Санкт-Петербург, Кирилловская улица, дом 14

Исполнитель отчета: Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Оптим»

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Оптим»

Вид экспертизы: Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности

Организация, проводящая экспертизу: Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»

Дата составления экспертного заключения: 30 сентября 2016 г.

г. Ростов-на-Дону
2016 г.

Реализация Инвестиционного проекта

Общество
с ограниченной
ответственностью
«АКТИВ-ОПТИМ»

О Т Ч Е Т № АО-16/16-1 об оценке

недвижимого имущества в составе земельного участка, площадью 22303 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005526:2449, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Руднева, дом 15, лит. Д, с расположенными на нем объектами незавершенного строительства кадастровые номера 78:36:0005526:2007, 78:36:0005526:2008, 78:36:0005526:2006 с адресными ориентирами: г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, дом 15, лит. Д, лит. Е, лит. В соответственно, вовлекаемого в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях

Дата проведения оценки
07 сентября 2016 года

ЗАКАЗЧИК: ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова
Минздрава России

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «АКТИВ-ОПТИМ»
г. Москва, Б. Козихинский пер., д. 22, стр. 1



МОСКВА, 2016

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»

344022, г. Ростов-на-Дону,
ул. 30 Гвардейцев, д. 246/278, офис 806,
тел./факс: (863) 299-42-29,
тел.: (863) 299-42-30.



WWW.SROMSO.RU
e-mail: sro-mso@mail.ru

Регистрационный № 0005 в ЕТР СРО от 11.12.2007 г. ИНН 6164239261

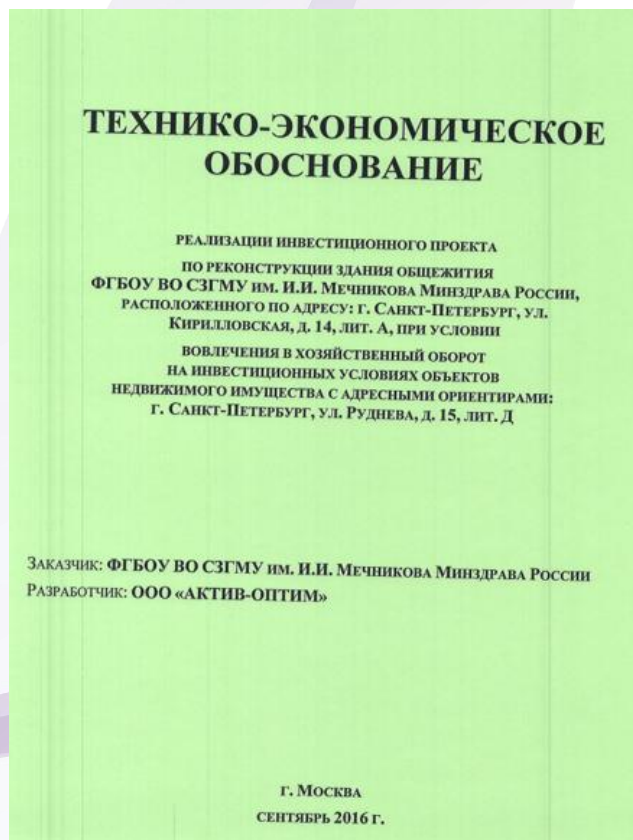
ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ) № 1021/01-16

Сведения об отчете об оценке:	Отчет №АО-16/16-1 от 26 сентября 2016 года об оценке недвижимого имущества в составе земельного участка, площадью 22303 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005526:2449, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Руднева, дом 15, лит. Д, с расположенными на нем объектами незавершенного строительства кадастровые номера 78:36:0005526:2007, 78:36:0005526:2008, 78:36:0005526:2006 с адресными ориентирами: г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, дом 15, лит. Д, лит. Е, лит. В соответственно, вовлекаемого в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях
Исполнитель отчета:	Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Оптим»
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Актив-Оптим»
Вид экспертизы:	Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности
Организация, проводившая экспертизу:	Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»
Дата составления экспертного заключения:	30 сентября 2016 г.

г. Ростов-на-Дону
2016 г.

Реализация Инвестиционного проекта

И Технико-экономическое обоснование Инвестиционного проекта:



Выводы:

Реализация инвестиционного проекта по реконструкции здания общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А, при условии вовлечения в хозяйственный оборот на инвестиционных условиях объектов недвижимого имущества - земельного участка площадью 22 303 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005526:2449, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Руднева, дом 15, лит. Д, с расположенными на нем объектами незавершенного строительства кадастровые номера 78:36:0005526:2007, 78:36:0005526:2008, 78:36:0005526:2006, с адресными ориентирами: г. Санкт-Петербург, ул. Руднева, дом 15, лит. Д, лит. Е, лит. В, предоставляемого под возведение объектов многоэтажного жилищного строительства, общей площадью квартир не более 44 606,0 кв.м., приведет к получению следующих результатов:

- 1) бюджетному эффекту для Российской Федерации в размере 735 878 тыс. руб., включающему в себя налоговые отчисления, а также неналоговые поступления, в т.ч.:
 - передача Российской Федерации реконструированного здания общежития ФГБОУ ВО СЗГМУ им. И.И. Мечникова Минздрава России, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д.14, литера А, расположенного на земельном участке, кадастровый номер 78:31:0001430:4, с выходом площадей не менее 10 897,7 кв.м. в срок не позднее 01.10.2019 г.;
 - передача в собственность Российской Федерации и в оперативное управление Университета 163,20 (Ста шестидесяти трех целых двух десятых) квадратных метров, что составляет, округленно, 0,37% общей площади вновь построенных жилых помещений (квартир) комфорт-класса в завершенном строительстве объекте (жилом доме), предполагаемом к строительству на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Руднева, дом 15, лит. Д, в срок не позднее 01.04.2020 г.;
- 2) обновлению материально-технической базы Университета для полноценного осуществления им уставной деятельности, не привлекая средства федерального бюджета (экономия бюджетных средств в размере 550 587 тыс. руб. (в текущих ценах), 649 303 тыс. руб. (в прогнозных ценах - с учетом инфляции в строительстве) на проведение необходимых работ по реконструкции), что будет способствовать созданию условий для повышения качества предоставляемого Университетом образования и его конкурентоспособности;
- 3) улучшению условий проживания обучающихся в реконструированном здании общежития;
- 4) соответствию здания по окончании реконструкции современным требованиям, предъявляемым нормативными документами к общежитиям.

Реализация Инвестиционного проекта

Наиболее трудным этапом было получение градостроительных планов земельных участков:

RU78180000-23517

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

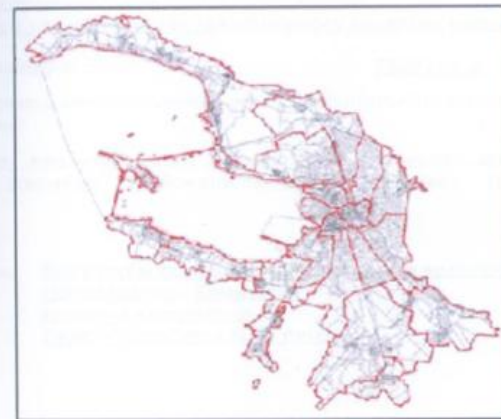
по адресу:
г. Санкт-Петербург,
Кирилловская улица, дом 14
78:31:0001430:4



RU78161000-24698

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:
г. Санкт-Петербург,
улица Руднева, дом 15, литера Д
78:36:0005526:2449



Реализация Инвестиционного проекта

Проект Инвестиционного договора:



В разработанном Университетом проекте Инвестиционного договора предусмотрены правовые механизмы, позволяющие защитить интересы Университета с учетом специфики Инвестиционного проекта:

- Инвестор обязан осуществлять реконструкцию Общежития и строительство Жилого комплекса одновременно. Реконструкция Общежития должна быть завершена Инвестором проекта не позднее окончания строительства Жилого комплекса;
- Договор заключается на срок реализации Инвестиционного проекта, определенный Графиком реализации инвестиционного проекта по укрупненным видам работ в соответствии со строительными нормами и правилами. Договор считается исполненным после утверждения Федеральным агентством по управлению государственным имуществом Акта о результатах реализации Инвестиционного проекта;
- Банковские гарантии, предоставляемые Инвестором проекта перед заключением Договора. Надлежащее исполнение обязательств Инвестором проекта по Договору, и предусмотренных Графиком финансирования инвестиционного проекта, перед Инициатором проекта обеспечивается банковской гарантией, выданной (наименование банка полностью с указанием организационно-правовой формы) на сумму _____ (прописью) рублей сроком до _____ г. Указанная банковская гарантия передается Инвестором проекта Инициатору проекта при подписании Договора. Копия банковской гарантии является приложением к Договору.
- Инициатор проекта обязуется застраховать (виды рисков) в срок _____ на сумму _____ (сумма прописью) рублей.
Инвестор проекта обязуется застраховать (виды рисков) в срок _____ на сумму _____ (сумма прописью) рублей.

Реализация Инвестиционного проекта

Заключительным документом является Проект Постановления Правительства:

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от « » 2016 г. №

МОСКВА

О ПРИВЛЕЧЕНИИ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ "СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ МЕДИЦИНСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ И.И. МЕЧНИКОВА" МИНИСТЕРСТВА ЗДРАВООХРАНЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В целях развития инфраструктуры федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Северо-Западный государственный медицинский университет имени И.И. Мечникова" Министерства здравоохранения Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Согласиться с предложением Министерства здравоохранения Российской Федерации и федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования "Северо-Западный государственный медицинский университет имени И.И. Мечникова" Министерства здравоохранения Российской Федерации (далее – учреждение), согласованным с Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, о заключении учреждением договора по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности и закрепленных на праве оперативного управления за учреждением объектов недвижимого имущества: объектов незавершенного строительства (Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. В, Д, Е), расположенных на земельном участке (кадастровый номер 78:36:0005526:2449) площадью 22 303 кв. метра, находящемся на праве

постоянного (бессрочного) пользования у учреждения, и здания общежития (Санкт-Петербург, ул. Кирилловская, д. 14, лит. А), расположенного на земельном участке (кадастровый номер 78:31:0001430:4) площадью 3 648 кв. метра, находящемся на праве постоянного (бессрочного) пользования у учреждения, для развития его учебной и социальной инфраструктуры (далее соответственно – объект, объекты, инвестиционный договор).

2. Установить, что согласование инвестиционного договора, указанного в пункте 1 настоящего постановления, возможно только при наличии в данном договоре обязательств инвестора по финансированию:

сноса объектов незавершенного строительства, указанных в пункте 1 настоящего постановления, с последующей передачей земельного участка (кадастровый номер 78:36:0005526:2449) инвестору под жилищное строительство;

проектирования и реконструкции объекта по адресу: Санкт-Петербург ул. Кирилловская, д. 14, лит. А в размере не менее 550,6 млн.рублей, остающегося после реконструкции в собственности Российской Федерации и оперативном управлении учреждения;

проектирования и строительства объекта жилищного строительства (жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Руднева, д. 15, лит. Д в размере не менее 3491,1 млн. рублей, общая площадь 73 796,92 кв. метра, в том числе наземная площадь не менее 58 184,8 кв. метра с передачей не менее 163,2 кв. метров функциональных (жилых) площадей в указанном здании в собственность Российской Федерации и оперативное управление учреждения, остальных площадей в собственность инвестора

инвестиционный договор заключается по результатам проведения открытого конкурса на право заключения данного договора (далее - открытый конкурс) в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также порядком проведения открытого конкурса,

установленным Министерством здравоохранения Российской Федерации; конкурсная документация на проведение открытого конкурса, включающая проект инвестиционного договора, утверждается учреждением по согласованию с Министерством здравоохранения Российской Федерации и Федеральным агентством по управлению государственным имуществом; реконструкция объекта, остающегося в собственности Российской Федерации и оперативном управлении учреждения, и снос объектов незавершенного строительства, а также последующее жилищное строительство на земельном участке (кадастровый номер 78:36:0005526:2449) осуществляются инвестором одновременно. При этом сроки осуществления реконструкции и жилищного строительства определяется сторонами в инвестиционном договоре.

3. Министерству здравоохранения Российской Федерации и Федеральному агентству по управлению государственным имуществом обеспечить согласование проекта конкурсной документации, указанной в пункте 2 настоящего постановления, в течение 10 рабочих дней со дня его представления учреждением.

4. Установить, что на правоотношения, возникающие в связи с привлечением инвестиций в отношении объекта, не распространяется действие постановлений Правительства Российской Федерации от 10 августа 2007 г. № 505 "О порядке принятия федеральными органами исполнительной власти решений о даче согласия на заключение сделок по привлечению инвестиций в отношении находящихся в федеральной собственности объектов недвижимого имущества" и от 3 апреля 2008 г. № 234 "Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности".

Председатель Правительства
Российской Федерации

Д. Медведев

Заключение

В октябре 2016 года полный пакет документов по Инвестиционному проекту передан в Министерство здравоохранения Российской Федерации. Проект Постановления Правительства Российской Федерации размещен на межведомственном портале в сети Интернет <http://regulation.gov.ru> и передан для прохождения согласования в Министерство экономического развития Российской Федерации и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество).

